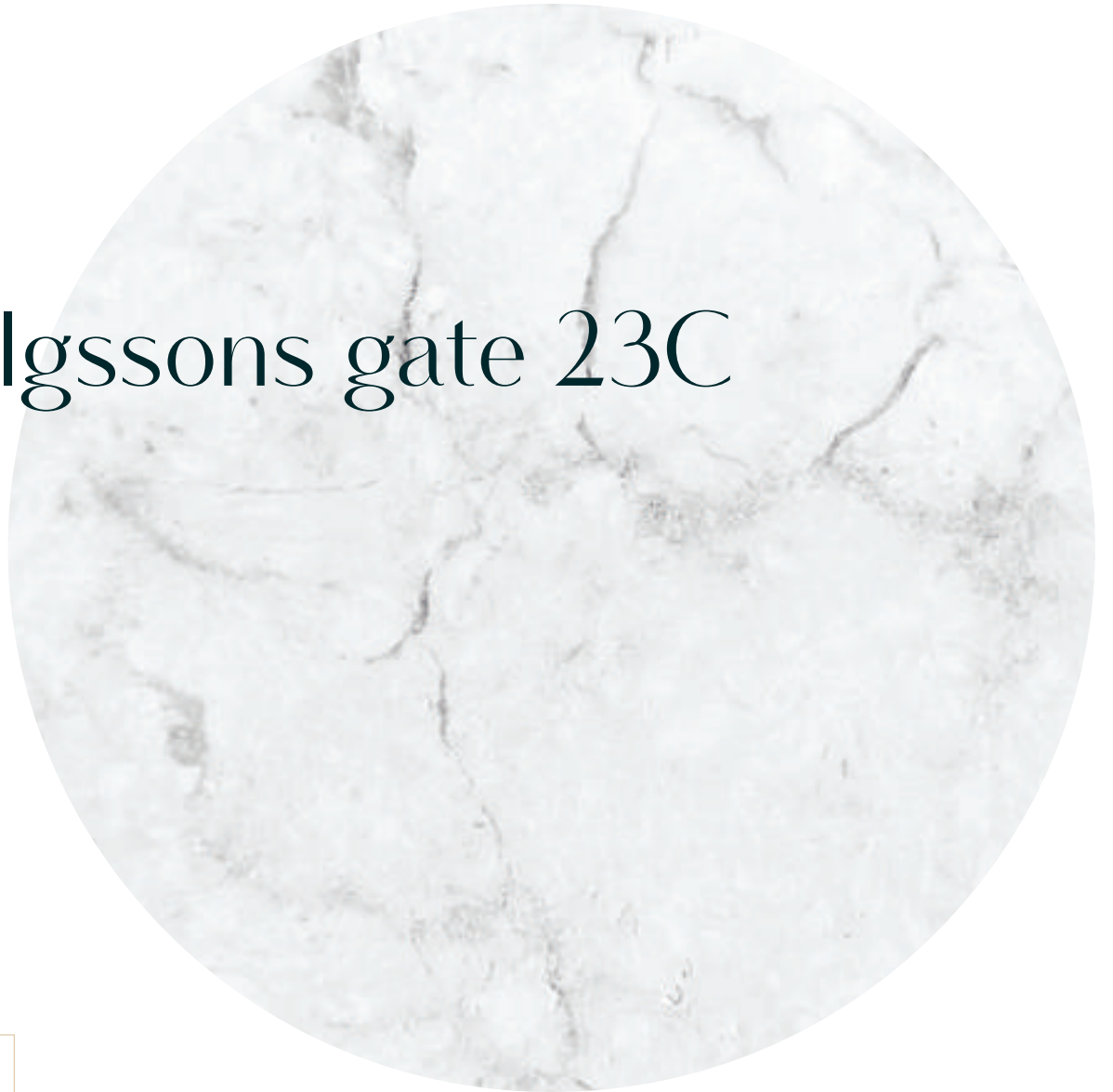


Erling Skjalgssons gate 23C



Velkommen til

# Erling Skjalgssons gate 23C



Salgsoppgaven produsert 9. desember 2025

# FROGNER

## Lys og gjennomgående 3-roms med en svært attraktiv beliggenhet på Frogner - To ildsteder - God takhøyde - Heis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 8 990 000,- |
| Omkostninger | 6 482,- |
| Totalpris | 8 996 482,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 092,- |
| BRA-i | 84 kvm |
| Totalt BRA | 93 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2.etg |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1922 |
| Telefon | 466 25 036 |
| E-post | m.lomsdal@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til Erling Skjalgssons gate 23C!

Denne lyse og gjennomgående 3-roms leiligheten har en flott beliggenhet på attraktive Frogner. Leiligheten er godt vedlikeholdt, men trenger noe modernisering for å få et mer tidsriktig preg. Med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen, tilbyr denne boligen en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og rolig atmosfære i et sjarmerende og svært ettertraktet nabolag.

- Heis
- Parkett
- To eksterne boder
- Ingen Forkjøpsrett/Dok.avgift
- Raus takhøyde med 2,96 m i stuen
- Hyggelig bakgård med flere sittegrupper
- Godt veldrevet aksjelag med god vedlikeholdshistorikk
- To ildsteder, med mulighet for å installere peis også i stuen
- Umiddelbar nærhet til Frognerparken og offentlig kommunikasjon

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 84 kvm |
| BRA-e: | 9 kvm |
| Totalt BRA: | 93 kvm |

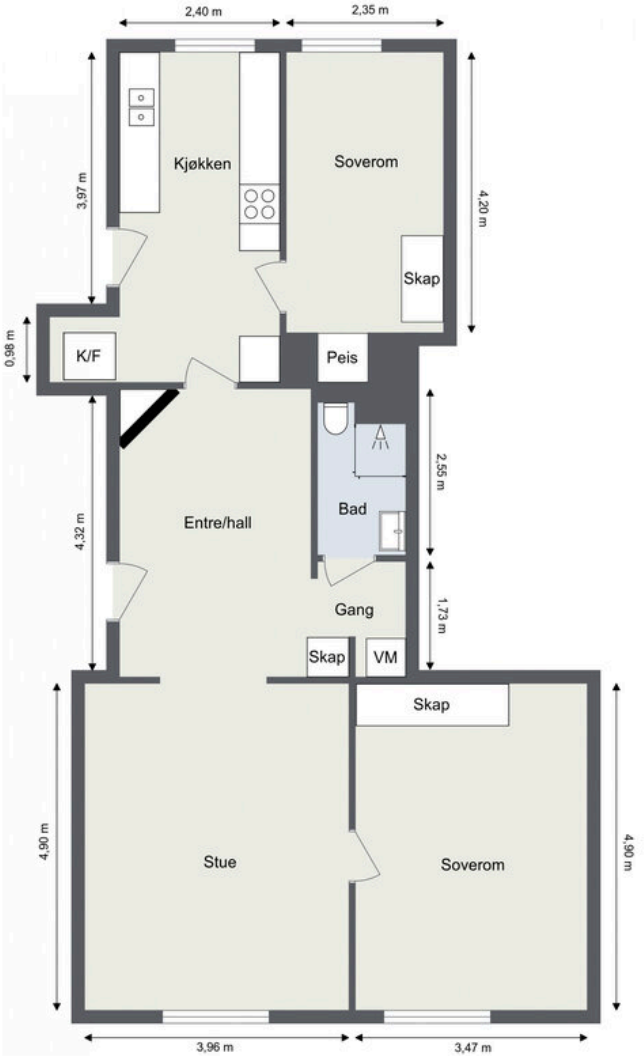
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré/hall, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Gang.
Total BRA: 84 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

## Tyder




Plantegning




























Fisk &
Skaldjur




















SAMSUNG
















23c
KVERNBERG


23


muchi
muchi
P



# Ditt nye nabolag!

## Frogner

Leiligheten ligger i Erling Skjalgssons gate 23C, midt i hjertet av Frogner - et av Oslos mest ettertraktede og sjarmerende boligområder. Her bor du i et rolig og attraktivt nabolag, samtidig som du har kort vei til populære kafeer, restauranter, nisjebutikker og gode kollektivforbindelser. Frognerparken, Bygdøy og sentrum ligger også innen komfortabel rekkevidde, noe som gir en perfekt kombinasjon av byliv og nære rekreasjonsmuligheter.

Aktivitet og fritid:
Området rundt leiligheten byr på rikelige muligheter for et aktivt og variert fritidsliv. Frognerparken, med sine store grøntarealer, lekeplasser, tennisbaner og det ikoniske Vigelandsanlegget, ligger kun en kort spasertur unna. Her kan du gå turer, jogge, ha piknik eller nyte rolige dager i vakre omgivelser. Om sommeren er Frognerbadet et populært sted for både bading og soling, mens Frogner stadion tilbyr skøytebane på vinterstid. For den treningsglade finnes det flere treningssentre i nærområdet, som SATS, EVO og Barry's, samt muligheter for yoga og pilates i lokale studioer. Kulturlivet i bydelen er rikt, med kunstgallerier, kinoer og konserttilbud i gangavstand. For barnefamilier er det flere fritidstilbud, som musikk- og danseskoler, idrettslag og organiserte aktiviteter.

Servicetilbud:
Området byr på et rikt utvalg av kafeer, restauranter, nisjebutikker og dagligvareforretninger, blant annet langs Bogstadveien, Bygdøy allé og Frognerveien. Med et bredt og lett tilgjengelig tilbud av ulike servicetilbud gjør hverdagen både enkel og komfortabel. I nærområdet finner du dagligvarebutikker som Kiwi, Coop Mega og Meny, samt flere delikatesseforretninger og spesialbutikker for deg som setter pris på gode råvarer. I tillegg er det kort vei til apotek, posttjenester, vinmonopol og bank. Majorstuen og Bogstadveien ligger i gangavstand, og tilbyr et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og øvrige servicetjenester - alt fra velvære og helsetilbud til nisjebutikker og større kjeder. Skøyen ligger i kort avstand fra leiligheten, og byr på et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner du alt fra dagligvarebutikker, kaféer og restauranter til apotek, helsetjenester og trivelige spesialforretninger. Skøyen stasjon gir også gode



kollektivmuligheter med både tog, trikk og buss, noe som gjør området lett tilgjengelig og svært praktisk i hverdagen.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Skøyen barneskole. Elever går videre til Majorstuen ungdomsskole eller Ris ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet, både kommunale og private. Det er ellers også nærhet til flere videregående skoler.

Offentlig kommunikasjon:
Transporttilbudet er svært godt, med flere trikke- og bussforbindelser rett i nærheten som tar deg effektivt til både sentrum, Majorstuen og Skøyen. Fra skøyen er det togstasjon med Flytoget. Det er også kort vei til T-bane fra Majorstuen, samt gang- og sykkelavstand til de fleste av Oslos sentrale bydeler.

# 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 1.4 km |
| **Wang Toppidrett** | 18 klasser | 19 min 1.6 km |

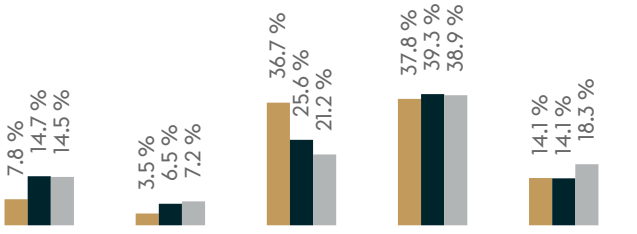
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **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 6.1 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 | 11 min |
| EVO Sjølyst | 13 min |
| SATS Sjølyst | 13 min |

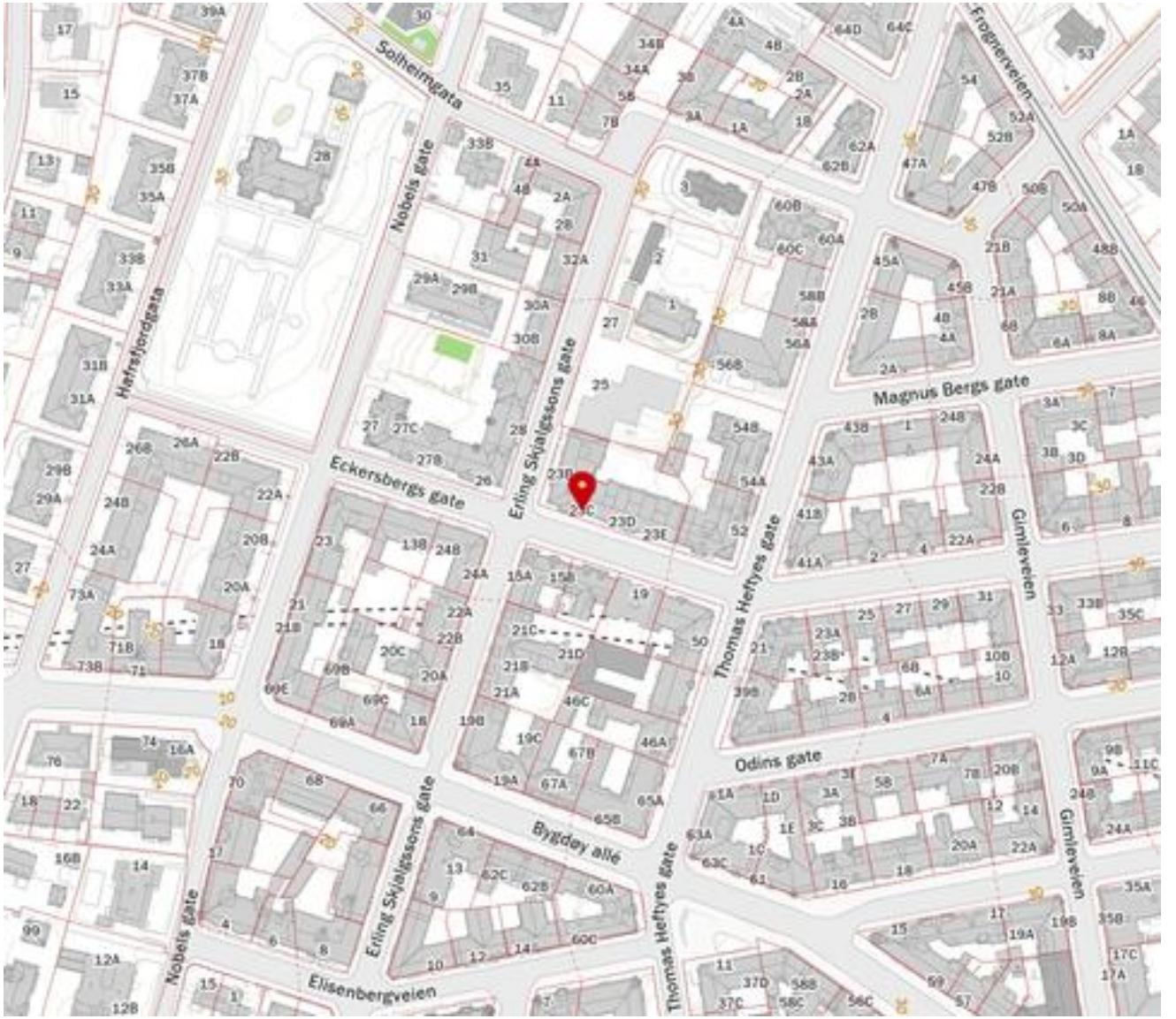
*«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»*

— 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

Informasjon

# Erling Skjalgssons gate 23C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0531/25

### Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

### Selgere
Johan Gadde
Sophie Lorch-Falch

### Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
3 986,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 496,- (Transportgebyr for aksjer )
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
6 482,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 782,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 996 482,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 005 782,- (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.etg

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré/hall, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Gang.
Total BRA: 84 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 $m^2$ og ca. 5 $m^2$. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 $m^2$.

## Innhold

Lys og gjennomgående 3-roms på Frogner. Fra entréen åpner leiligheten seg mot en lys og innbydende stue/spisestue med god takhøyde og store vindusflater. Det separate kjøkkenet ligger praktisk til, og boligen byr på to soverom - hvor det ene soverommet mot bakgården har en stemningsfull peis. I gangen finner du også en sjarmerende peis som gir hjemmet et unikt særpreg. Leiligheten har også et lyst og stilrent bad.

Leiligheten disponerer to eksterne boder, en kjellerbod og en loftsbod.

Entré:
Lys og og innbydende entré, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Garderobeskap med profilerte fronter i entré.

Stue/spisestue:
Leiligheten har en lys og luftig stue/spisestue med gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe med tlhørende møblement, spiebord e.l. Raus takhøyde og store vindusflater, skaper et hyggelig og luftig oppholdsrom.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse på ca. 17 $m^2$, innredet med et stort garderobeskap. Soverommet har ellers god plass til dobbeltseng, nattbord, kommode e.l.

Kjøkken:
Leiligheten har et pent separat HTH-kjøkken fra 2006. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass.

soverom II:
Leiligheten har en praktisk planløsning med to gode soverom, i hver sin ende av leiligheten. Soverom nr. 2 passer perfekt til barnerom, gjesterom eller kontor. Soverommet er innredet med et garderobeskap. Flott peisovn på soverommet.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater. Badet ble i 2025 oppgradert med ny baderomsinnredning, dusjvegger, servant og blandebatterier. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

## Standard

Leilighet i boligblokk fra 1922. Leiligheten har en gjennomgående god standard med normal bruksslitasje Det er gitt TG2 på visse punkter i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 15

TG2: 8
TG3: Ingen
TG IU: Ingen

_____

Tekniske rom:
Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2006, med lyse glatte fronter og frostet glassfronter i overskap over kjøleskapet. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Glassplate på vegg over platetopp. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Videre har kjøkkenet Franke ventilator fra 2025, Electrolux stekeovn og Miele oppvaskmaskin fra 2024. Norrgavel hylle fra 2025.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater. Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2006/07, og oppgradert i 2025 med ny
baderomsinnredning, dusjvegger, servant og blandebatterier.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Gang foran bad:
Det er opplegg for vaskemaskin i gang foran badet.

_____

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med fliser i gangen og parkett for øvrig. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tak: Sparklet/pusset og malte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2006, montert i den eksterne kjellerboden. Strømtilførsel via stikkontakt.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gangen.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Stoppekraner for varmtvann til badet og kaldtvann til bad og kjøkken er lokalisert i fordelerskapet.
- Stoppekran for varmtvann til leiligheten er plassert mot himling utenfor kjellerboden.
- Enkelte koblinger for vann i eldre kobberrør.
- Felles soilrør i støpejern.
- Tilluft via åpning av vinduer.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himling på badet.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Diverse:
- Opplegg for vaskemaskin i gangen foran badet. Automatisk vannstopper er montert.
- Himlingshøyde ca. 2,96 m målt i stue.
- Dørcalling.

## 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

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2025: Ny baderomsinnredning, dusjvegger, servant og blandebatterier på badet.
2025: Nytt blandebatteri og automatisk vannstopper i kjøkken.
2021/2022: Montert automatisk vannstopper i forbindelse med vaskemaskin.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. januar 2022

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: Vann og varme rørservice utført følgende 15/8-2025: - Byttet dusjbatteri og dusjdører - Montert ny servant med skap - Montert og tilkoblet servantbatteri og avløp/vannlås - Fjernet gammel silikon og lagt ny i dusjsone og ved veggskål

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Bygget i 06/07, ifølge forrige eiers salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aksjeboliglaget inngikk avtale med Bonum som fra 2015 bygget ut loftet på bygården fra bodareal til leiligheter. I forbindelse med dette ble fasaden pusset opp, heis ble installert i alle oppganger, 20 pipeløp ble rehabilitert, inngangsdører til alle leiligheter og fellesrom ble byttet ut, kjeller ble brannsikret, sentralbrannvarslingsanlegg ble montert, varmekabler i oppgangenes inngangspartier ble installert, nye boder ble bygget ut på loft, tak ble rehabilitert og dekket med betongtakstein og metallplater. Det ble brukt en rekke underleverandører.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel As 2023 - Montering av taklamper gang, stue og soverom. 2025 - Byttet to dimmere på kjøkken til brytere. - Demontert to lamper under overskap og montert stikk. - Montert stikk over kjøkkenbenk. -Opplegg til stikk for vaskemaskin. - Montert kjøkkenvifte og flyttet stikk for denne.

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: Vann og varme rørservice utført følgende på kjøkken 15/8-2025: - Byttet kjøkkenbatteri. - Montert varmtvann kjøkken, inkludert montering av ballofix ventil. - Levert, montert og tilkoblet Waterguard+ lekkasjestopper. - Koblet til oppvaskmaskin.

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. Eventuell kommentar: Se punkt 2

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke utover maling av overflater.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja. Beskriv: Dårlig fall utenfor dusjsonen. Se rapport fra takstmann for detaljer.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Piper og ildsteder ble kontrollert av brann -og redningsetaten i 2024. Samtlige avvik i bygården ble utbedret, ifølge styret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Gulvet har skjevheter, slik som er normalt på et gammelt bygg. Se rapport fra takstmann for detaljer. Det er også noe knirk i gulvet, spesielt ved inngang til kjøkken og overgangen mellom stue og soverom.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Det har ved flere anledninger kommet opp litt skum i kjøkkenvasken i forbindelse med at eier i H0402 har brukt oppvaskmaskin. Skummet skyldtes antagelig tett soilrør flere meter ned i bakken som ble gjennomspylt med varmtvann i januar 2025 av rørlegger. Det ble fjernet hardt fett. Arbeidet ble gjort for aksjeboliglagets regning, og siden gjennomspylingen har ikke skum kommet opp i vasken.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: I desember 2024 ble det oppdaget fukt og avføring etter rotter/mus i en kjellerbod i oppgang D, ifølge styret. Det ble kun funnet avføring, og ikke rester etter dyr, ifølge styret. Alt ble fjernet og kloret, og resten av oppgangen ble bedt om å undersøke egne kjellerboder uten at flere tilsvarende forhold ble meldt inn til styret, oss bekjent. Forrige eier (fram til januar 2022) opplyste om at det ble observert møll på loftet før utbyggingen av loftsleilighetene i 2016. En og annen møll kunne dukke opp i bodene, ifølge forrige eier, men problemet var praktisk talt eliminert i bygården. Vi har ikke observert møll, eller hørt andre har observert dette i perioden vi har bodd her. Forrige eier opplyste også om at det var observert skjeggkre i et par leiligheter i gården "for noen år siden" og at Anticimex ble tilkalt. Forrige eier hørte ikke noe mer om dette siden. Vi har ikke fått informasjon eller hørt om observasjon av skjeggkre i vår periode her.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av leiligheten i forbindelse med salg og kjøp i 2021 og i 2025. I forbindelse med loftutbyggingen av Bonum AS med tilhørende rehabilitering av tak, fellesarealer etc., innhentet styret i 2019/2020 fagvurderinger av tak- og oppgraderingsarbeidet. Styret mente takomleggingen ikke var gjort i henhold til kontrakt, normer eller god håndverksskikk. Aksjeboliglaget og Bonum inngikk forlik i 2023. Det ble innhentet rapport om lydgjennomtrenging i nye éntredører i 2018, utført av Brekke Strand. Konklusjonen var det var behov for justeringer av noen dører, og at hovedårsaken til lydlekkasje var manglende justering av ytterdører inntil karm og gummilister. Vi har selv montert gummilister på dør.

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? Oppgitt i tilstandsrapport. Målt av takstmann.

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?
Ja. Beskriv: Bygging av boliger i prosjektet "Enfiladen" på naboeiendommen Erling Skjalgssons gate 25.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Beskriv: Rettsforliket med Bonum AS av 2023 innebærer at aksjeboliglaget skal få 3,05 millioner kroner innbetalt over seks rater i 2024, 2025 og 2026. Bonum har innbetalt 2,05 av 3,05 millioner. Forliket tilsa at Bonum skulle betale siste to forfall på henholdsvis 500.000 kroner i 2026. Aksjeboliglaget mener imidlertid at Bonum betalte forfallet høsten 2024 for sent. Forliket sier en slik forsinkelse er mislighold, og da forfaller hele det utestående beløpet. Aksjeboliglaget har derfor tvangsinnkrevd utestående med forsinkelsesrenter siden høsten 2024, og fått medhold hos namsfogden i dette i 2025. I mellomtiden har Bonum forholdt seg til den opprinnelige avtalen og betalt forfall vår og høst 2025. Bonum har anket namsfogdens beslutning til tingretten. Denne tvisten gjelder kun om hele beløpet forfalt høsten 2024, og om Bonum må betale forsinkelsesrenter, eller om de opprinnelige forfallene fra forliksavtalen gjelder.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det er inngått ny og rimeligere avtale med Telenor om levering av bredbånd fra 1. januar 2026, med utfasing av kabelTV. Snøfangere skal utbedres. Soilrørene i bygget er planlagt fornyet med strømpeløsning, og kostnaden kan antagelig dekkes av felles oppsparte midler, ifølge styret. Styret har hentet inn anbud, men har ikke tatt en styrebeslutning eller lagt fram sak for generalforsamling.

## Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

## Byggemåte

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

konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur naturstein/teglstein. Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Felles trapper betong. Etasjeskiller i trebjelkelag. Bygningen har personheis. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt
selskapets ansvarsområde. Pusset og malt teglsteinspiper og brannmur i entré/hall, begge soverom og stue.

Vinduer og dører:
- Doble vinduer i tre med enkle glass.
- Profilert entrédør og ytterdør mot baktrapp (branndører).
- Profilerte innvendige dører.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
Vinduer:
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.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue og soverom, og til 15 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det mangler egen hovedstoppekran i leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid på deler av ledningsnettet. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:
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 elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid. 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.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje:
Det er registrert motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling. Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje:
Luke ved siden av klosettet er plassert innenfor våtsonen til dusjen. Forholdet er vurdert til å ha lav risiko for lekkasje på grunn av skillende dusjvegg. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje:
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i gang, stue og soverom
- Vaskemaskin
- Kjøleskap

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

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.

### Adgang til utleie

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 m$^2$. 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 elektrisk oppvarming. Åpen hjørnepeis over ildfast plate i entré/hall. Peisovn med glassdør over ildfast plate i ett soverom. Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i bad, stue og entré/hall.

Mulighet å installere peis i stuen og hovedsoverommet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at det totale strømforbruket for hele 2024 var på ca. 8639 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Totale felleskostnader i mnd. er kr. 4.092,-
Herav:
Akonto heiskostnader: kr 438,-
Bredbånd: kr 269,-
Husleie: kr 3.385,-

Bredbånd er iht. avtale regulert med 244,- fra og med 01.01.2026. Beløp før regulering kr. 45,- og etter regulering kr. 296,-.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 4.434,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 8639 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 238 506,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 954 022,- pr. 2024
Ved hjelp av skatteetatens kalkulator er formuesverdi for primærbolig kr. 2.238.506,- og for sekundærbolig kr. 8.954.022,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme avvik.

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

Ved hjelp av skatteetatens kalkulator er formuesverdi for primærbolig kr. 2.238.506,- og for sekundærbolig kr. 8.954.022,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme avvik.

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.

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

AS Erling Skjalgssønsgate 23 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921304838 og ligger i Oslo kommune. Boligaksjeselskapet består av 44 boenheter, 3 næringslokaler og 6 garasjer.

Aksjelaget har en fastboende vaktmester.

TV/Internett:
Fra 2026 har aksjelaget en ny avtale med Telefon.

Planlagt vedlikehold:
I henhold til informasjon fra styret gitt 09.12.2025, planlegges oppgradering av soilrør. Tilbud er innhentet og vil bli vurdert; styret vil legge frem forslag på generalforsmling 2026 og forventer at dette nødvendige tiltaket blir vedtatt. Utgiftene forventes dekket av oppsparte midler, men det er ikke p.t vedtatt hvordan dette vil finansieres. Det må påregnes en økning i felleskostnader.

Oppgradering av bakgård:
I forbindelse med utbyggingen i Erling Skjalgssons gate 25 er kollen mellom nabotomtene (Erling Skjalgssons gate 23 og 25)foreslått fjernet. Det er et ønske om å opprettholde skjerming mot nabotomten, så det foreslås å etablere en mur mellom bakgårdene. I den forbindelse må eksisterende vegetasjon fjernes og fornyes. Frogner Utvikling skal vederlagsfritt etablere en mur i forbindelse med prosjektet. Muren er tenk oppført i betong.

Fra ordinær generalforsamling 2025:

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. 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.
Større vedlikeholdsarbeider:
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 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. 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.

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.

## Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i boligaksjelaget.

## 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

Det er ikke registret et felles i akjselaget lån pr. 01.12.2025.
Det er ikke andel fellesgjeld på leiligheten pr. 01.12.2025.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 126 948,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 2 631 482 og en egenkapital på kr 6 974 768, ble fastsatt som boligaksjeselskapets regnskap for 2023.

Generelt er økonomien i aksjeboliglaget forbedret. Kostnadspresset i samfunnet har avtatt, og de fleste kostnader til aksjeboliglaget ser ut til å være mer forutsigbare framover. 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 i tråd med endringene i konsumprisene.

### Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad.

### Dyrehold

Kjæledyr kan bare holdes etter godkjenning fra styret og etter de retningslinjer styret fastsetter.

### Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 57660503

## Tomt

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument innlevert 06.09.1921.Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 18.11.1925, 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 gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. 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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 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/

Pågående byggesaker i området:
Erling Skjalgssons gate 25 - riving av eldrehjem - Frognerhjemmet
Saksnummer: 2025/12016 - Byggesak
Mottatt sak: 09.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202459697
Status: Under behandling

Erling Skjalgssons gate 25 - 27 - oppføring av boligbygg og et townhouse/byvilla
Saksnummer: 2025/12610 - Byggesak
Mottatt sak: 17.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202310194
Status: Under behandling
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.

Eckersbergs gate 19 - rehabilitering av balkonger
Saksnummer: 2025/11785 - Byggesak
Mottatt sak: 07.10.2025
Status: Under behandling

Gimleveien 22 A og B - oppføring av seks balkonger mot bakgård
Saksnummer: 2025/08450 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202451876
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
Saksnummer: 202114191 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.09.2021
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06832
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06832
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Området er utpekt som et kulturmiljø med nasjonale

kulturminneinteresser, både i gjeldende kommuneplan og i forslag til ny kommuneplan. Formålet med detaljreguleringen er å sikre bevaring av området gjennom omregulering med hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø.

Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering
Saksnummer: 202302013 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.02.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06781
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06781

### 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

### 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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## 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 overtakelsen.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Fotografering kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-
Tilstandsrapport m/ planskisse kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 149 107,- 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 17. desember 2025

### Ansvarlig megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

## Meglerforetaket

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

## 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Erling Skjalgssons gate 23C

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## ERLING SKJALGSSONS GATE 23 C, 0267 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 279 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 03/10/2025 |
| Utskriftsdato: | 10/10/2025 |
| Oppdragsnummer: | 98369 |
| 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 vurdert 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 normal standard.

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

2025: Ny baderomsinnredning, dusjvegger, servant og blandebatterier på badet.
2025: Nytt blandebatteri og automatisk vannstopper i kjøkken.
2021/2022: Montert automatisk vannstopper i forbindelse med vaskemaskin.

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)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Johan Gadde |
| Takstmenn: | Peder Vilhelm Aubert |
| Befaring/tilstede: | Eier: Johan Gadde, 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: | Johan Gadde og Sophie Lorch-Falch |
| Aksjenummer: | 160-166 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 03/10/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | | | |
| Ambita infoland | 02/10/2025 | | 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 | 84 | 84 | 0 |
| Loft | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 84 | 84 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 2. etasje | Bad, Kjøkken, Stue, To soverom, Entré/hall, Gang | |
| 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 | 84 | 0 | 0 | 0 |
| Loft | 0 | 5 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 84 | 9 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 93 | | | |

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 4 m² og ca. 5 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².



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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper 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: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

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: Doble vinduer i tre med enkle glass.

Tilstandsvurdering: 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: Dørene er av eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Tyder

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: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue og soverom, og til 15 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

---

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 teglsteinspiper og brannmur i entré/hall, begge soverom og stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Pipene i ett soverom og stue er ikke tilknyttet ildsted.

TG: 1

---

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen hjørnepeis over ildfast plate i entré/hall.
Peisovn med glassdør over ildfast plate i ett soverom.

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 198 liter, produsert i 2006, montert i den eksterne kjellerboden.
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. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

---



Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gangen. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner for varmtvann til badet og kaldtvann til bad og kjøkken er lokalisert i fordelerskapet. Stoppekran for varmtvann til leiligheten er plassert mot himling utenfor kjellerboden.

Enkelte koblinger for vann i eldre kobberrør. Felles soilrør i støpejern.

Tilstandsvurdering: Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det mangler egen hovedstoppekran i leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i lys av forventet levetid på deler av ledningsnettet. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i gangen foran badet. Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Tilluft via åpning av vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling på badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller 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.*

Tyder

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 delvis skjult og åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert over benkeplate i gangen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato. Arbeider i forbindelse med bad og kjøkken er gjort i 2006/07. Arbeid som nevnt under samsvarserklæringer er gjort i 2023 og 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 25.04.2023 er fremvist for følgende arbeider: Montert to taklamper. Undersøkt to spotter i tak.

Samsvarserklæring signert og datert 17.07.2023 er fremvist for følgende arbeider: Feilsøk på lampe i dag som durer.

Samsvarserklæring signert og datert 29.09.2025 er fremvist for følgende arbeider: Byttet 2 dimmere på kjøkken til brytere. Demontert 2 stk lamper under overskap og montert stikk. Montert stikk over kjøkkenbenk. Opplegg til stikk for vaskemaskin. Montert kjøkkenvifte og flyttet stikk for denne.

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 elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid.

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. Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i bad, stue og entré/hall.

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.*



Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frostet glassfronter i overskap over kjøleskapet. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Glassplate på vegg over platetopp. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

HTH kjøkkeninnredning fra 2006. Franke ventilator fra 2025. Electrolux stekeovn og Miele oppvaskmaskin fra 2024. Norrgavel hylle fra 2025.

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

Kummen har delvis mistet feste til benkeplaten. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

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 fliser i gangen og parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,96 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré og begge soverom.
Benkeplate 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 2006/07, og oppgradert i 2025 med ny baderomsinnredning, dusjvegger, servant og blandebatterier.

Fakturaer for baderomsinnredning og bekreftelse fra rørlegger i 2025 er fremvist. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

---

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Luke ved siden av klosettet er plassert innenfor våtsonen til dusjen. Forholdet er vurdert til å ha lav risiko for lekkasje på grunn av skillende dusjvegg.

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

---

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

---

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da luke ved siden av klosettet gir tilgang til treverk bak dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---



## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere 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 (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
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

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gadde, Johan Erik | 9578-5997-4-3998338 | 2025-12-09 10:44:55 |
| Lorch-Falch, Sophie Elisabeth | 9578-5993-4-2133790 | 2025-12-08 20:30:50 |

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
8. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0531/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Erling Skjalgssons gate 23C, 0267 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Johan Gadde, Sophie Lorch-Falch

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
24. januar 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 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:** Vann og varme rørservice utført følgende 15/8-2025: - Byttet dusjbatteri og dusjdører - Montert ny servant med skap - Montert og tilkoblet servantbatteri og avløp/vannlås - Fjernet gammel silikon og lagt ny i dusjsone og ved veggskål

**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

**Eventuell kommentar:** Bygget i 06/07, ifølge forrige eiers salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Aksjeboliglaget inngikk avtale med Bonum som fra 2015 bygget ut loftet på bygården fra bodareal til leiligheter. I forbindelse med dette ble fasaden pusset opp, heis ble installert i alle oppganger, 20 pipeløp ble rehabilitert, inngangsdører til alle leiligheter og fellesrom ble byttet ut, kjeller ble brannsikret, sentralbrannvarslingsanlegg ble montert, varmekabler i oppgangenes inngangspartier ble installert, nye boder ble bygget ut på loft, tak ble rehabilitert og dekket med betongtakstein og metallplater. Det ble brukt en rekke underleverandører.

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

Nei

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arkel As 2023 - Montering av taklamper gang, stue og soverom. 2025 - Byttet to dimmere på kjøkken til brytere. - Demontert to lamper under overskap og montert stikk. - Montert stikk over kjøkkenbenk. - Opplegg til stikk for vaskemaskin. - Montert kjøkkenvifte og flyttet stikk for denne.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vann og varme rørservice utført følgende på kjøkken 15/8-2025: - Byttet kjøkkenbatteri. - Montert varmtvann kjøkken, inkludert montering av ballofix ventil. - Levert, montert og tilkoblet Waterguard+ lekkasjestopper. - Koblet til oppvaskmaskin.

**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

**Eventuell kommentar:** Se punkt 2.

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke utover maling av overflater.

**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:** Dårlig fall utenfor dusjsonen. Se rapport fra takstmann for detaljer.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Piper og ildsteder ble kontrollert av brann -og redningsetaten i 2024. Samtlige avvik i bygården ble utbedret, ifølge styret.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Gulvet har skjevheter, slik som er normalt på et gammelt bygg. Se rapport fra takstmann for detaljer. Det er også noe knirk i gulvet, spesielt ved inngang til kjøkken og overgangen mellom stue og soverom.

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

Ja

**Beskriv:** Det har ved flere anledninger kommet opp litt skum i kjøkkenvasken i forbindelse med at eier i H0402 har brukt oppvaskmaskin. Skummet skyldtes antagelig tett soilrør flere meter ned i bakken som ble gjennomspylt med varmtvann i januar 2025 av rørlegger. Det ble fjernet hardt fett. Det ble gjort for aksjeboliglagets regning, og siden gjennomspylingen har ikke skum kommet opp i vasken.

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

Ja

**Beskriv:** I desember 2024 ble det oppdaget fukt og avføring etter rotter/mus i en kjellerbod i oppgang D, ifølge styret. Det ble kun funnet avføring, og ikke rester etter dyr, ifølge styret. Alt ble fjernet og kloret, og resten av oppgangen ble bedt om å undersøke egne kjellerboder uten at flere tilsvarende forhold ble meldt inn til styret, oss bekjent. Forrige eier (fram til januar 2022) opplyste om at det ble observert møll på loftet før utbyggingen av loftsleilighetene i 2016. En og annen møll kunne dukke opp i bodene, ifølge forrige eier, men problemet var praktisk talt eliminert i bygården. Vi har ikke observert møll, eller hørt andre har observert dette i perioden vi har bodd her. Forrige eier opplyste også om at det var observert skjeggkre i et par leiligheter i gården "for noen år siden" og at Anticimex ble tilkalt. Forrige eier hørte ikke noe mer om dette siden. Vi har ikke fått informasjon eller hørt om observasjon av skjeggkre i vår periode her.

**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 av leiligheten i forbindelse med salg og kjøp i 2021 og i 2025. I forbindelse med loftutbyggingen av Bonum AS med tilhørende rehabilitering av tak, fellesarealer etc., innhentet styret i 2019/2020 fagvurderinger av tak- og oppgraderingsarbeidet. Styret var uenig med Bonum om alt arbeidet var gjort i henhold til kontrakt. Aksjeboliglaget og Bonum inngikk rettsforlik i 2023. Det ble innhentet rapport om lydgjennomtrenging i nye entredører i 2018, utført av Brekke Strand. Konklusjonen var det var behov for justeringer av noen dører, og at hovedårsaken til lydlekkasje var manglende justering av ytterdører inntil karm og gummilister. Vi har selv montert gummilister på dør.



**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?** Oppgitt i tilstandsrapport. Målt av takstmann.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Bygging av boliger i prosjektet "Enfiladen" på naboeiendommen Erling Skjalgssons gate 25.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Rettsforliket med Bonum AS av 2023 innebærer at aksjeboliglaget skal få 3,05 millioner kroner innbetalt over seks forfall i 2024, 2025 og 2026. Bonum har innbetalt 2,05 av 3,05 millioner. Forliket tilsa at Bonum skulle betale siste to forfall på henholdsvis 500.000 kroner i 2026. Aksjeboliglaget mener imidlertid at Bonum betalte forfallet høsten 2024 for sent. Forliket sier en slik forsinkelse er mislighold, og da forfaller hele det utestående beløpet. Altså skulle alle pengene vært betalt i 2024. Aksjeboliglaget har derfor tvangsinnkrevd utestående med forsinkelsesrenter siden høsten 2024, og fått medhold hos namsmannen i dette i 2025 med sikkerhet i en leilighet. I mellomtiden har Bonum forholdt seg til den opprinnelige avtalen og betalt forfall vår og høst 2025. Bonum har anket namsmannens beslutning. Denne tvisten gjelder kun om hele det gjenstående beløpet forfalt høsten 2024, og om Bonum må betale forsinkelsesrenter, eller om de opprinnelige forfallene fra forliksavtalen gjelder.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det er inngått ny og rimeligere avtale med Telenor om levering av bredbånd fra 1. januar 2026, med utfasing av kabel-TV. Snøfangere skal utbedres. Soilrørene i bygget er planlagt fornyet med strømpeløsning, og kostnaden kan antagelig dekkes av felles oppsparte midler, ifølge styret. Styret har hentet inn anbud, men har ikke tatt en styrebeslutning eller lagt fram sak for generalforsamling.

**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: 14-0531/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Lorch-Falch, Sophie Elisabeth | 2025-12-08 | Gadde, Johan Erik | 2025-12-09 |

Identifikasjon: bankID Lorch-Falch, Sophie Elisabeth

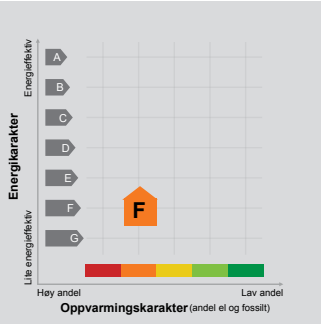
Identifikasjon: bankID Gadde, Johan Erik

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 | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-194443 |
| Dato | 01.12.2025 |




**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 9 065 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 9 065 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## 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)

**- Montering av peisinnsats i åpen peis**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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** | 1924 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 84 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*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.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettemateriale 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 3: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 8: 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 9: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 15: 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 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 gløde lamper 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 utendørs

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Albertine Elizabeth Tønsberg

Oslo, 01.12.2025

**Deres ref: 14-0531/25**
**Vår ref: 448-1-C202**
**Eiendommens navn: AS Erling Skjalgssønsgate 23**
**gnr 212 bnr 279 iOSLO kommune**
**Adresse: Erling Skjalgssons gate 23, 0267 OSLO**
**Org. nr.: 921304838**
**Selger: Gadde, Johan Erik**
**Lorch-Falch, Sophie Elisabeth**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 57660503

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |
| Månedlige kostnader: | | |
| Akonto heiskostnader | kr | 438,00 |
| Bredbånd | kr | 45,00 |
| Kabel-TV | kr | 566,00 |
| Husleie | kr | 3 385,00 |
| **Totalt** | **kr** | **4 434,00** **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/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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 126 948,-
Andel gjeld: kr 0,-

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

**Aksjenr.: 160-166**
**Pålydende: 3000,00 pr. aksje**
**Leilighetsnr.: 448-1-C202**
**Aksjeboenhetsnr.: 00018**
**Bolignr.: H0202**

**Noterte heftelser/pantattest:**

| Prioritet: | Panthaver: |
|---|---|
| 1 | AS Erling Skjalgssønsgate 23 |
| 2 | Dnb Boligkreditt AS |

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.

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/

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 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: 99572291
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/

# 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



# 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



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

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<br>• Resultatregnskap for 2024<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• 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-SBJSU-EGGDD-D2F1G

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

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-SBJSU-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*

Penneo Dokumentnøkkel: Y3CP7-PWT6W-TMJDS-SBJSU-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.

**********

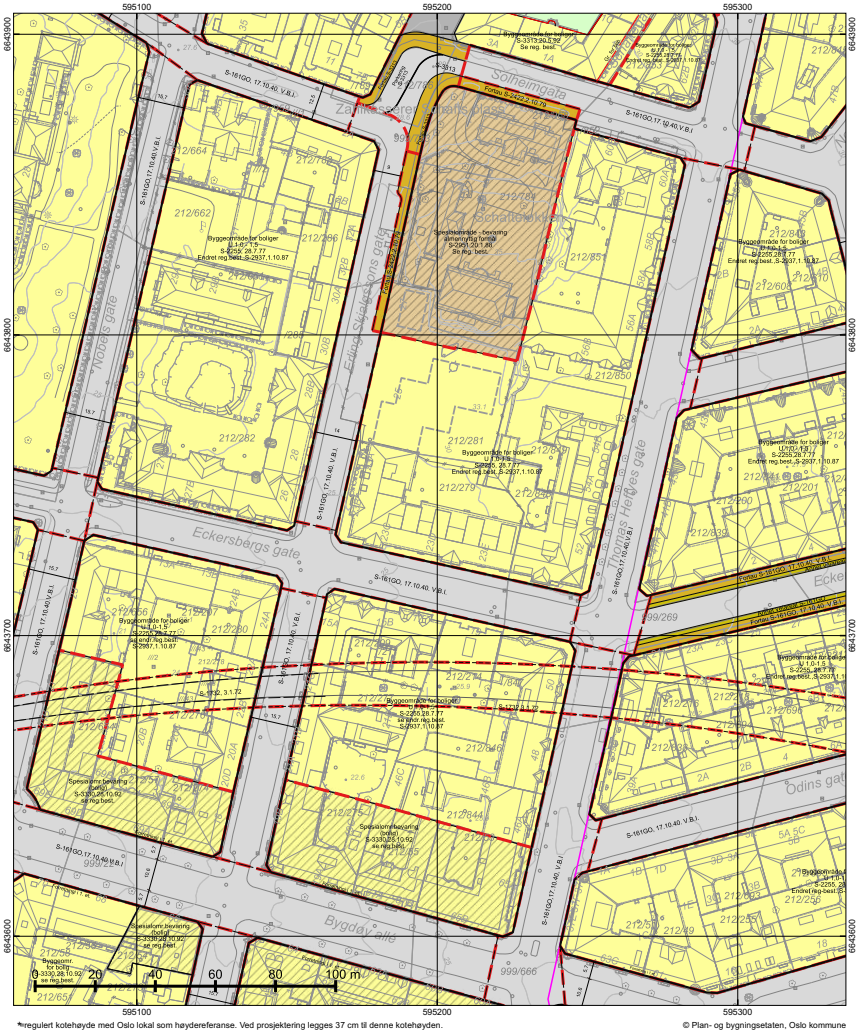
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:46.

*Oslo 12. mai 2025*

**Rune Dybvik**
møteleder

**Mats Arne Berger**
Protokollvitne

**Markus Kristoffer Simenstad**
Protokollvitne




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 2012 - Fortau
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

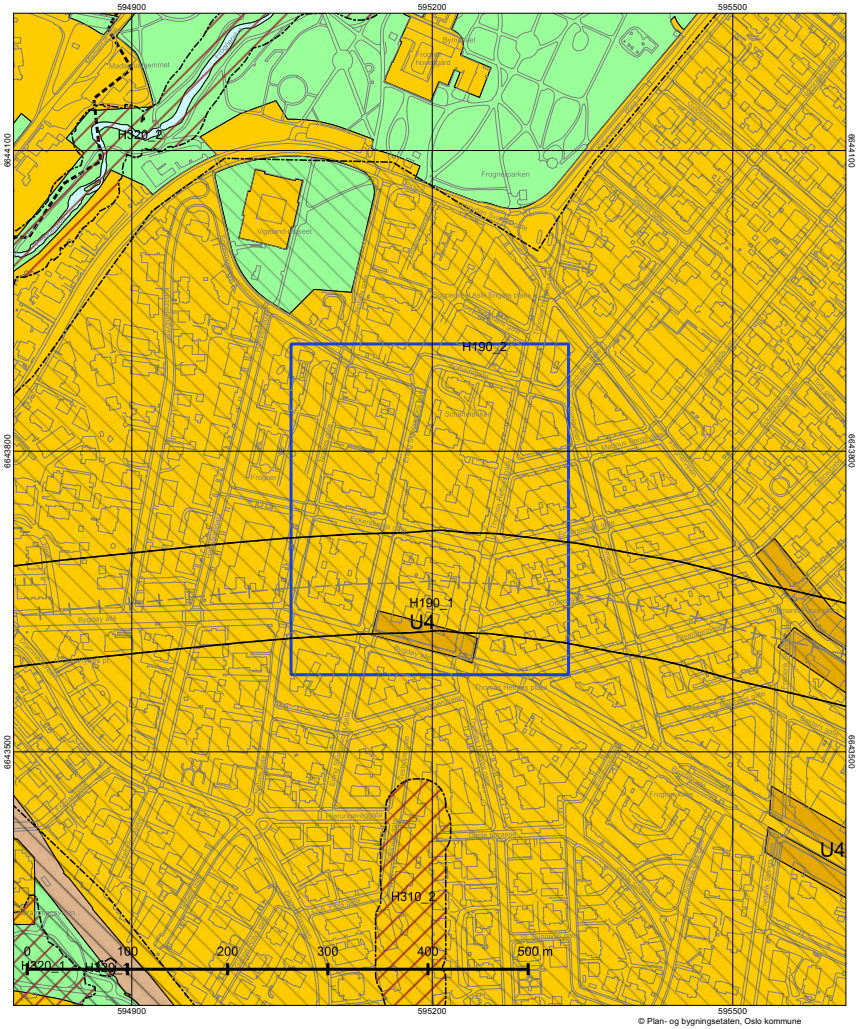
**Reguleringskart**

**– 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: 150324/ 86523012
Deres ref.:
Adresse: Erling Skjalgssons gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/279

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




Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150324/86523012
Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
ERLING SKJALGSSONS GATE 23C

Dato: 01.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523012
8880980

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 279

Vi viser til bestilling av 20251201 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

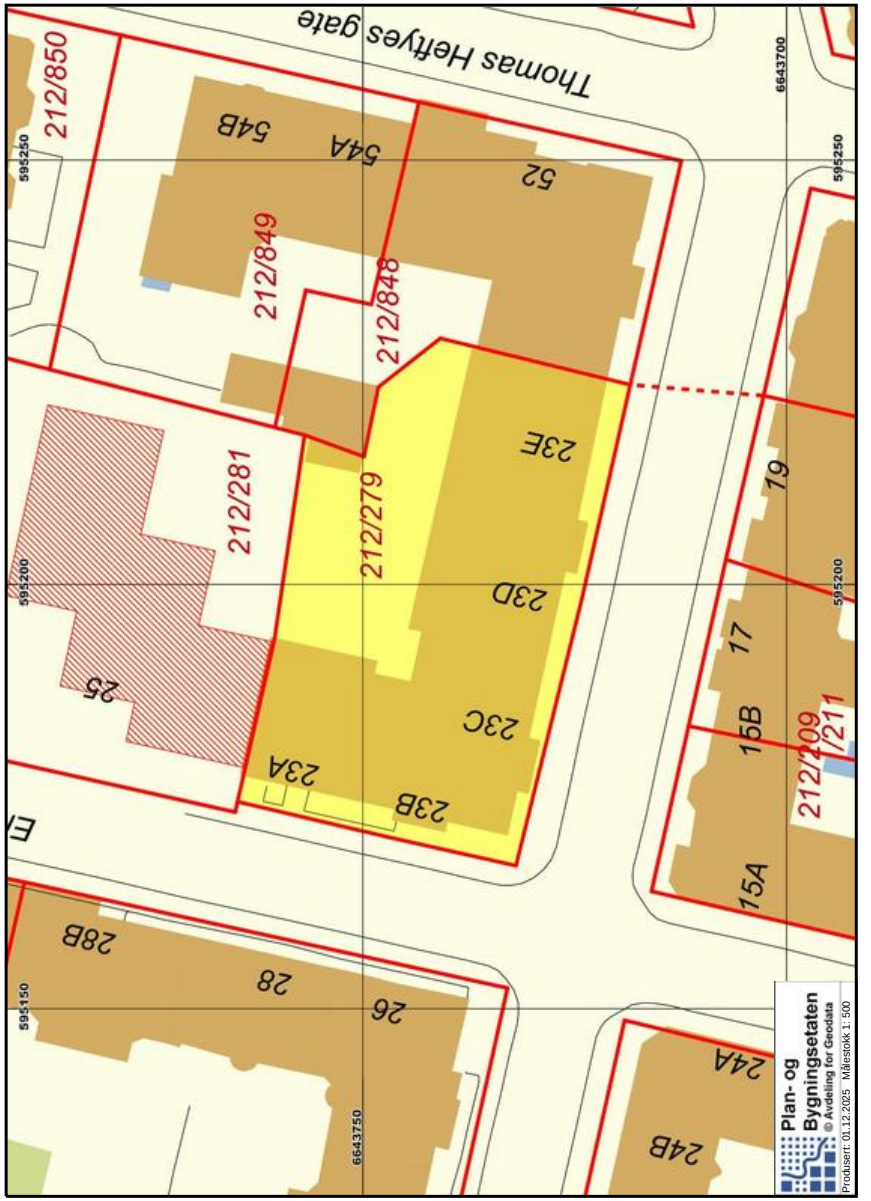
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

# S-2255

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

Opphevet helt eller delvis 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, 20183, 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.***

Erling Skjalgsons-
gt. 23.
f. nr. 639/1921.
Våningshus og
garasje med
beboelse.

Anmeldelse
5 Tegninger

639
1921

1

**Expeditions-Dokument**

angaaende Vaaningshus og garage m. beboelse
paa Matr.-No. 23 Erling Skjalgssonsgate
Indlevert 6 septb. 1921 Attesteret 18/11 - 1925.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter 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. Balchen

639/1921

(Dupliceret til brandchefen)

Bebyggelsen omfatter nr. 23 Erling Skjalgssons gt og nr. 52 B Thr. Heftyes gt. Begge eiendommene maa sammenslaas

Erling Skjalgssons gates profil er ret linje fra Erling Skjalgssons gates midtlinje paa cote 24.4 til Thr. Heftyes gts 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 Lekeplassgatens østside paa cote 24,5 til Lekeplassgatens østside paa cote 28.0. Gatebredde 12.5 m og 5 m byggelinje.

Kristiania 9 Septbr 21

639/21

2

Overmaaler Nhra. sundhetskom. til uttalelse.

639/21

1319/1921 INGENIØR

9/11

J. Bettum

Jnr. 270/1921.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 43[1a] med hensyn til butikernes beliggenhet anbefales indvilget. Bestemmelserne i denne paragraf forøvrig maa overholdes. Dispensation fra § 30[7] anbefales ikke indvilget for bakbygningen efter den foreliggende plan. De mørke rum bakenom butikerne tillates ikke benyttet som arbeidsrum. Samtlige kjelderrum maa skaffes tilstrækkelig lys og ventilation. Garagerne i hovedbygningen under beboelsesrum vil antagelig kunne medføre sanitære mislighetser, hvorfor man forbeholder sig at skride ind. Garagerne maa effektivt ventileres paa godkjendt maate. Bad og w.c.rum kan ikke godkjendes efter den foreliggende plan. Forsaavidt butikerne skal anvendes til handel med næringsmidler, maa dette særskilt anmeldes. Hovedtrapperummene maa skaffes tilstrækkelig lys og maa effektivt ventileres i den øverste del. De med "Forstue" betegnede mørke rum tillates ikke benyttet til varigt opholdssted for mennesker. Rummene inde i vinkelen faar uheldige lysforhold. Dispensation fra § 40[2] anbefales ikke indvilget. Værelserne X synes ikke at faa lovlige direkte lysflater. Gaardsplassen maa vendtst avdekkes i den utstrekning den ikke utlegges som have. Situationsplan mangler.

639/21 Kristiania sundhetskommission 24. september 1921.

A. Diesen

Cfr. 6-8 og 11-13. uttalelser.

Overmaaler Nhra. vand- og kloakvæsen til uttalelse.

639/21

Jnr. 2737/1921. VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA 134/1921 VAND- OG KLOAKVÆSEN

26/9 21.

J. Bettum

3

J.nr.134/1921. Ad.matr.nr.23 Grling Skjalgsens gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Anmelderen har hertil indlevert ny kjælderplan med snittegninger av uttrækskloakerne. I henhold til disse approberes kjældergulvets høide. Man finder dog, at det anmeldte bad over den viste gjennemgang er uheldig. Badegulvet maa antagelig hæves for at ledningerne skal bli frostfrie. Man maa derfor forbeholde sig at fordre dette, naar anmeldelse indkommer fra autorisert rørlægger. Likeledes maa man forbeholde sig, naar rørleggeranmeldelsen indkommer at foreta mindre forandringer med det anmeldte ledningsnet, likesom det disponible fald av kloakledningerne maa fordeles efter vand- og kloakvæsenets anvisning paa byggeplassen.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.

Kristiania vand- og kloakvæsen den 6. oktober 1921.

639/21

Christiansen

Thorvald Aasen

Cfr. 25 sept.

Overmd. (Bygn. 10.-15. okt.)

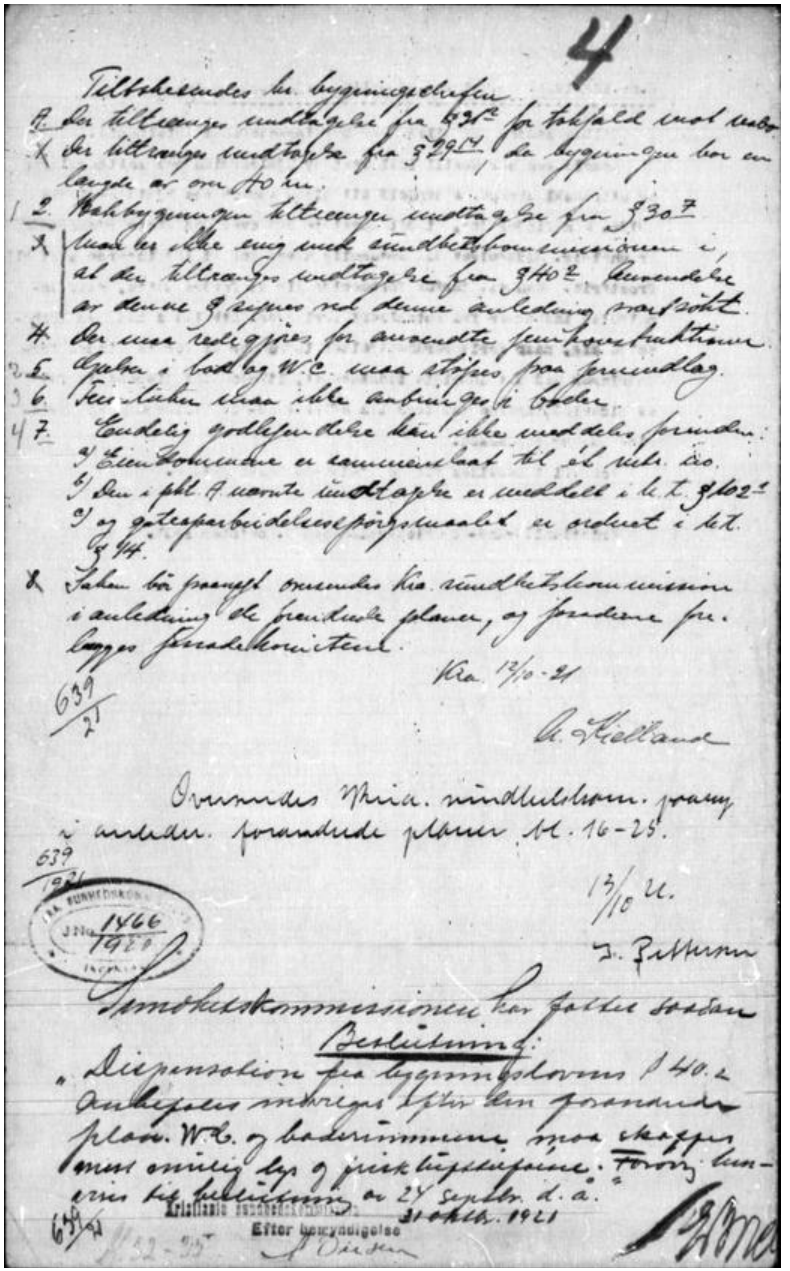
M. 26 handel. Utsatt.

Overmaaler V. T. til indstilling.

639/21

10/10 21.

J. Bettum



4

Tilbakesendes kr. bygningsdirektør

P. Der tillrådes dispensation fra § 31 c for takfald mot nabo
X Der tillrådes dispensation fra § 29 d, da bygningen har en lengde av over 40 m.
1 2. Nabobygningen tillrådes innsatt på liste fra § 30 2
X Saken har ikke enig med sundhetskommisjonen i at den tillrådes dispensert fra § 40 2. Bestemmelse er denne § søkes ved denne anledning prøvet.
4. Der maa redegjøres for anvendte fremgangsmåter.
2 5. Åpning i bad og W.C. maa skjøres fra fremmedlag.
3 6. Fest-lukker maaa ikke anbringes i døren.
4/7. Endelig godkjendelse kan ikke meddeles førinden:
a) Eiendommene er sammenlagt til ét bebl. nr.
b) Den i pkt 4 nævnte innkjørsel er meddelt i h.t. § 102 2
c) og gatesparbidelsesforpliktelsen er ordnet i h.t. § 44.
X Saken bør paanyt forelegges kr. sundhetskommission i anledning de fremsatte planer, og fremlegges fornøiekommitteen.

Kra 12/10-21

A. Kielland

Undertegnede Kria. sundhetskommission. fremmer i anledning fremsatte planer nr. 16-25.

639/1921

13/10 21.

J. Pettersen

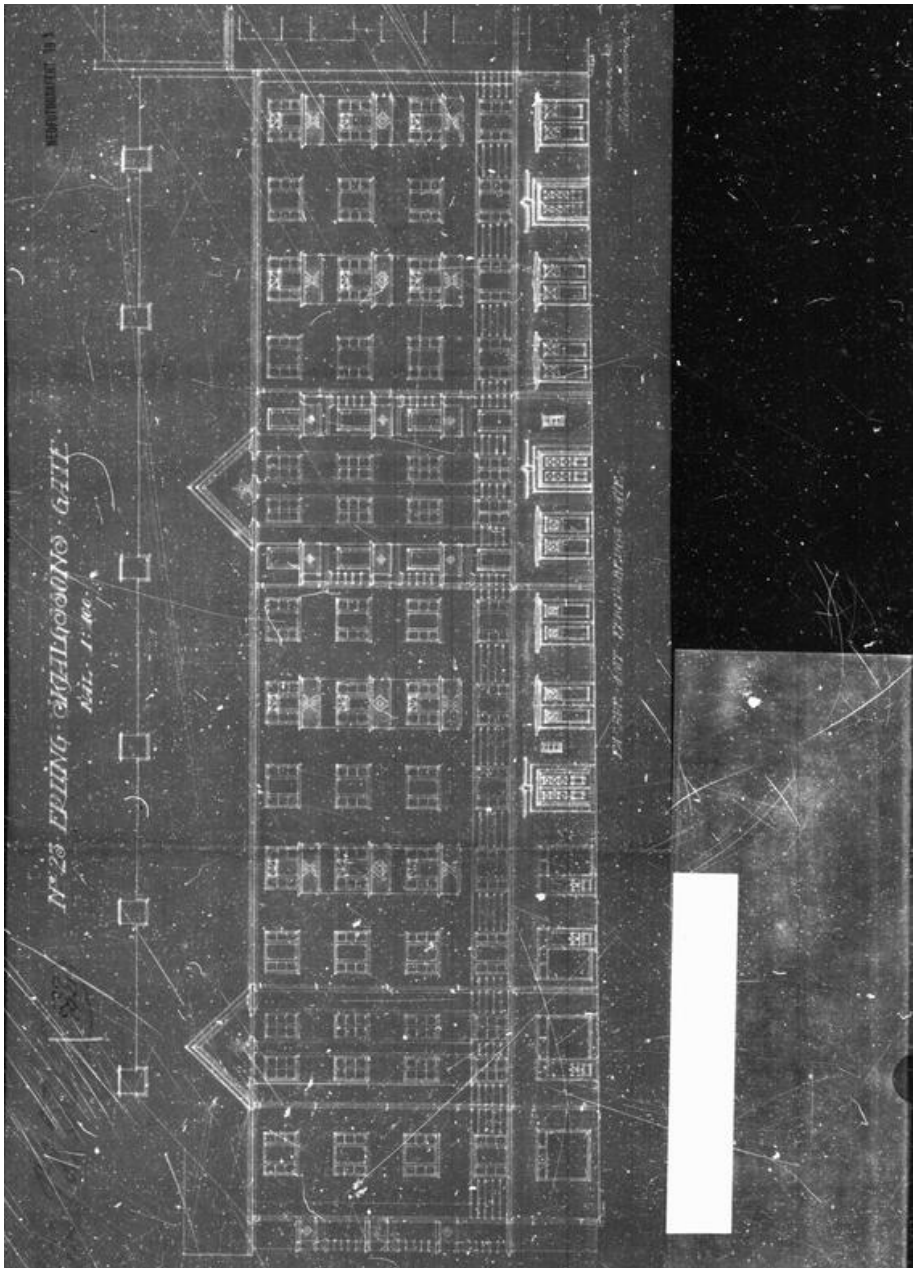
Kristiania Bygningsinspektørs Kontor
Indkommet 1466 1921

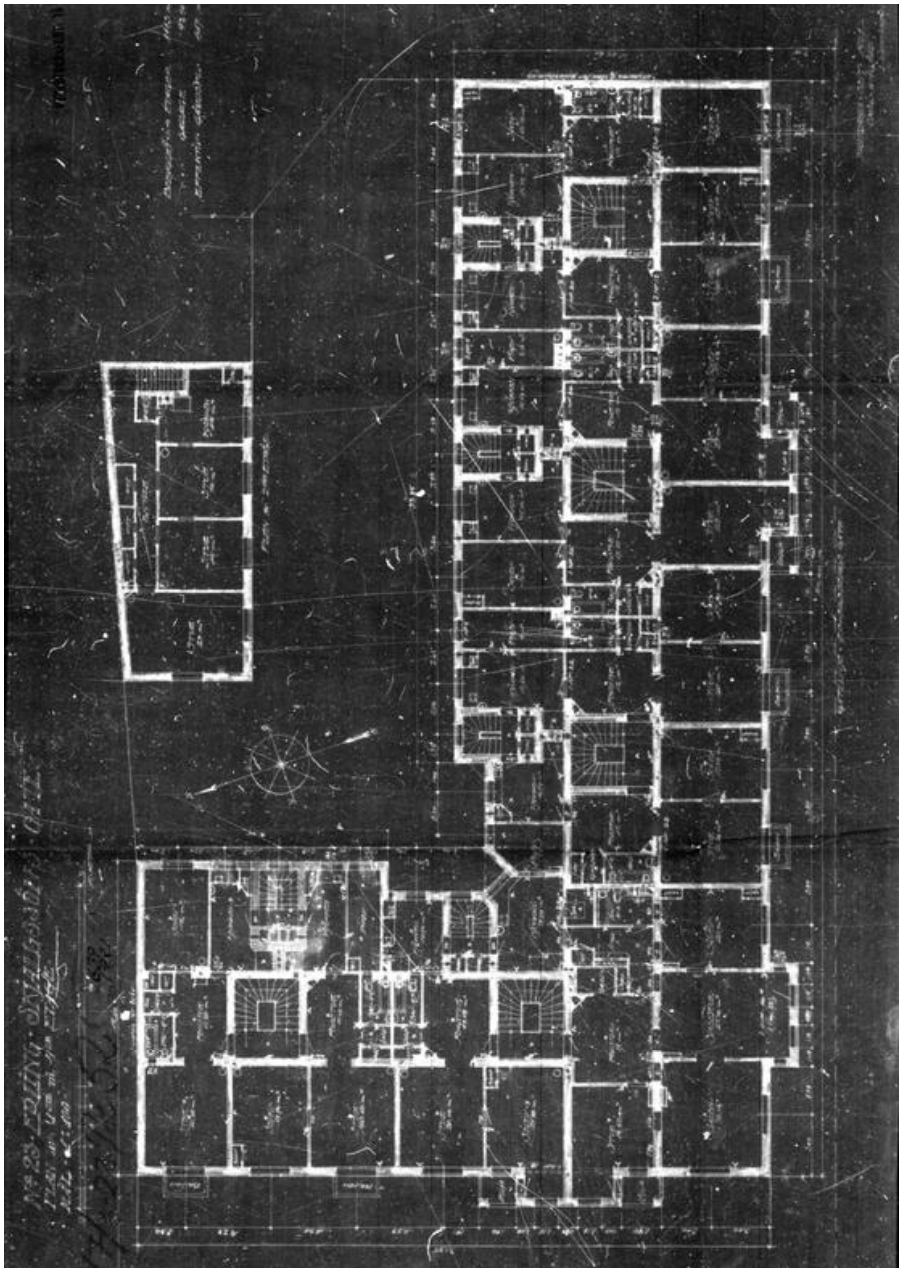
Sundhetskommissionen har fattet saadan Beslutning:

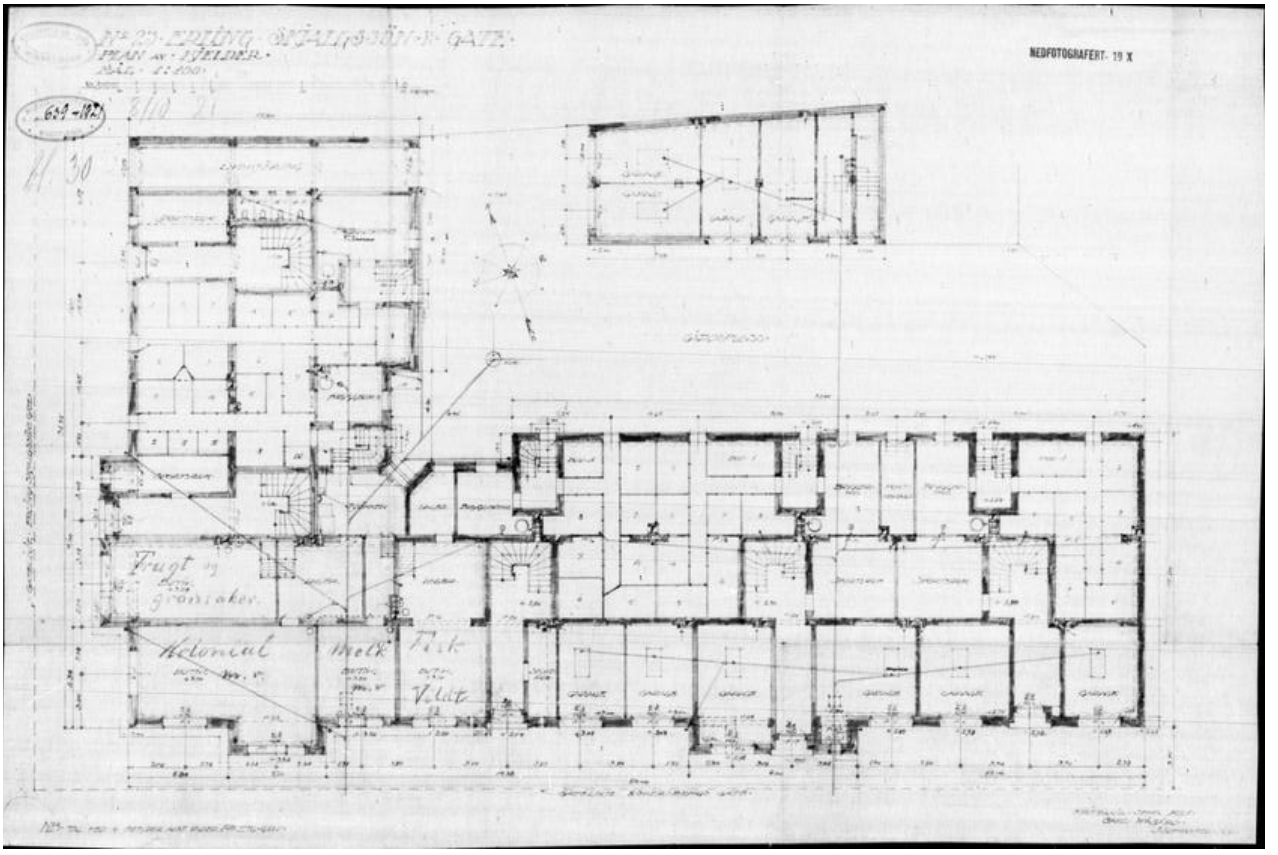
Dispensation fra bygningslovens § 40 2 anbefales indrømmet for den fremsatte plan. W.C. og badeværelse maa dog skaffes anordnet dag- og gjennemgangslys. Forøvrig henvises til tilrådningen av 24 septbr. d. a.

Kristiania Sundhetskommission
31 Oktbr. 1921
Efter bemyndigelse
J. Pettersen

639/21






NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Frugt og grønsaker
Melk
Fisk
Velur

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

**nordvikbolig.no/kontorer/frogner**

**22 12 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0531/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Erling Skjalgssons gate 23C 0267 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 212, bnr 279 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no