NORDVIK

Erling Skjalgssons gt 21A

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Erling Skjalgssons gate 21A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk, lekker og gjennomgående 3-roms selveierleilighet. 2 balkonger. Eksklusive detaljer. 3 m takhøyde. P-leie* Peis

Prisantydning	**11 250 000,-**
Omkostninger	**282 900,-**
Totalpris	**11 544 779,-**
Fellesgjeld	**11 879,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 801,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1907**
Eierform	**Eierseksjon**

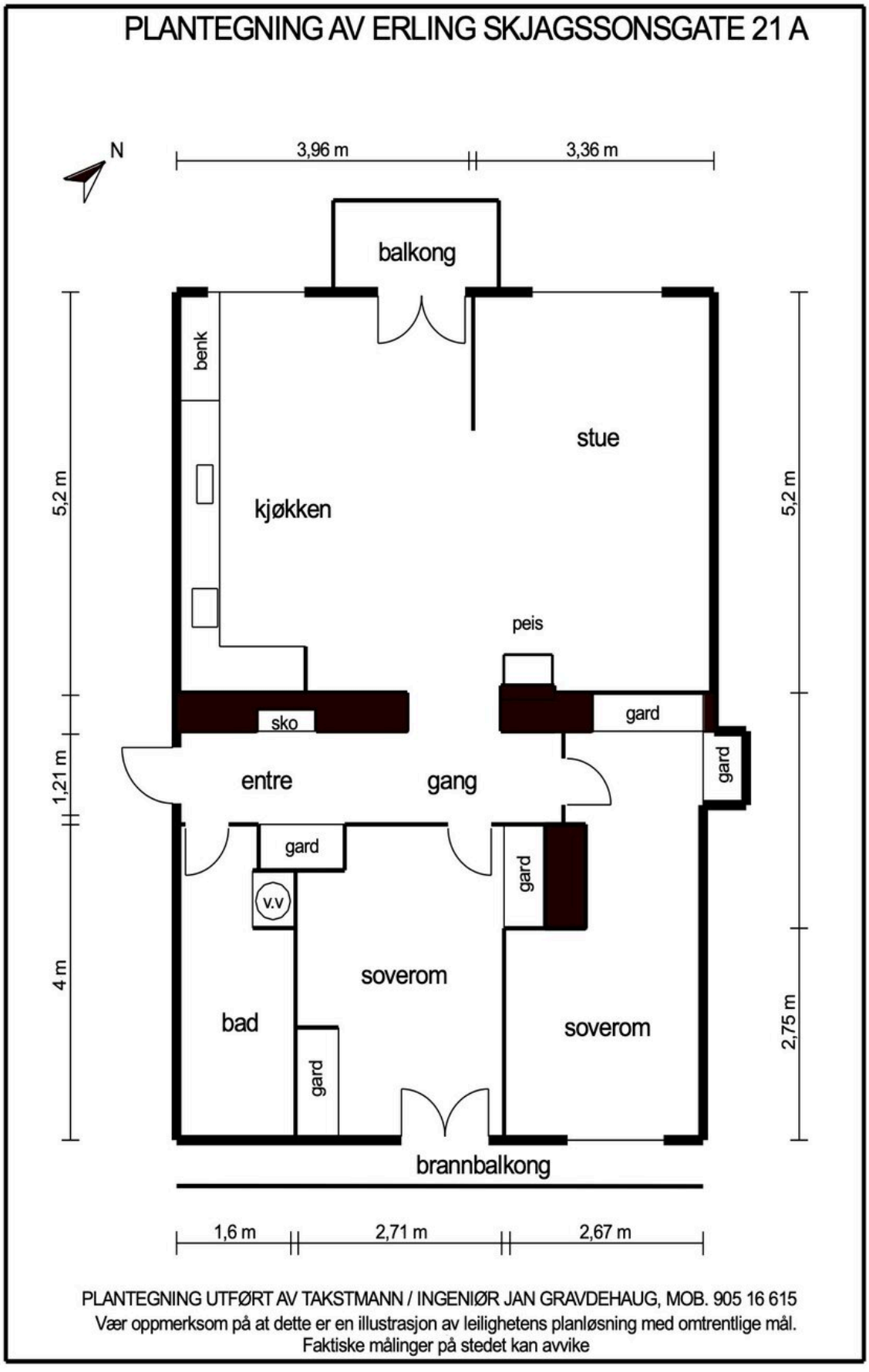
Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Erling Skjalgssons gate 21a - En lekker og oppusset 3-roms selveierleilighet med etterspurt beliggenhet på Frogner. En klassisk Frognerleilighet med god takhøyde (3m), store vindusflater og fine farger- og materialvalg, i en klassisk og velholdt bygård.

- Mulighet for leie av p-plass i bakgård
- Svært vellykket planløsning
- 2 balkonger, en med utgang fra stue og brannbalkong fra soverom 2
- Generøs takhøyde på 3m
- 2 boder på til sammen 7,5m²
- Peis, pipeløp rehabilitert 2015
- Vinduer med 3-lags isolerglass
- Klassiske detaljer; rosett og stukkatur
- Kjøkken- og baderomsinnredning fra HTH
- Leiligheten er pusset opp i 2019. Dokumentasjon foreligger
- Sentral og ettertraktet beliggenhet på Frogner

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm















Hvitevarer fra AEG og vinskap fra Winesafe med kapasitet til 18 flasker. Grafitt metallic vask og blandebatteri fra Franke.





Hyggelig sitteplass integrert i innredningen.

Det er plass til bord og to stoler.

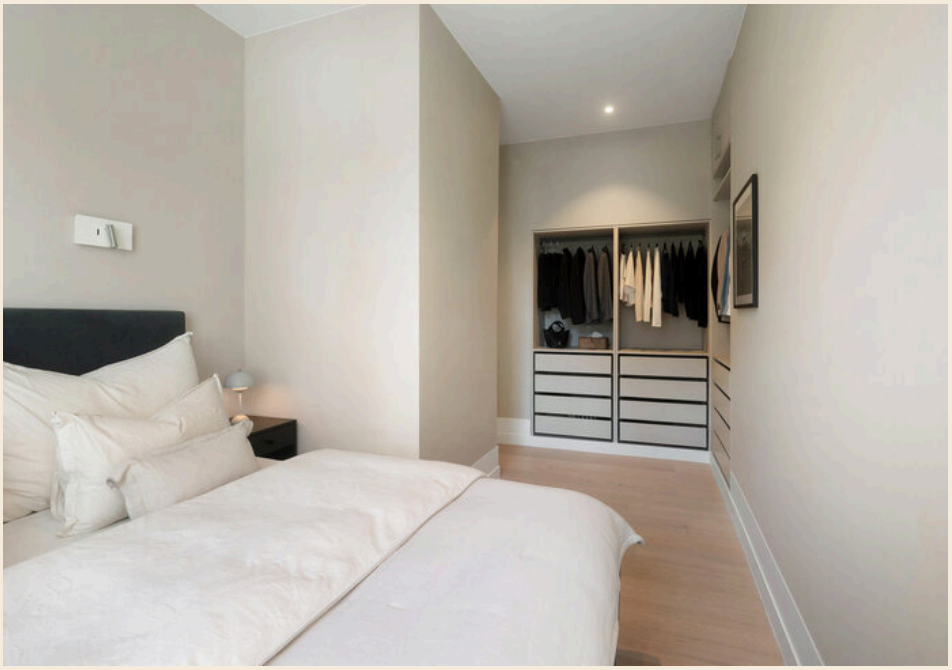






Hovedsoverom med walk-in og god plass til dobbeltseng.





Romslig walk-in med god plass til oppbevaring.

Innredning med skuffer, hyller og oppheng.



Soverom 2 med god plass til dobbeltseng, integrerte garderober og utgang til brannbalkong.





Soverom 2 er også vendt mot rolig bakgård.

Brannbalkong med adkomst fra soverom 2.



Lekkert bad fra 2019 med italienske designfliser fra LEA Cheramiche i 60x60, matt sort håndkletørker fra INR og regnfallsdusj og servant blandebatteri i matt sort.





Spesialbestilt baderomsinnredning i matt sort fra HTH Marbrè Bagno med trento vask i galaxy sort og Foss Moon speil med backlight.

Svært praktisk med innebygget garderobeskap og skoskap i entré.







Klassiske detaljer som rosett og stukkatur.





Rolig og hyggelig bakgård med parkeringsplasser og sykkelparkering.

Leiligheten har umiddelbar nærhet til Frognerveien og Bygdøy Allé, kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0099/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Erling Skjalgssons gate 21A, 0267 OSLO
Gnr 212, bnr 277, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Henrik Begby
Lise Hammer

Kjøpesum og omkostninger
11 250 000,- (Prisantydning)
11 879,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 261 879,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
281 520,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
282 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
295 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 544 779,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 557 779,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1907

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken m/spiseplass, stue og 2 soverom.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

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

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Entré/gang, bad/wc, kjøkken m/spiseplass, stue og 2 soverom.
Balkong på ca. 2,8 m² med utgang fra kjøkken. Balkongen er tinglyst som tilleggsdel til leiligheten.
Brannbalkong med utgang fra gjestesoverom. Brannbalkongen er tinglyst som fellesareal for sameiet.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 4,2 m².
Leiligheten disp. 1 loftsbod på ca. 3,3 m². Skråtak.

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

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig HTH kjøkken fra 2019. Glatte matte fronter. Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap. Herdet glass over benk ved vaskekum og platetopp. Sittebenk med skuffer/oppbevaring. Komfyrvakt. Waterguard under benk. AEG hvitevarer. Caso Vinskap. Røroshetta kullfilter ventilatorvifte.

Bad/wc:
Bad fra 2019 med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndusj. Helservant med underskuffer. Baderomsmøbel fra HTH. Vegghengt toalett. Nisje for vaskemaskin/tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler. Fliser på vegg i dusjnisje. Himlingsplater på innvendig tak. Fuktstyrt el. vifte. Tilluft via dørterskel.

Det ble ikke gjort hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da vegger ligger mot garderobeskap og fellesarealer.

Varmtvannstank
V. bereder ca. 135 l. Plassert over vaskesøyle på bad.
Årstall: 2019.

Garderober:
Tilpasset garderobe i hovedsoverom. Belysning i garderobe.
Tilpasset garderobeskap i entre og gjestesoverom.
Belysning i skap.
Plassbygd skopskap i entre.
Årstall: 2019.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett. Fliser i entre og på bad.
Veggflate: Malte flater. Fliser i dusjnisje på bad.
Himlinger består av: Malte flater, nedsenket malte plater.
Stukkatur og rosetter i himling på kjøkken og stue.
Takhøyde i stue = 3,0 m

Innvendige dører:
Fabrikkmalte 1 - speil dører.

Pipe og ildsted:
Murt elementpeis med innsats og glassdør. Pipeløp rehabilitert i 2015.

Balkong:
Balkong med betongdekke med utgang fra kjøkken.
Gulv belagt med Kebony terrassebord. Rekkverk i stål.
Balkongduk.
Kebony terrassebord fra 2024.

Brannbalkong:
Brannbalkong ut fra gjestesoverom med betongdekke.
Rekkverk i stål.

Dører:
Entredør B30 (brannkvalifisert).
Malt tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 1985 til begge balkonger.
Tetningslister montert av eier. Årstall: 1985.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Årstall: 1985.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Skap plassert i entre.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 5 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 2 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 17 stykk.
TG0 - 1 stykk.

1) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2
meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m.
Noe knirk registrert i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak:
· Andre tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand.

2) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Balkong med betongdekke med utgang fra kjøkken. Gulv belagt med Kebony terrassebord. Rekkverk i stål.
Balkongduk.
Kebony terrassebord fra 2024.

Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er 93 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på
skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

3) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Entredør B30 (brannkvalifisert).

Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Inngangsdør er gammel og tifredstilker ikke dagens krav til isolasjon og tetthet. Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes

ved behov.
Årstall: 1990.

4) Balkondør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 1985 til begge balkonger.
Tetningslister montert av eier.

Vurdering av avvik:
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Dører er 40 år, og en utskiftninger av disse (pga normal levetid)
begynner derfor å nærme seg. Når er vanskelig å si.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

5) Avløpsrør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er synlige avløpsrør i plast fra 2019 under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder støpejern.

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

Parkering
Det er mulighet for å leie parkeringsplass i sameiets bakgård. Styreleder opplyser at det er to plasser ledig pt.
Kostnad er kr. 1.850,- pr. mnd.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygård over 5. etasjer samt kjeller.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt.
Saltak med arker. Deler av loftet utbygget.
Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig tekket med takplater/takstein.
Tak besiktiget fra bakkenivå.
Smijernstrapp. Belagt med fliser el.
Vinduer: Malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Årstall: 1985.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyllene på veggen mellom kjøkken og stue.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Elektrisk med panelovner.
Varmekabler i entre og på bad. Termostat for rom.
Vedfyring med peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke tegnet Norgespris. Selger brukte 11027 kWh i 2025, som tilsvarte NOK 11 673 for hele året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 801,- pr. mnd.
Inkluderer: Etableringskostnad for GlobalConnect, trappevask, forretningsførsel, kom.avg., felles forsikring og mer.

Evt. hastighet for internett kommer i tillegg til felleskostnadene og utgjør kr. 500,- pr. mnd.

Eiendomsskatt
Kr 2 966,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 219 427,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 877 708,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Erling Skjalgssonsgate 21, orgnr. 993351482

Om sameiet
Sameiet består av 40 seksjoner, 26 av disse seksjonene eies av 2 borettslag med hhv. 26 andelsleiligheter. Det gjøres oppmerksom på at Helling AS og familien Helling har over 1/2 (eier 22 av 40 seksjoner) av stemmene i sameiet som følge av at de eier mer enn 1/2 av leilighetene. Helling AS og familien Helling har startet salg av alle leilighetene som er eid i AS og har planlagt å være ferdig med dette i 2027/2028 (10 av 32 leiligheter er solgt pt.).

Tidligere vedlikehold:
- 2025: Ble det gjennomført rehabilitering av fasade mot bilgårdsplass, samt utbedret brannbalkonger i begge bakgårder.
- 2015: Rehabilitering av pipeløp.

Det er ingen øvrige planer for rehabilitering eller større tiltak.

Forretningsfører
Christian Helling-Haugsnes

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 11 879,-

Sameiets lån:
ORAKEL HOLDING AS kr. 252.945,-. Innfrielse: 31.12.2026. Rente: 10%.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr 395,382,-. Overskuddet skyldes at sameiet har gjennomført ekstraordinære innbetaling i forbindelse med oppussing av fasade mot bakgård. Vanlig drift vil ikke bidra til slikt overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP1598000.5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 418 kvm (Eiertomt)
Adkomst til oppgangen via portrom og indre gårdsrom.
Asfaltdekke i indre gårdsrom med biloppstillingsplasser og garasjer.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner til Skøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1907.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av WC datert 7.12.1935.
Det foreligger ferdigattest for ominnredning kjeller, 1,2,3 og 4. etasje med blant annet flytting av inngangsdør til flere leiligheter, datert 13.12.1978.
Det foreligger godkjenning for oppføring av balkonger, flytting av inngangsdører til enkelte leiligheter, innredning av leilighet på loft og div andre arbeider i bygården i byggesak 198852628. Byggesaken er henlagt uten ferdigattest den 5.1.1995.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av flere pipeløp, datert 25.02.2015.
Det foreligger ferdigattest for utvendig heisbygning datert 19.10.2015.

Følgende endringer er gjort på leilighetens planløsning uten at det er byggemeldt:
Kjøkken er flyttet ut til stue.

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

Regulerings- og arealplaner
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. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

S-1732
Saken gjelder
Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane

Sakstype
Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato
03.01.1972
Vedtatt/behandlet av
Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk
BL 1965
Høydereferanse
OSLO LOKAL
Vertikalnivå
På bakkenivå
Merknader
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Pågående byggesaker
Erling Skjalgssons gate 24 A-B - bruksendring av loft til tre boliger og fasadeendring
Saksnummer: 202520497
Siste dok. 06.03.2026
Status: Under behandling

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

301/212/277/18:
30.03.1895 - Dokumentnr: 992818 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1895 - Dokumentnr: 992819 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1898 - Dokumentnr: 903183 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1935 - Dokumentnr: 990662 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1951 - Dokumentnr: 300265 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1951 - Dokumentnr: 302167 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1957 - Dokumentnr: 302918 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:277
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2026 - Dokumentnr: 280946 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.05.1974 - Dokumentnr: 508072 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 355/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

03.12.2025 - Dokumentnr: 1479382 - Reseksjonering
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/2933
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

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

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

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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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 10. april 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

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.

Erling Skjalgssons gate 21A

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	16 min / 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	19 min / 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	20 min / 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	23 min / 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	27 min / 2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	19 min / 1.4 km
Wang Toppidrett	18 klasser	21 min / 1.5 km

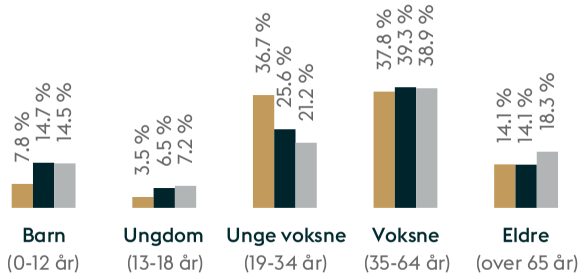
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	2 min / 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	5 min / 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	20 min / 1.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min / 5.4 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	2 min / 0.2 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 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Frogner stadion	14 min
EVO Sjølyst	14 min
SATS Sjølyst	14 min

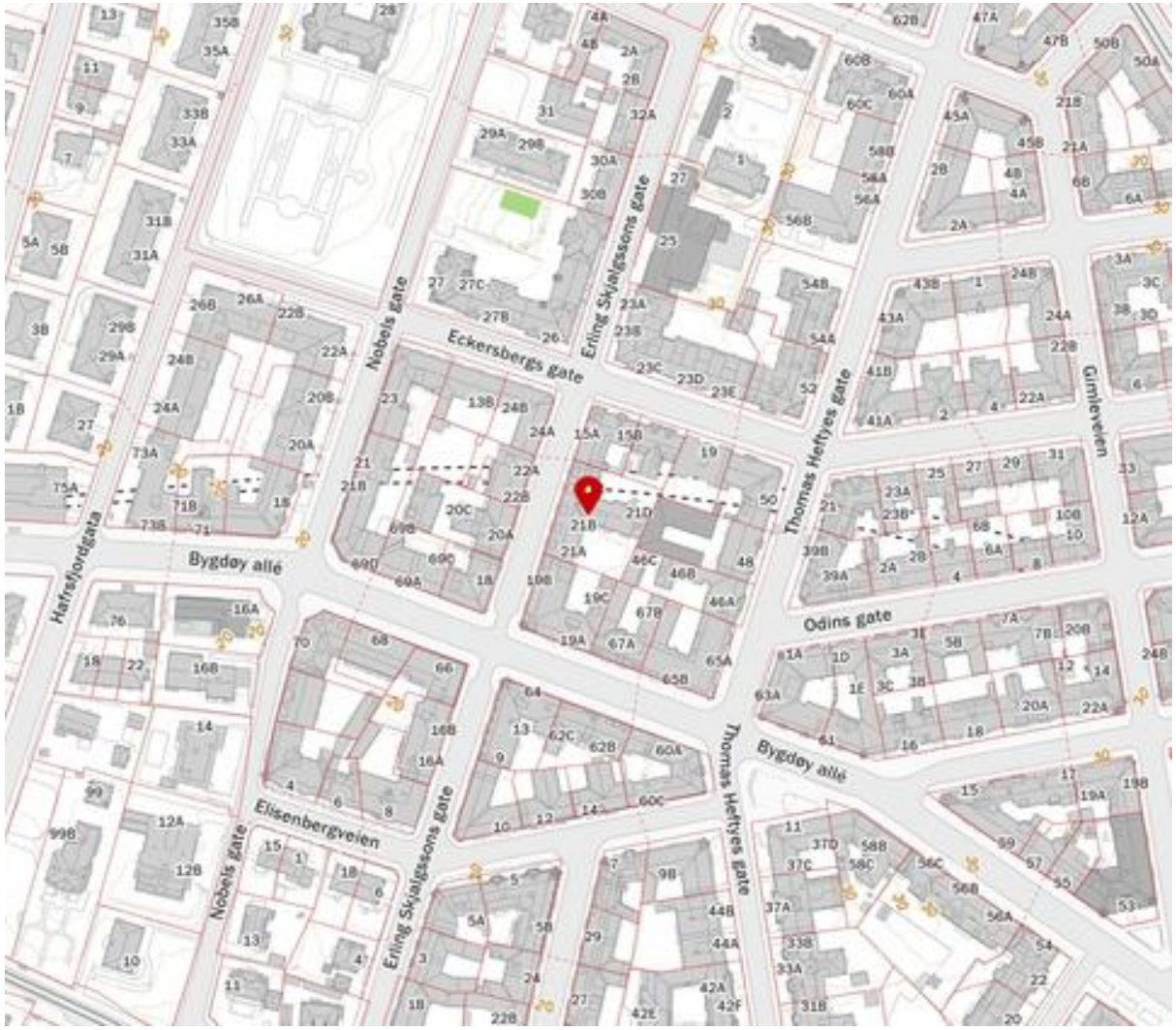
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Erling Skjalgssons gate 21 A, 0267 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 277, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 11.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1015 **Eiendomsverdi ref nr:** QO8295

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen og påkostet gjennomgående leilighet i 3. etasje.
Vestvendt balkong ut fra kjøkken.
Brannbalkong mot indre gårdsrom.
Leiligheten pusset opp 2019 med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, vegger- og himlinger malt, nye innerdører m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Bygård over 5. etasjer samt kjeller.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt.
Saltak med arker. Deler av loftet utbygget. Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig tekket med takplater / takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Smijernstrapp. Belagt med fliser el.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1985.
Innvendige vindusrammer / karmer i hovedsoverom malt 2026.

Entredør B30 (brannkvalifisert).
Leiligheten har malte tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 1985 til begge balkonger.
Tetningslister montert av eier.

Balkong med betongdekke med utgang fra kjøkken. Gulv belagt med Kebony terrassebord. Rekkverk i stål. Balkongduk.
Kebony terrassebord fra 2024.

Brannbalkong ut fra gjestesoverom med betongdekke. Rekkverk i stål.
Balkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og regnes som en brannbalkong.
Vedlikehold av balkongens hovedkonstruksjoner håndteres normalt av sameiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre og på bad.

Veggflate:
Malte flater.
Fliser i dusjnisje på bad.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater. Stukkatur og rosetter i himling på kjøkken og stue.
Takhøyde i stue = 3,01 m.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Murt elementpeis med innsats og glassdør.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Leiligheten har fabrikkmalte 1 - speil dører.

Tilpasset garderobe i hovedsoverom. Belysning i garderobe.
Tilpasset garderobeskap i entre og gjestesoverom. Belysning i skap.
Plassbygd skopskap i entre.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp 2019.
Dokumentasjon og bilder fremvist.
Eier innehar dokumentasjon.
Fliser på vegg i dusjnisje. Himlingsplater på innvendig tak.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrist av Type Purus Line TWIST
Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj. Helservant med underskuffer. Vegghengt toalett.
Nisje for vaskemaskin / tørketrommel.
Baderomsmøbel fra HTH.
Fuktstyrt el. vifte. Tilluft via dørterskel.
Det ble ikke gjort hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da vegger ligger mot garderobeskap og fellesarealer.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken. Glatte matte fronter.
Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Herdet glass over benk ved vaskekum og platetopp.
Sittebenk med skuffer / oppbevaring.
Komfyrvakt.
Waterguard under benk.

HTH kjøkken fra 2019.
AEG hvitevarer.
Caso Vinskap.

Røroshetta kullfilter ventilatorvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.
Stoppekran i gjestesoverom.

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2019 under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft inn til leiligheten er ført via luftespalte over vindu.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at

Beskrivelse av eiendommen

eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler i entre og på bad. Termostat for rom.
Vedfyring med peis.

V. bereder ca. 135 l. Plassert over vaskesøyle på bad.

Callinganlegg.
Internett via fiberoppkobling.

Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Skap plassert i entre.

2 stk. røykvarslere med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

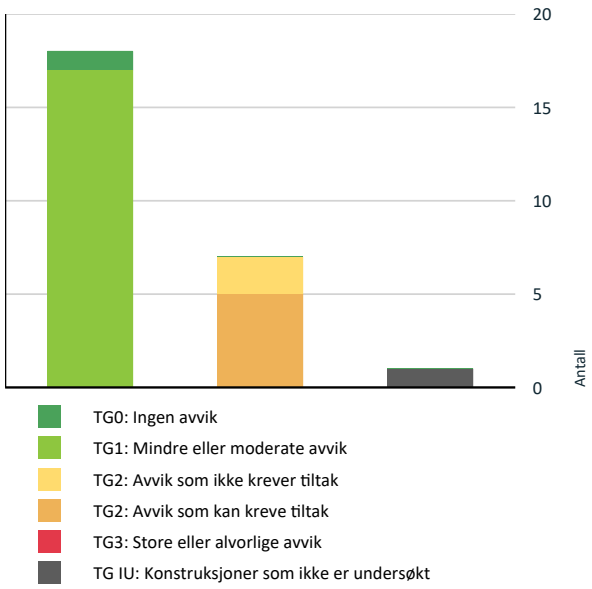
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

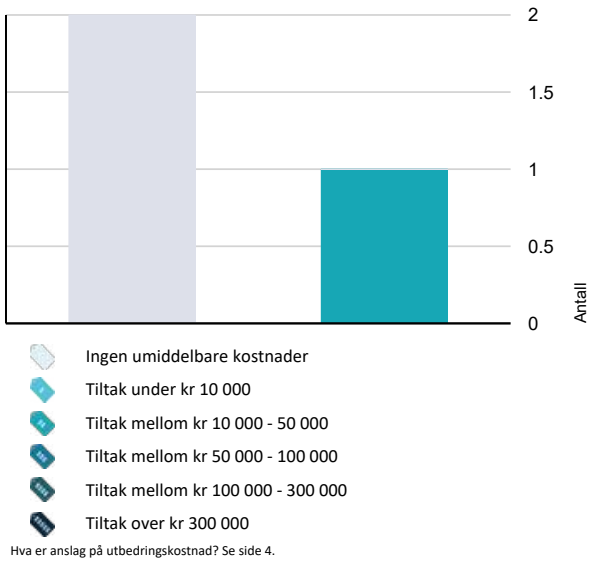
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkong ut fra kjøkken	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken m / spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1907

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse

Bygård over 5. etasjer samt kjeller.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt.
Saltak med arker. Deler av loftet utbygget. Yttertak i tresperrekonstruksjon, utvendig tekket med takplater / takstein. Tak besiktiget fra bakkenivå.
Smijernstrapp. Belagt med fliser el.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1985.

Innvendige vindusrammer / karmer i hovedsoverom malt 2026.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Vinduer er generelt av eldre årgang og har vesentlig dårligere isolasjonsverdi enn dagens nye vinduer.
Vinduer synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men TG er gitt utfra alder og gjenværende brukstid.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er 41 år, og en utskiftninger av disse (pga normal levetid) begynner derfor å nærme seg. Når er vanskelig å si.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører

Beskrivelse

Entredør B30 (brannkvalifisert).

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør er gammel og tifredstilker ikke dagend krav til isolasjon og tetthet.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Balkongdører

Beskrivelse

Leiligheten har malte tofløyet balkongdører med 2 lags isolerglassfelt fra 1985 til begge balkonger.
Tetningslister montert av eier.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er i seg selv et symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt, osv.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dører er 41 år, og en utskiftninger av disse (pga normal levetid) begynner derfor å nærme seg. Når er vanskelig å si.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkong ut fra kjøkken

Beskrivelse

Balkong med betongdekke med utgang fra kjøkken. Gulv belagt med Kebony terrassebord. Rekkverk i stål. Balkongduk.
Kebony terrassebord fra 2024.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er 93 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Brannbalkong

Beskrivelse

Brannbalkong ut fra gjestesoverom med betongdekke. Rekkverk i stål. Balkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og regnes som en brannbalkong.

Vedlikehold av balkongens hovedkonstruksjoner håndteres normalt av sameiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre og på bad.

Veggflate:
Malte flater.
Fliser i dusjnisje på bad.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater. Stukkatur og rosetter i himling på kjøkken og stue.
Takhøyde i stue = 3,01 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i gjestesoverom over en lengde på ca. 2 m.
Noe knirk registrert i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedring av knirk i gulvet gjøres ved behov.
Før eventuelt legging av nytt gulv bør utbedring av knirk i gulvet utbedres.



Foto viser nivellering med krysslaser i hovedsoverom

TG 0 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpeis med innsats og glassdør.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalte 1 - speil dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tilpasset garderobe i hovedsoverom. Belysning i garderobe.
Tilpasset garderobeskap i entre og gjestesoverom. Belysning i skap.
Plassbygd skopskap i entre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp 2019.
Dokumentasjon og bilder fremvist.
Eier innehar dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjnisje. Himlingsplater på innvendig tak.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrist av Type Purus Line TWIST

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Kontroll av slukrenne

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med dusjnisje med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj.
Helservant med underskuffer. Vegghengt toalett.
Nisje for vaskemaskin / tørketrommel.
Baderomsmøbel fra HTH.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fuktstyrt el. vifte. Tilluft via dørterskel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble ikke gjort hulltaking i vegg fra tilstøtende rom da vegger ligger mot garderobeskap og fellesarealer.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN M / SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken. Glatte matte fronter.
Benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Herdet glass over benk ved vaskekum og platetopp.
Sittebenk med skuffer / oppbevaring.
Komfyrvakt.
Waterguard under benk.

HTH kjøkken fra 2019.
AEG hvitevarer.
Caso Vinskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbank.

3. ETASJE > KJØKKEN M / SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Røroshetta kullfilter ventilatorvifte.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.
Stoppekran i gjestesoverom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2019 under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft inn til leiligheten er ført via luftespalte over vindu.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk. Panelovner.
Varmekabler i entre og på bad. Termostat for rom.
Vedfyring med peis.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

V. bereder ca. 135 l. Plassert over vaskesøyle på bad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



V. bereder

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Callinganlegg.
Internett via fiberoppkobling.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Jordfeilbryter.
Skap plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

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

   Elektrisk anlegg fra 2019. Nye el. ledninger, stikk og brytere 2019. Dokumentasjon fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Tilsynsrapport av el. anlegg 2024 utført av Elvia.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

2 stk. røykvarslere med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei 1 stk brannslukningsapparat fra 2021.

Tilstandsrapport

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		4		4	
3. etasje	82			82	3
Loft		3		3	
SUM	**82**	**7**			**3**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré / gang, bad / wc, kjøkken m / spiseplass, stue, 2 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 2,8 m² med utgang fra kjøkken.
Brannbalkong med utgang fra gjestesoverom.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 3,3 m² på loft Skråtak.
Leiligheten disp. 1 bod ca. 4,2 m² i kjeller.

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

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Normalt vedlikehold er utført.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	82	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Henrik Andreas Begby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	277	0	18	1418.4 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Erling Skjalgssons gate 21 A

Hjemmelshaver
Begby Henrik Andreas, Hammer Lise

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Erling Skjalgssons gate 21	355 / 10000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på Frogner. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div. forretninger, restauranter og servicetilbud. Kort vei til Frognerparken med rekreasjon og treningsmuligheter.
Ligger i enveiskjørt gate.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Adkomst til oppgangen via portrom og indre gårdsrom. Asfaltdekke i indre gårdsrom med biloppstillingsplasser og garasjer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ingen		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2022	
2	11.03.2026	
3	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QO8295

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Andreas Begby	9578-5991-4-3210624	2026-03-29 13:34:14
Lise Hammer	9578-5997-4-3474967	2026-03-29 13:37:16

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
29. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0099/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erling Skjalgssons gate 21A, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Henrik Begby, Lise Hammer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 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: SP0001598000
Forsikret i: IF

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: Leiligheten (inkludert bad) ble totalrenovert i 2019 av tidligere eier. Full dokumentasjon på arbeidet foreligger. Arbeidet ble utført av Rørverket AS, A-membran AS og Leithe Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS og A-membran AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørverket AS, A-membran AS og Leithe Elektro AS.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble rehabilitert (ny murpuss og maling) sommer 2025 av Multirehab AS. Gulv på balkong ble byttet til Kebony ved egeninnsats (ufaglært). Bytte av deler av kledning på balkongdør ved egeninnsats (ufaglært).

---

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: Leithe Elektro AS. Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2023. Ingen merknader fra kontrollør (Rejlers Elsikkerhet AS).

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multirehab AS utbedret takrenne og brannbalkong i mars 2026, etter at det rant vann fra brannbalkong i etasjen over til vår balkongdør. Innvending arbeid i leiligheten (åpne for å lufte etter lekkasje og nødvendige utbedringer innvendig+ny isolasjon rundt døren) ble gjort av To Skruer AS.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet i gulv på soverommet (se tilstandsrapport). Tidligere sprekker i fasade som ble utbedret sommer 2025.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var tidligere problemer med rotter i kjeller Profesjonell skadedyrutrydder har lagt ut feller og det er gjort forsterkninger i gulv, i forsøk på å tette mulig innkomst.

---

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 utarbeides i forbindelse med salg.

---

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? I forbindelse med at leiligheten ble kjøpt av oss i 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0099/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lise Hammer	**2026-03-29**	**Henrik Andreas Begby**	**2026-03-29**

Identifikasjon

Lise Hammer

Identifikasjon

Henrik Andreas Begby

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Erling Skjalgssons gate 21A, 0267 OSLO**	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270925**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80498446**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **277**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1907**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 747 kWh**



Erling Skjalgssons gate 21A, 0267 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Erling Skjalgssons gate 21A, 0267 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

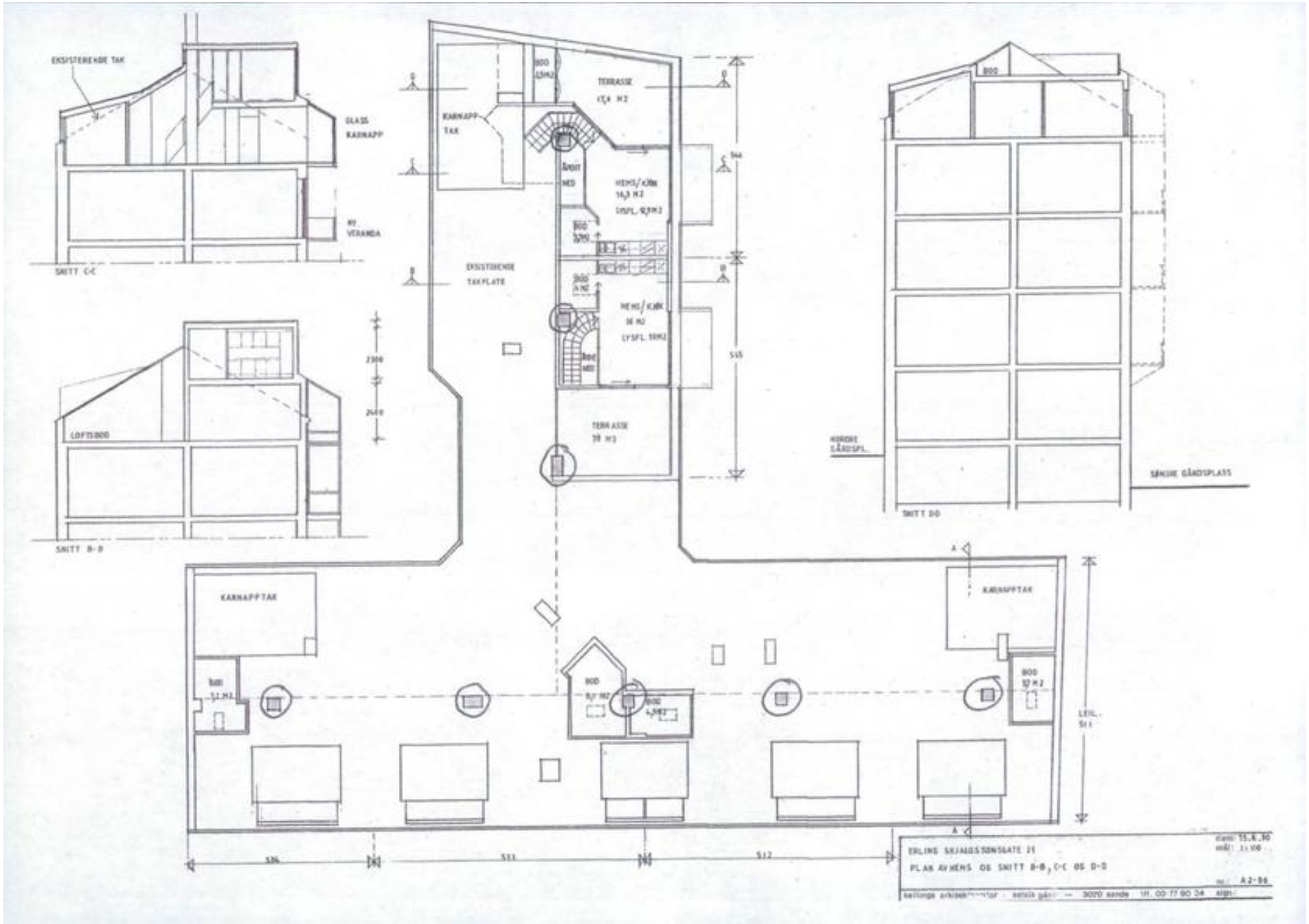
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


EKSISTERENDE TAK
GLASS KARNAPP
SNITT C-C
KARNAPP TAK
TERRASSE
HEMS/KJØK
EKSISTERENDE TAKPLATE
TERRASSE
SNITT D-D
LOFTSBOD
SNITT B-B
KARNAPPTAK
KARNAPPTAK
BOD
BOD
BOD
BOD
544
545
2300
2410
536
533
532
ERLING SKJALGSSONSGATE 21
PLAN AV HEMS OG SNITT B-B, C-C OG D-D
A2-96

Christian Helling-Haugsnes

Theodor Løvstads vei 66
0286 Oslo

Vår ref: 14-0099/25
Oslo, 18.02.2026

Megleropplysninger på Erling Skjalgssons gate 21A - gnr. 212, bnr. 277, snr. 18 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Henrik Begby	Erling Skjalgsonsgt 21A, 0267 Oslo	24.02.1994
Lise Hammer	Erling Skjalgsonsgt 21A, 0267 Oslo	30.07.1997

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Christian Helling-Haugsnes	Tlf.: 90034743	E-post.: christian@helling.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 277	Snr.:	Kommune:
Sameiets org.nr:	993351482	Tomten er [X] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[X] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [X] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF avtalenr. SP0001598000			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	P-plass kan leies av Sameiet hvis ledig				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ingen reell praksis

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Styreleder

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	ORAKEL HOLDING AS	252.945,-	31.12.2026	10%		
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	Lånet skal nebetales i sin helhet i løpet av 2026	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 11.879,-		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.801,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1.	Fellesutgiftene inkluderer: All drift av sameiet			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5.000,- eks mva	Kontonummer for betaling: 9490.05.71806
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Christian Helling-Haugsnes

Oslo 24.02.2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post k.fjerdingen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Kine Fjerdingen
Eiendomsmegler MNEF
+47 470 11 048 / k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Docusign Envelope ID: A1CDA046-BB04-4AD3-9878-74A6259C2077

Sameiet Erling Skjalgssons gate 21
V/ Helling AS ♦ Theodor Løvstads vei 66 ♦ 0267 Oslo ♦ Norge

REFERAT ORDINÆRT SAMEIERMØTE 25.06.2024

Ordinært sameiermøte i Sameiet Erling Skjalgssonsgate 21, avholdt tirsdag 25.06.2024 kl. 17.00. Møtet ble avholdt digitalt på Teams.

Til behandling forelå:

- Konstituering
    - Valg av møteleder
        - Christian Helling-Haugsnes ble valgt som møteleder.
    - Opptak av navnefortegnelse
        - Tilstede var: Christian Helling-Haugsnes, Peter C. Hovelsrud, Sindre Egeland, Henrik Begby, Lise Hammer og Sverre Dahl Knutsen.
    - Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
        - Christian Helling-Haugsnes ble valgt som referent
        - Sindre Egeland og Henrik Begby ble valgt til å underskrive protokollen
    - Godkjenning av innkalling
        - Innkalling ble godkjent uten protester
- Årsrapport for 2023
    - Årsrapport ble gjennomgått uten innsigelser.
- Årsoppgjør for 2023
    - Styret foreslår at regnskapet godkjennes som fremlagt
        - Regnskapet ble godkjent uten innsigelser.
- Fastsetting av styrehonorar, avlønning av bestyrer, vaktmester og revisor

  Styret foreslår følgende:
    - At det ikke vil bli utbetalt styrerhonorarer for 2024.
    - At Christian Helling-Haugsnes påtar seg bestyrelse av sameiet for et årlig honorar på kr. 50.000,- eks. mva.
    - At vaktmestertjenester og trappevask blir utført etter regning.
        - Vaktmestertjenester utføres av Gustav og Ludvig Helling, begge beboere i eiendommen, etter behov.
        - Renhold utføres av Nova Service AS. Det gjøres rent en gang per uke i vinterhalvåret, og hver 14. dag i sommerhalvåret.
        - Ovennevnte vedtatt uten innsigelser
- Valg av nytt styre
    - Det ble foreslått at styreleder Christian Helling-Haugsnes og styremedlem Kristense Helling gjenvelges.
    - Mikkel Thorvaldsen trer ut da han har solgt og flyttet.
    - Peter C. Hovelsrud valgt som nytt styremedlem.
        - Valgt uten innsigelser eller votering.

Sameiet Erling Skjalgssons gate 21
V/ Helling AS ♦ Theodor Løvstads vei 66 ♦ 0267 Oslo ♦ Norge

- Budsjett for 2024
    - Fremlagte budsjett vedtatt uten innsigelser.
- Eventuelt
    - Oppsummering av dugnad
        - Dugnad gjennomført 8. mai med suksess. Enighet om at det skal gjentas årlig.
    - Oppussing av fasader
        - Christian Helling-Haugsnes orienterte om prosess. Oslo Byggkontroll AS er engasjert og det innhentes tilbud i skrivende dager. Forventet utførelse i løpet av høsten 2024. Det er ikke kalkulert kostnader enda, så dette må fremlegges Sameiet når det foreligger.
    - Reseksjonering
        - Det ble underrettet om status for søknad.
    - Merking av postkasser og ringeklokker
        - Det ble ytret ønske om mer ensartet merking av postkasser. Styret undersøker dette.
        - Det ble ytret ønske om egne navn på ringeklokker. Henrik Begby undersøker hvor enkelt dette kan byttes.
    - Nytt låssystem til felles dører.
        - Det ble diskutert om vi skal bytte kode på dørene da det oppleves at denne deles hyppig. Videre diskutert om vi skal innhente pris på nytt mobilbasert nøkkelsystem. Christian Helling-Haugsnes følger opp.

Møtet ble satt 17:03 og hevet 17:35.

Oslo, 25.06.2024

Christian Helling-Haugsnes
Referent

Signed by:
Sindre Egeland
Sindre Egeland

DocuSigned by:
Henrik Begby
Henrik Begby

V E D T E K T E R

FOR
SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 21

§ 1

FORMÅLET

Sameiet er stiftet av sameierne i eiendommen Erling Skjalgssonsgt. 2

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2

EIERFORHOLDET

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset til disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter jfr. § 7, i forhold til den ideelle andel sameieren har.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Sameierne kan fritt omsette og pantsette sin eierandel. Salg skal meddeles sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering.

§ 3

SAMEIERNES ÅRSMØTE

Sameiets øverste organ er sameierne i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiemøte innen utgangen av mai måned. Det ordinære sameiemøte skal behandle saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 5, utferdiger innkallelsen, og med innkallelsen skal følge årsregnskap for foregående år og drift budsjett for inneværende år.

Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom eierne til minst 50% av eiendommen skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 14 - fjorten - dagers frist. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte skjer på samme måte med minst 14 - fjorten - dagers frist.

Styret skal på forhånd forelegge sameiemøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse og arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

§ 4

Sameiemøtet ledes av styrets formann. Hver sameier er stemmeberettiget i forhold til sin eierandel. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

§ 5

STYRET

Sameiet ledes av et styre på inntil 3 - tre - medlemmer. Det kan velges én varamann. Dersom styret består av mindre enn 3 styremedlemmer skal det velges én varamann.

Styret velges på det ordinære årsmøtet. Minst to av styrets medlemmer skal velges blant sameierne. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på ett år. Gjenvalg kan skje.

§ 6

Styret forplikter sameierne ved underskrift av 2 - to - styremedlemmer i fellesskap. Styret er underlagt sameiemøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på sameiemøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og eventuellt revisor og fastsetter godtgjørelse til disse.

§ 7

DRIFTSUTGIFTER

Det årlige driftsbudsjett skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen, så som festeavgift, offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

Forretningsføreren utligner på sameierne alle driftsutgifter vedrørende eiendommens drift, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter forretningsføreren månedlig á konto beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av forretningsføreren såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av årsregnskapet

Hver enkelt sameier er ansvarlig for de heftelser han måtte ha på sin egen eierandel.

§ 8

Forretningsfører påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 9

HUSORDEN

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av Oslo og Omegn Huseierforening, med de tillegg som sameierne til enhver tid bestemmer.

Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold jfr § 10.

§ 10

MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser er vedkommende sameier forpliktet til å overdra sin part i eiendommen til en ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Mislighold skal påtales skriftlig og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling vedtatt på sameiemøtet skal styre sende skriftlig påkrav med betalingsfrist på 30 - tredve - dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale andelen innen 30 dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren overdrar sin sameieandel til en ny sameier.

Styrets beslutning om at en sameier skal overdra sin andel, kan innankes innen 8 - åtte - dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiemøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtak om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene har sameiet pantobligasjoner i de enkelte eierandelene. Pantobligasjonenes pålydende bestemmes særskilt. Obligasjonene har ikke opptrinnsrett, se sekjoneringsbegjæringen.

Sameierne er forpliktet til, hvert tiende år, å regulere obligasjonene etter konsumprisindeksen, med utgangspunkt i 15. januar 1982. Første regulering skal således skje i 1992.

Obligasjonene er rente- og avdragsfrie og kan ikke avlyses på eierparten.

§ 11

DISPOSISJONSRETT

Det er sameiets oppgave å disponere eiendommen.

§ 12

OVERDRAGELSE

Når en sameier overdrar sin andel, er selgeren forpliktet til å meddele dette til styret skriftlig.

§ 13

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiemøte og med 3/4 flertall av de avgitte stemmer.

Oslo, den 11/4

RESULTATREGNSKAP SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 21

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER			
SAMEIERBIDRAG & PARKERINGSINNTEKTER		-1,328,970.00	-1,226,870.00
SAMEIERBIDRAG FASADEREHABILITERING		-2,833,036.68	
ANDRE DRIFTSRELATERTE INNTEKTER			0.00
SUM DRIFTSINNTEKTER		**-4,162,006.68**	**-1,226,870.00**
DRIFTSKOSTNADER			
MAT		0.00	1,295.60
AVSKRIVING PÅ INVENTAR	2	9,581.27	9,581.28
FRAKT OG PORTO		0.00	55.00
OFFENTLIGE AVGIFTER	3	558,589.39	517,865.87
LYS, VARME	4	22,877.65	22,627.80
RENHOLD	6	68,461.00	65,200.00
PROGRAMVARE		0.00	2,910.00
FORVALTNING HUSLEIE.NO		8,566.00	1,479.00
ARBEIDSKLÆR OG UTSTYR			
REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD BYGNINGER	5	105,047.09	187,209.70
HEIS, SERVICE OG VEDLIKEHOLD	5	139,513.50	52,308.76
VAKTMESTERTJENESTER	6	24,000.00	
VASKEMIDLER OG UTSTYR	6		
FASADEREHABILITERING 2025	7	3,277,362.50	
REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD UTSTYR		1,165.45	41,024.80
KONTORREKVISITA		1,485.00	2,779.00
REKLAMEANNONSER			
BLOMTER OG DIVERSE TIL BAKGÅRDER			
ANDRE EKSTERNE ARBEIDSTIMER			27,187.50
REVISJONS-, REGNSKAPS OG BESTYRELSESHONORARER	8	83,066.19	84,086.25
TELEFON, HEIS	9		
ØREAVRUNDING			
DATAKOMMUNIKASJON	10	56,293.00	43,788.00
FORSIKRINGER BYGNING	11	206,611.00	183,409.00
BANK- OG KORTGEBYR		500.00	
SUM DRIFTSKOSTNAD		**4,563,119.04**	**1,242,807.56**
FINANSINNTEKTER/KOSTNAD			
RENTEINNTEKTER		-9,030.00	-4,314.00
PURREGEBYR KUNDER			
PURREGEBYR LEVERANDØRER		354.53	
RENTEKOSTNAD LÅN ORAKEL HOLDING AS	12	2,945.21	
RES. FINANSINNTEKTER/KOSTNAD		**-5,730.26**	**-4,314.00**
ÅRSRESULTAT	**14**	**395,382.10**	**11,623.56**
OVERFØRT TIL/FRA ANNEN EGENKAPITAL		**395,382.10**	**11,623.56**
OVERFØRT TIL UDEKKET TAP			

Oslo, 22.01.2026

Christian Helling-Haugsnes	Kristense Helling	Peter C. Hovelsrud
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til resultatregnskap

	Note
REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader og parkering skjer månedlig.	1
AVSKRIVING PÅ INVENTAR Investering i videoovervårkningsutstyr til eiendommen.	2
OFFENTLIGE AVGIFTER Renovasjon m.v. til Oslo kommune	3
LYS OG VARME Strøm fra Fortum, nettleie til Elvia	4
VEDLIKEHOLD, INVENTAR OG UTSTYR Hovedposter gjelder drift og serviceavtaler på heis samt diverse vedlikehold av bygningsmasse	5
RENHOLD/VAKTMESTERTJENESTER Betalt etter regning til utførere. Sameiet har ingen ansatte og følgelig 0 årsverk. Av dette følger at Sameiet ikke er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning.	6
FASADEREHABILITERING 2025 Betalt etter rening til utførere.	7
BESTYRELSE, REGNSKAP OG REVISJON Honorar til revisjon - kr. 17,381.25 inkl. m.v.a.	8
TELEFON Linje til heisen	9
INTERNETT Internett fra Global Connect	10
ASSURANSER Forsikring hos IF. Avtalenummer SP1598000.1.2	11
LÅN ORAKEL HOLDING AS Sameiet opptok lån på kr. 250.000,- Lånegiver er Orakel Holding AS	12
ANSATTE Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret 2024	13
ENDRING EGENKAPITAL	14

Overføringer:	**2025**	**2024**
Overføring udekket tap:	-336,432.79	
Overføring Annen egenkapital	-58,949.31	-11,623.56

Oslo 22.01.2026

Christian Helling-Haugsnes	Kristense Helling	Peter C. Hovelsrud
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

BALANSEREGNSKAP SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 21

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER	1	16,767.13	**26,348.40**
OMLØPSMIDLER			
KUNDEFORDRINGER		4,411.48	4,411.48
MELLOMREGING HUSLEIE.NO		21.00	0.00
BANKINSKUDD		67,258.89	75,647.09
SUM OMLØPSMIDLER		**71,691.37**	**80,058.57**
SUM EIENDELER		**88,458.50**	**106,406.97**
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL			
UDISPONERT RESULTAT		395,382.10	11,623.56
ANNEN EGENKAPITAL		-58,949.31	-70,572.87
SUM EGENKAPITAL		**336,432.79**	**-58,949.31**
GJELD			
GJELD TIL ORAKEL HOLDING AS		-252,945.21	
LEVERANDØRGJELD		-171,130.58	-46,642.16
AVSATT FOR IKKE MOTTATT FAKTURA			0.00
FORSKUDD SAMEIER			0.00
GJELD TIL KRISTENSE HELLING		-815.50	-815.50
GJELD TIL CHRISTIAN HELLING-HAUGSNES			0.00
SUM GJELD		**-424,891.29**	**-47,457.66**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**-88,458.50**	**-106,406.97**

OSLO 22.01.2026

Christian Helling-Haugsnes	Kristense Helling	Peter C. Hovelsrud
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til balanseregnskap

ANLEGGSMIDLER	1
Videoovervåkningsutstyr	

OSLO 22.01.2026

Christian Helling-Haugsnes	Kristense Helling	Peter C. Hovelsrud
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 61479370O
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
100581	HELLING-HAUGSNES RAKEL		Theodor Løvstads vei 66, 0286 OSLO
160178	KNUTSEN SVERRE DAHL		SKOGVEIEN 57E, 1368 STABEKK
934550927	Helling AS		c/o Helling-Haugsnes, Theodor Løvstads vei 66, 0286 OSLO
190293	GYTRI KARIANNE LIE	H0201	Erling Skjalgssons gate 21B, 0267 OSLO
240893	WESSEL PER CHRISTIAN	H0301	ERLING SKJALGSSONS GATE 21C, 0267 OSLO
280396	NILSEN LINN HELENA	H0401	Thomas Heftyes gate 39A, 0267 OSLO
240294	BEGBY HENRIK ANDREAS	H0302	Erling Skjalgssons gate 21A, 0267 OSLO
170802	HYSENI DONAT		Sandsturveien 73, 0680 OSLO
030843	HELLING LEIF	H0402	Erling Skjalgssons gate 21C, 0267 OSLO
300797	HAMMER LISE	H0302	Erling Skjalgssons gate 21A, 0267 OSLO
150586	HOVELSRUD PETER CHRISTEN	H0202	ERLING SKJALGSSONS GATE 21C, 0267 OSLO
990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Bygdøy allé 28B, 0265 OSLO
090688	EGELAND SINDRE	H0201	Erling Skjalgssons gate 21B, 0267 OSLO
030474	HELLING KRISTENSE	H0402	SANDEBUKTVEIEN 117, 3077 SANDE I VESTFOLD

Doknr: 1479382 Tinglyst: 03.12.2025
STATENS KARTVERK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	277

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

17.10.2024 13:09

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI H.W.A. 06.12.2024

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson Herman Wilhelm Allmann, 474 84 109
Oslo	Plan- og bygningsetaten, boks 364, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Christian Helling-Haugsnes	191075[redacted]	993351482	90034743
Adresse	Postnummer	Poststed	
Theodor Løvstads vei 66	0286	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	277	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		SE VEDLAGT SKJEMA	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) *
1	B	68	
2	B	84	
3	B	56	B
4	B	66	
5	B	16	
6	B	38	
7	B	65	B
8	B	71	B
9	B	62	B
10	B	81	B
		Nevner = 2933	

Dato	Innsenderens underskrift
23.04.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Rettet 11.10.24 av Herman W. Allmann etter avtale med sølv 11.10.24.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Oppgitt areal/teller for seksjonene 1 til og med 32, endres i henhold til nye beregninger. Alle tellere oppgitt tilsvarer seksjonens bruksareal.

* Nye seksjoner, nummer 33 til og med 40, opprettes på areal som tidligere var fellesareal.

Det søkes om endring av seksjonsavgrensingene mellom seksjonene 3 og 7, 12 og 15, 20 og 23, samt 28 og 31. Her er tidligere bod/skap flyttet fra den ene til den andre seksjonen i hver etasje. Tidligere bod/skap som tilhørte seksjonene 7, 15, 23 og 31 er ifm. oppgraderinger av leilighetene flyttet til seksjonene 3, 12, 20 og 28.
Seksjon 40 består av to boenheter. Den ene boenheten er merket som tilleggsareal til snr 40.
Terrasse over seksjon 40 innlemmes som tilleggsareal (TB40).
Sameierbrøk endres i henhold til ovenstående.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
23.04.2024	

* Endret av Herman W. Altman 08.10.24 etter avtale med søker 02.10.24.

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	OSLO, 23.04.2024		CHRISTIAN HELLING-HAUGSNES
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	OSLO, 23.04.2024		KRISTENSE HELLING
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	OSLO, 23.04.2024		MIKKEL F. THORVALDSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
23.04.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO, 23.04.2024		CHRISTIAN HELLING-HAUGSNES
OSLO, 23.04.2024		KRISTENSE HELLING
	SE VEDLEGG	

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	212	277		

Dato	Underskrift	Stempel
8/10.24		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
23.04.2024	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	74	B
12	B	56	B
13	B	85	B
14	B	67	B
15	B	65	B
16	B	71	B
17	B	63	B
18	B	82	B
19	B	76	B
20	B	57	B
21	B	86	B
22	B	68	B
23	B	68	B
24	B	72	B
25	B	63	B
26	B	82	B
27	B	76	B
28	B	57	B
29	B	86	B
30	B	68	B
31	B	68	B
32	B	72	B
33	N	215	B
34	B	69	
35	B	62	
36	B	59	B
37	B	45	B
38	B	52	B
39	B	65	B
* 40	B	197	B
		Nevner = 2933	

Dato: 23.04.2024 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Rettet av Herman W. Aftmann 08.10.24 etter avtale med Sver 02.10.24.

Vedlegg for søknadsskjema punkt 3 og 11

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Hjemmelshavere av gnr. 212 bnr. 277 i Oslo kommune samtykker herved til reseksjonering datert 23.04.2024

Seksjonsnr.	Eierandel i egen seksjon	Fødselsnr./ Org. nr.	Navn med blokkbokstaver	Underskrift	Sted og dato
1	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
2	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
3	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
4	1/1	160178[redacted]	SVERRE DAHL KNUTSEN		Oslo 2/5-24
5	SE EGET VEDLEGG				
6	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
7	1/1	100581[redacted]	RAKEL HELLING-HAUGSNES		Oslo 2/5-24
8	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
9	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
10	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
11	SE EGET VEDLEGG				
11					
12	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
13	1/1	030474[redacted]	KRISTENSE HELLING		Oslo 22/5-24
14	1/1	150586[redacted]	PETER CHRISTEN HOVELSRUD		Oslo 15/5/24
15	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24

* Rettinq utført av Herman Vik Allmenn 08.10.24 etter avtale med søker 02.10.24.

Vedlegg for søknadsskjema punkt 3 og 11

16	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
17	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
18	1/2	300797[redacted]	LISE HAMMER		Oslo 8/5-24
18	1/2	240294	HENRIK BEGBY		Oslo 8/5-24
19	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
20	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
21	1/1	240893[redacted]	PER CHRISTIAN WESSEL		Oslo 6/5-24
22	Se supplerende DEL 2				

23	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
24	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
25	1/1	030474[redacted]	KRISTENSE HELLING		Oslo 22/5-24
26	Se supplerende DEL 2				
27	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
28	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
29	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
30	1/1	030843[redacted]	LEIF HELLING		Oslo 24/4-24
31	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
32	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
33	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
* 37	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
35	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
36	1/1	934550927	HELLING AS		Oslo 24/4-24
* 34	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24

Ekstrakt med skjøte sendt Sandefjord 30.01.2025.

Vedlegg for søknadsskjema punkt 3 og 11

38	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
39	1/1	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		Oslo 24/4-24
40	1/1	100581[redacted]	RAKEL HELLING-HAUGSNES		Oslo 7/5-24

DEL 2

Vedlegg for søknadsskjema punkt 3 og 11

16	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
17	100 %	934550927	HELLING AS		
18	50 %	300797[redacted]	LISE HAMMER		
18	50 %	240294	HENRIK BEGBY		
19	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
20	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
21	100 %	240893[redacted]	PER CHRISTIAN WESSEL		
22	1/1 *	280396[redacted]	LINN HELENA NILSEN		27/09/24 OSLO
23	100 %	934550927	HELLING AS		
24	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
25	100 %	030474[redacted]	KRISTENSE HELLING		
26	1/1 *	934550927	HELLING AS		Oslo 27/9-24
27	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
28	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
29	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
30	100 %	030843[redacted]	LEIF HELLING		
31	100 %	934550927	HELLING AS		
32	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
33	100 %	934550927	HELLING AS		
37	100 %	934550927	HELLING AS		
35	100 %	934550927	HELLING AS		
36	100 %	934550927	HELLING AS		
34	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
38	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		
39	100 %	990720444	BYGDØY ALLÉ 3 AS		

* Rettet etter av Hanna U. Altman 08.10.24 etter avtale med søker 02.10.24.

Sameiet Erling Skjalgssons gate 21
v/ Helling-Haugsnes, Theodor Løvstads vei 66, 0286 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 18.11.2024

Vedr. saksnummer 2024/01424
Vedlegg til punkt 12

Vi viser til saksnummer 2024/01424.

Jeg, Peter Christen Hovelsrud, samtykker som styremedlem i Sameiet Erling Skjalgssons gate 21, gnr. 212, bnr. 277 i Oslo kommune, til at eiendommen seksjoneres i henhold til søknad av 23.04.2024 og vedtak av 11.10.2024.

Navn: PETER CHRISTEN HOVELSRUD
Sted: Oslo
Dato: 26.11.2024
Signatur:

Sameiet Erling Skjalgssons gate 21
v/ Helling-Haugsnes, Theodor Løvstads vei 66, 0286 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 18.11.2024

Vedr. saksnummer 2024/01424
Vedlegg til punkt 3 og 11

Vi viser til saksnummer 2024/01424.

Vi, som eiere av seksjon 11 i Sameiet Erling Skjalgssons gate 21, gnr. 212, bnr. 277 i Oslo kommune, samtykker til at eiendommen seksjoneres i henhold til søknad av 23.04.2024 og vedtak av 11.10.2024.

Navn: ANDREAS AJER
Personnummer: 130794 [redacted]
Eierandel: 80 av 100
Sted: Oslo
Dato: 03.12.24
Signatur:

Navn: KAREN MARIE SKJELLAUG JENSSEN
Personnummer: 290795 [redacted]
Eierandel: 20 av 100
Sted: Oslo
Dato: 03.12.24
Signatur:

Sameiet Erling Skjalgssons gate 21 - organisasjonsnummer 993351482

Sameiet Erling Skjalgssons gate 21
v/ Helling-Haugsnes, Theodor Løvstads vei 66, 0286 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 18.11.2024

Vedr. saksnummer 2024/01424
Vedlegg til punkt 3 og 11

Vi viser til saksnummer 2024/01424.

Jeg, som eier av seksjon 5 i Sameiet Erling Skjalgssons gate 21, gnr. 212, bnr. 277 i Oslo kommune, samtykker til at eiendommen seksjoneres i henhold til søknad av 23.04.2024 og vedtak av 11.10.2024.

Navn: DONAT HYSENI
Personnummer: 170802[redacted]
Eierandel: 1/1
Sted: Oslo
Dato:
Signatur: Donat Hyseni

Sameiet Erling Skjalgssons gate 21 - organisasjonsnummer 993351482

Kartverket v/Marianne Berg Nilsen

Postboks 600, Sentrum

3507 Hønefoss

Saksnummer 20160894

Rett kopi bekreftes
HBJ

Samtykke til tinglysing av reseksjonering i

Erling Skjalgssons gate 21

G.nr. 212, B.nr 277 i 0301, Oslo kommune

Eie Økonomi AS samtykker til tinglysing av reseksjonering i Erling Skjalgssons gate 21, Oslo kommune.

Oslo (Dato) 25.11.2025.

(Navn) Lene Jaeck
Eiendomsmegler MNEF

For Eie Økonomi AS

Eie Økonomi AS
ORG NR 990 025 983 MVA
P.B. 4110, 0217 Oslo
tlf. 22 52 01 11 - fax 22 52 01 10
oppgjor@eie.no
www.eie.no

KOMMUNE/GNR/BNR - 0301/212/277

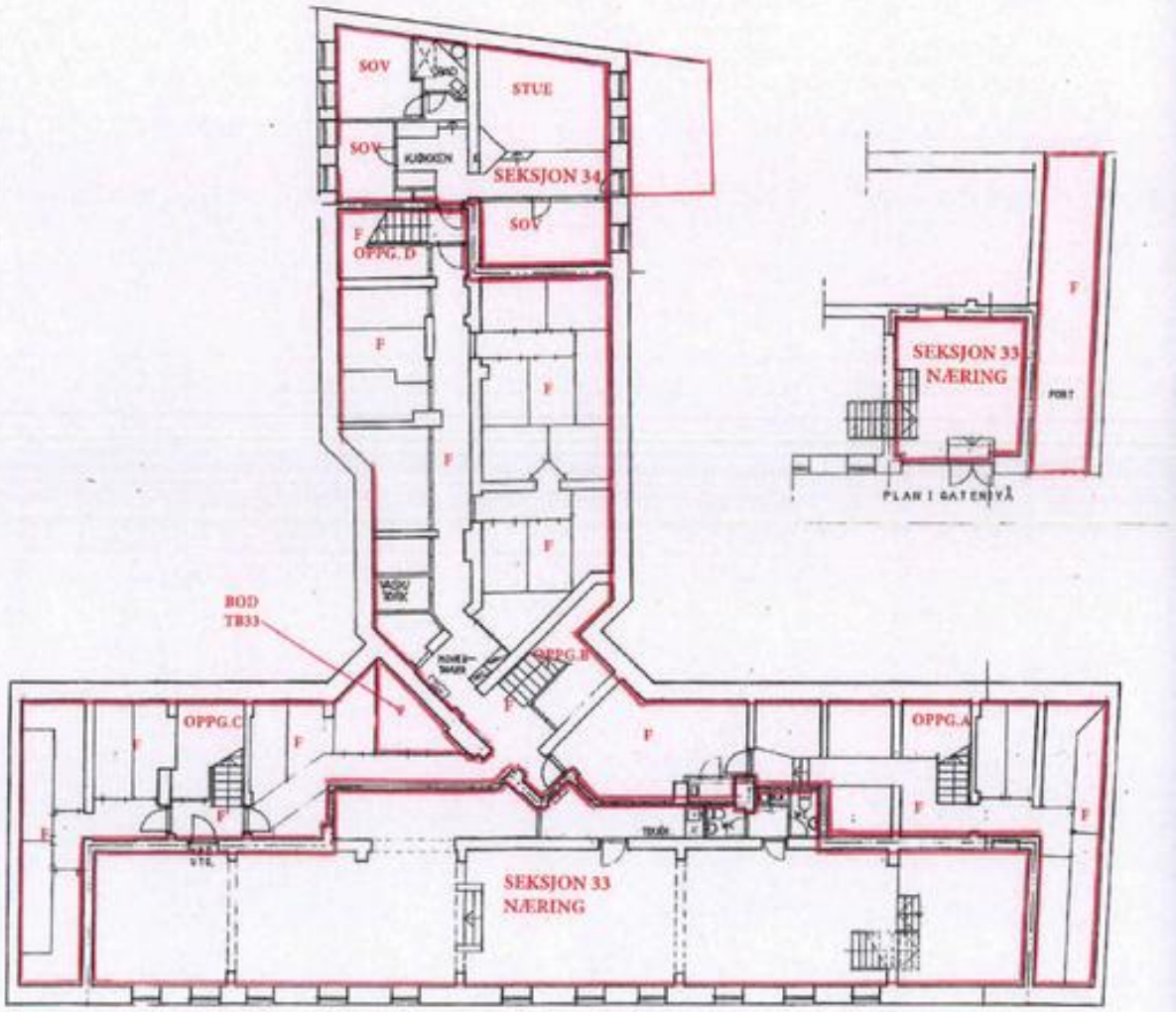
ERLING SKJALGSSONS GATE 21 0267
OSLO PLAN AV UNDERETAGE MÅL 1:200

HELLING ARKITEKTER
OSLO 01.09.2024

TEGNSETING:
F = FELLESAREAL
TB = TILLEGGSAREAL BYGNING
KJK = KJØKKEN
B = BAD OG TOALETT

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 8



KOMMUNE/GNR/BNR - 0301/212/277

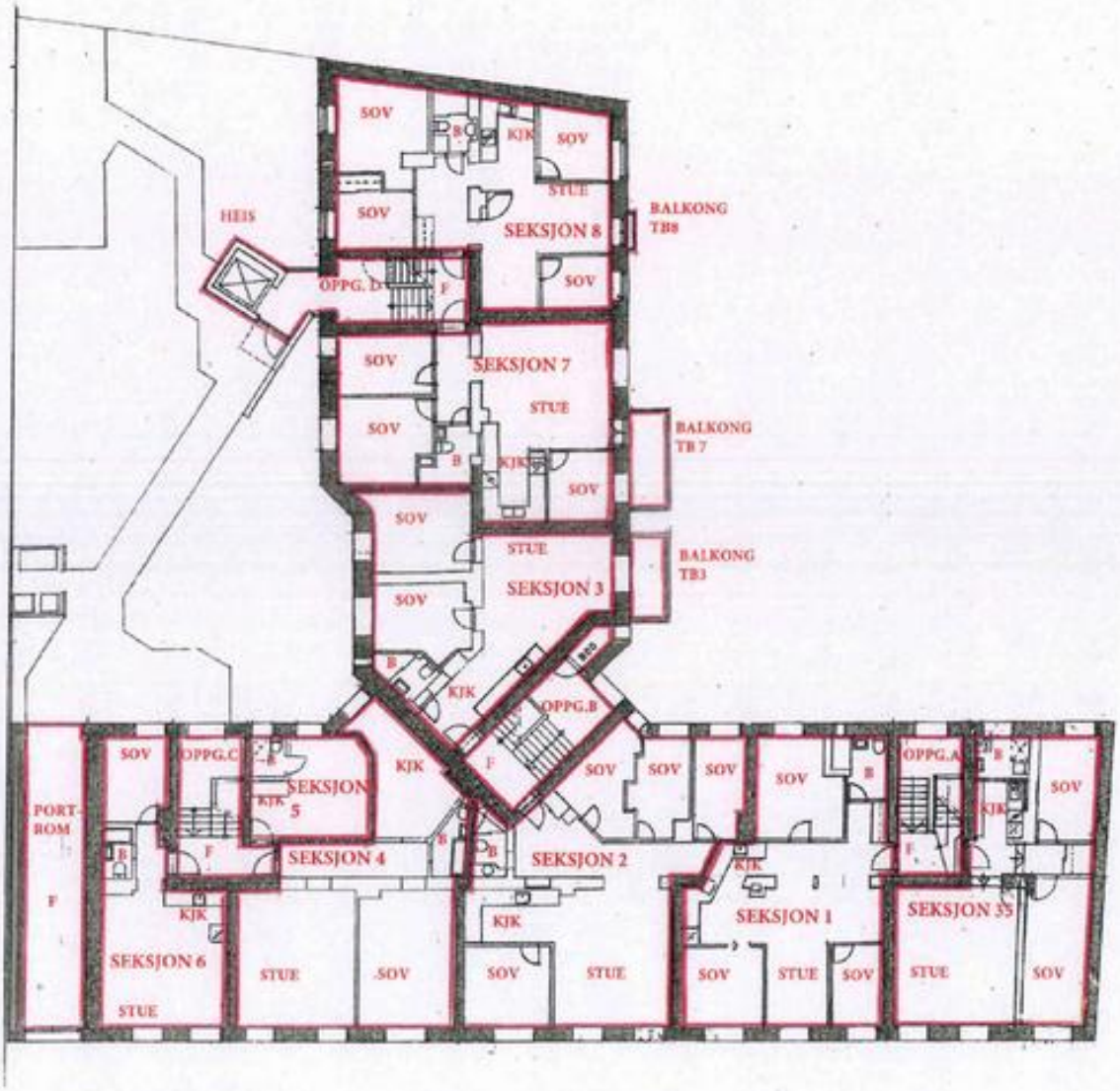
ERLING SKJALGSSONS GATE 21 0267
OSLO PLAN AV 1. ETG. MÅL 1:200

HELLING ARKITEKTER
OSLO 01.09.2024

TEGNSETING:
F = FELLESAREAL
TB = TILLEGGSAREAL BYGNING
KJK = KJØKKEN
B = BAD OG TOALETT

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 8



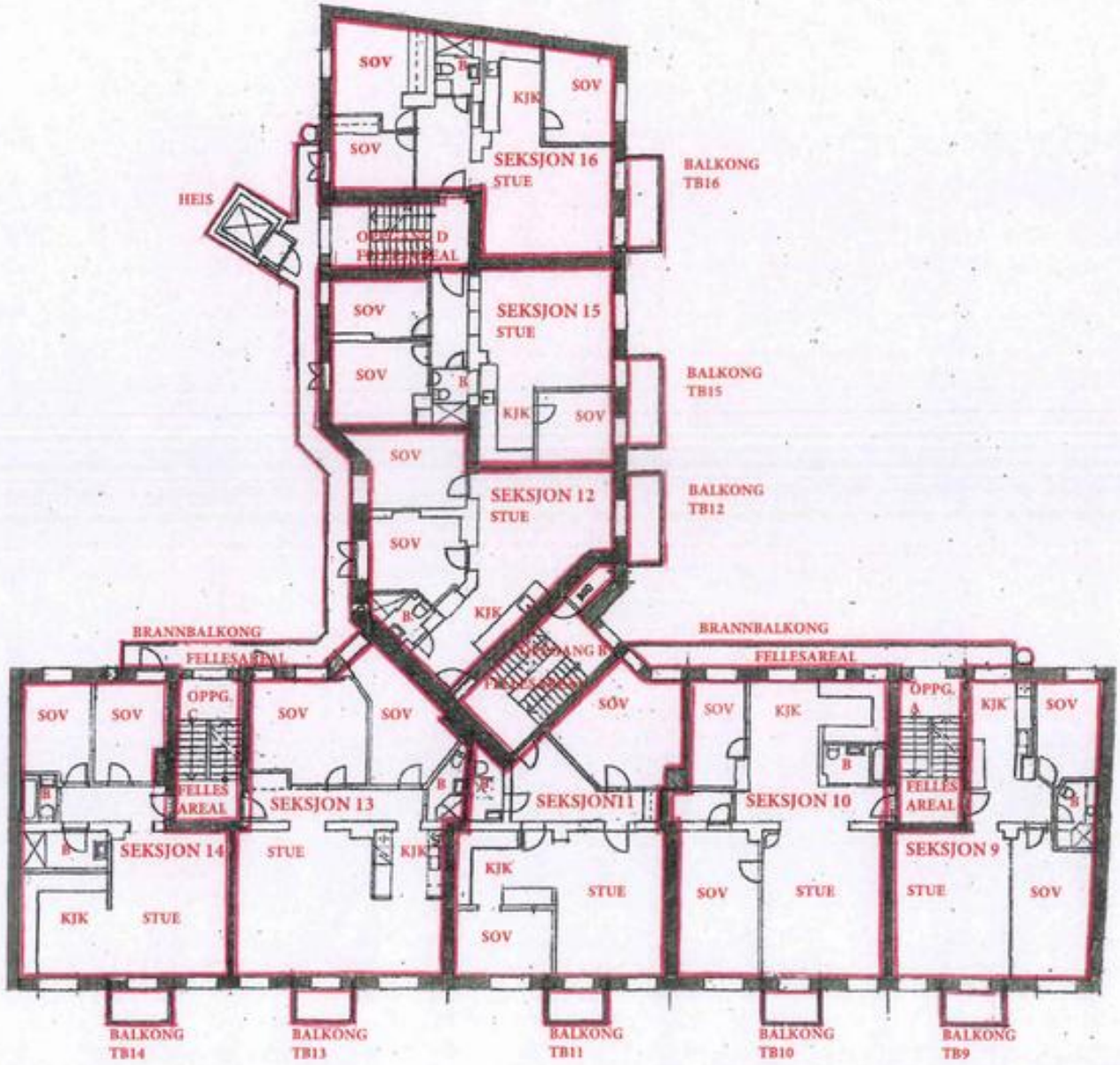
KOMMUNE/GNR/BNR - 0301/212/277

ERLING SKJALGSSONS GATE 21 0267 OSLO
PLAN AV 2. ETG. MÅL 1:200

HELLING ARKITEKTER
OSLO 01.09.2024

TEGNSETING:
F = FELLESAREAL
TB = TILLEGGSAREAL BYGNING
KJK = KJØKKEN
B = BAD OG TOALETT

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 AV 8



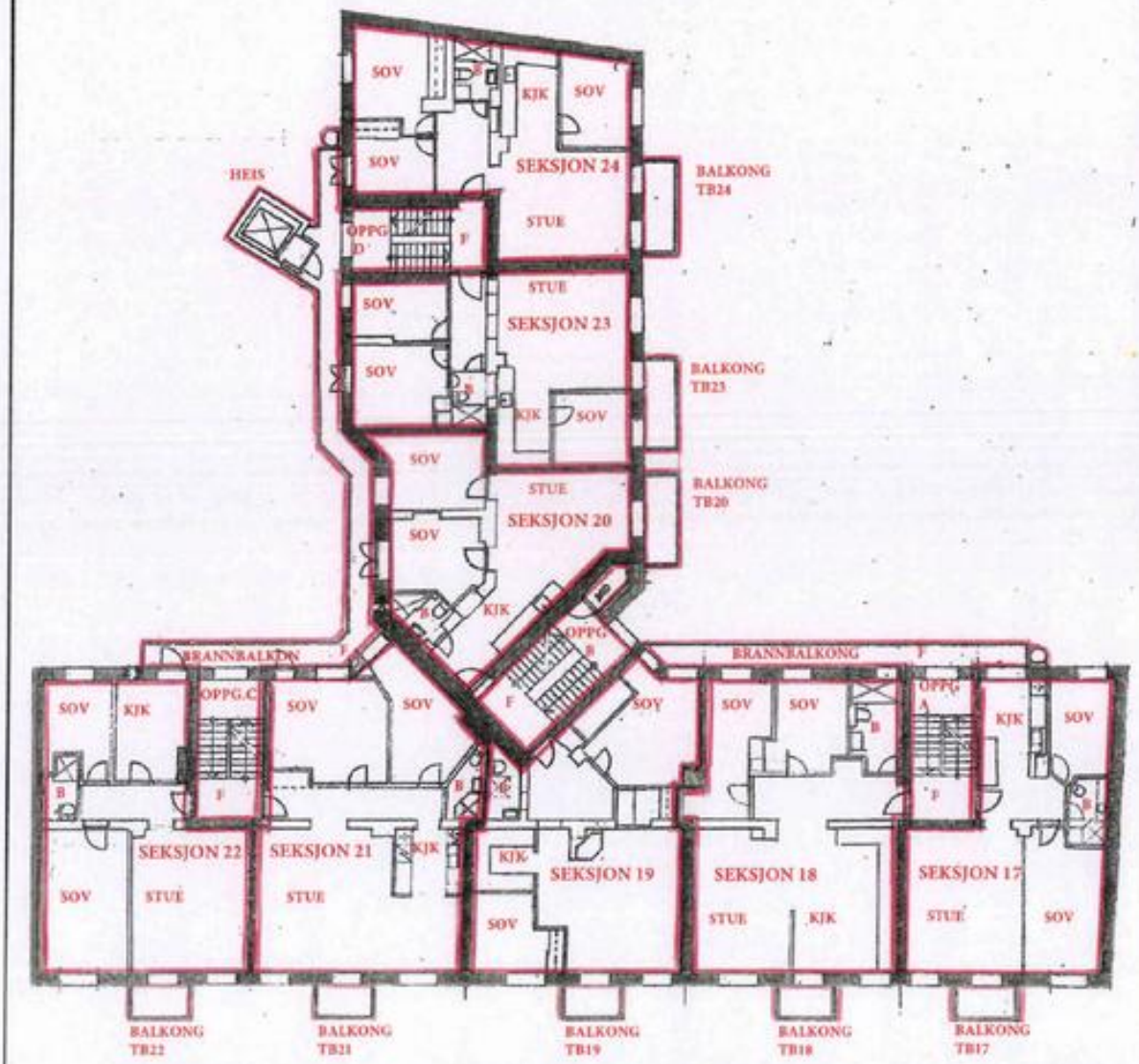
KOMMUNE/GNR/BNR - 0301/212/277

ERLING SKJALGSSONS GATE 21 0267 OSLO
PLAN AV 3. ETG. MÅL 1:200

HELLING ARKITEKTER
OSLO 01.09.2024

TEGNSETING:
F = FELLESAREAL
TB = TILLEGGSAREAL BYGNING
KJK = KJØKKEN
B = BAD OG TOALETT

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 8



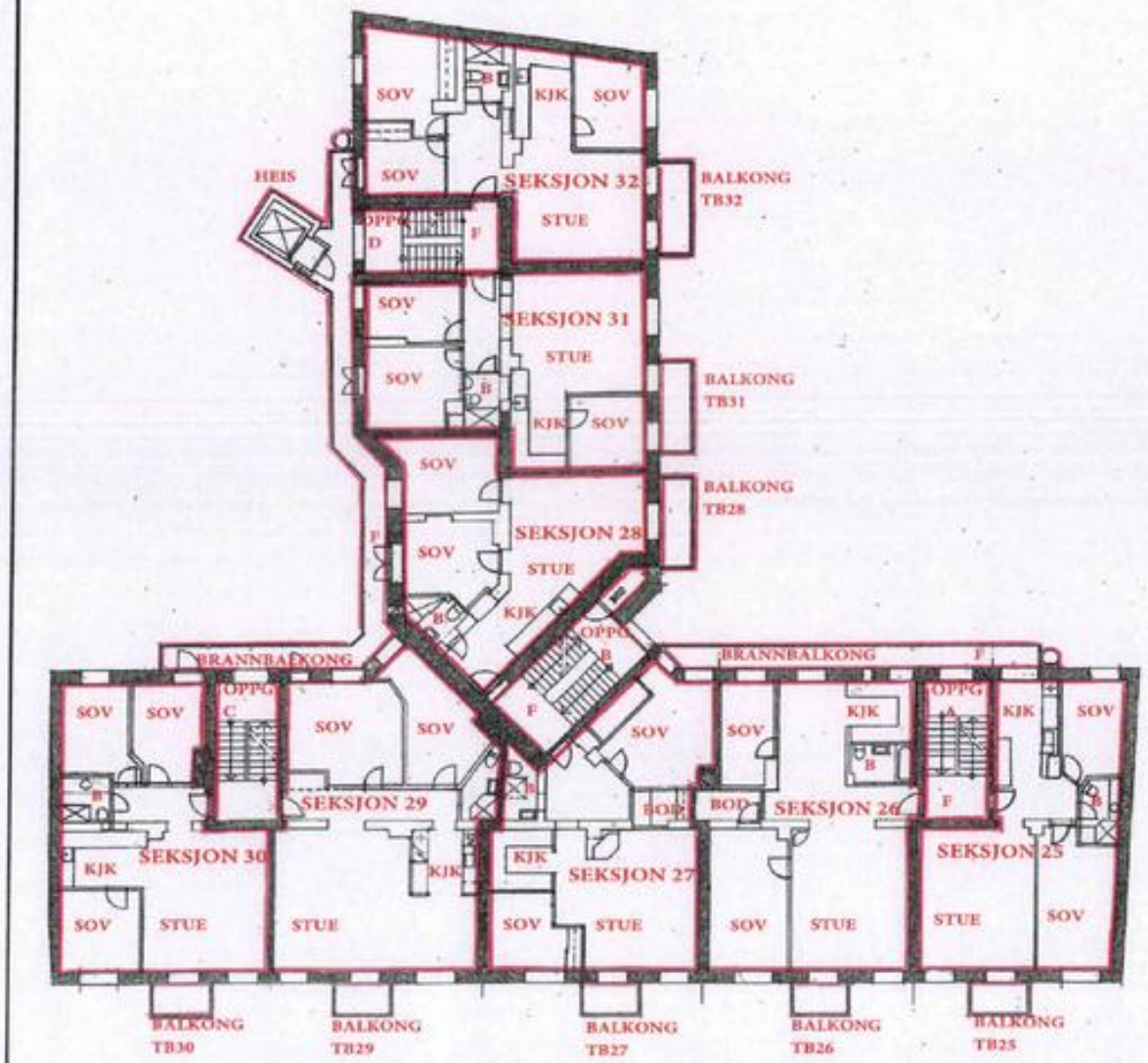
KOMMUNE/GNR/BNR - 0301/212/277

ERLING SKJALGSSONS GATE 21 0267 OSLO
PLAN AV 4. ETG. MÅL 1:200

HELLING ARKITEKTER
OSLO 01.09.2024

TEGNSETING:
F = FELLESAREAL
TB = TILLEGGSAREAL BYGNING
KJK = KJØKKEN
B = BAD OG TOALETT

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 8



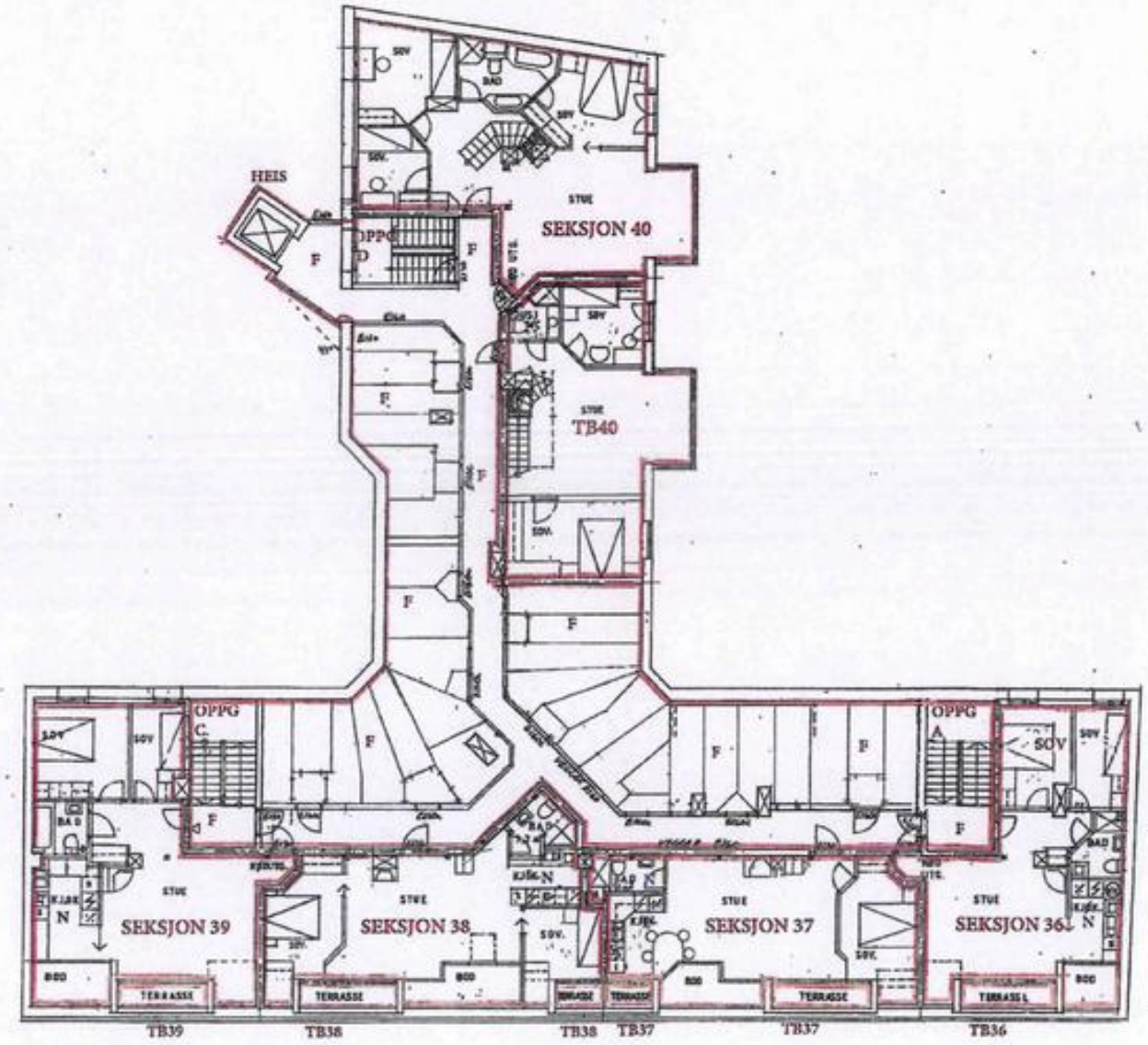
KOMMUNE/GNR/BNR - 0301/212/277

ERLING SKJALGSSONS GATE 21, 0267 OSLO
PLAN AV 5. ETG. MÅL 1:200

HELLING ARKITEKTER
OSLO 01.09.2024

TEGNSETING:
F = FELLESAREAL
TB = TILLEGGSAREAL BYGNING
KJK = KJØKKEN
B = BAD OG TOALETT
N = NEDFELLBAR LOFTSTRAPP I HIMLING FOR ADKOMST TIL OVERLIGGENDE BOD

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 8



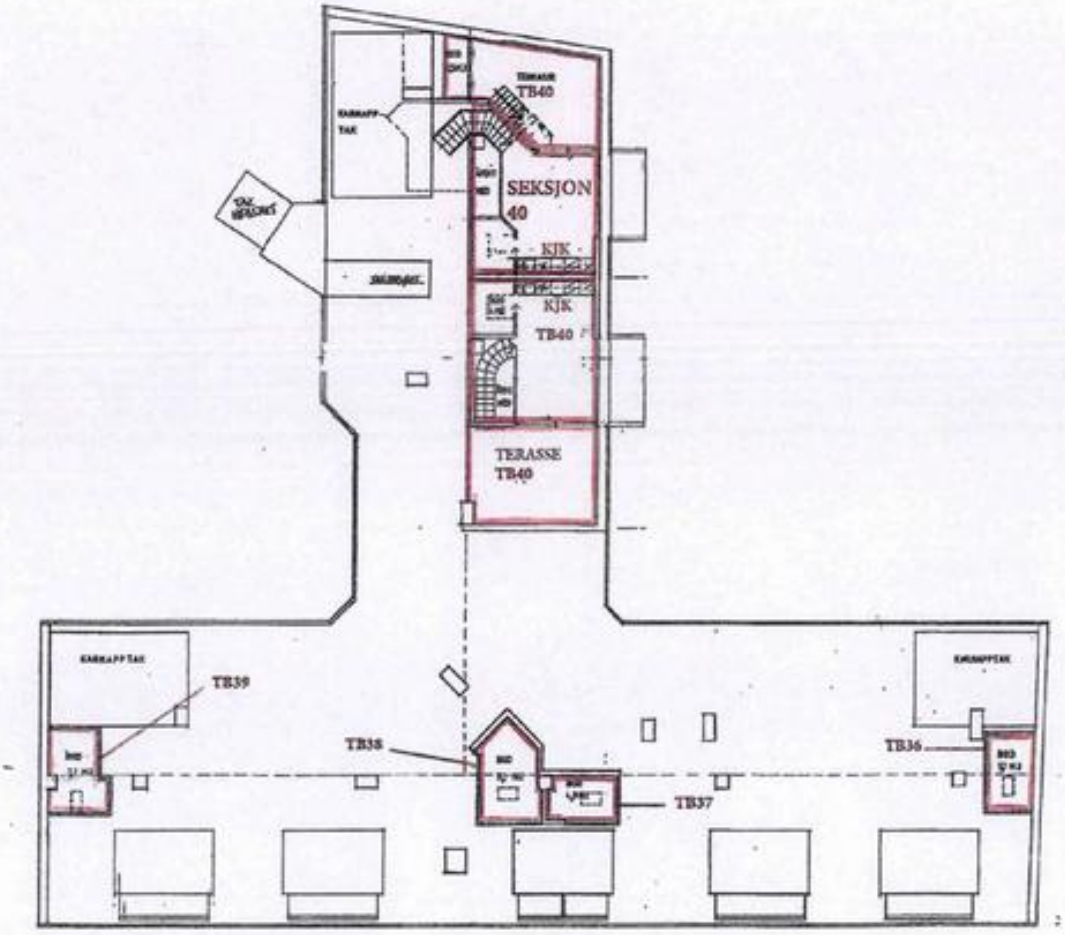
KOMMUNE/GNR/BNR - 0301/212/277

ERLING SKJALGSSONS GATE 21 0267 OSLO
PLAN AV 6. ETG. MÅL 1:220

HELLING ARKITEKTER
OSLO 01.09.2024

TEGNSETING:
F = FELLESAREAL
TB = TILLEGGSAREAL BYGNING
KJK = KJØKKEN
B = BAD OG TOALETT

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 7 av 8



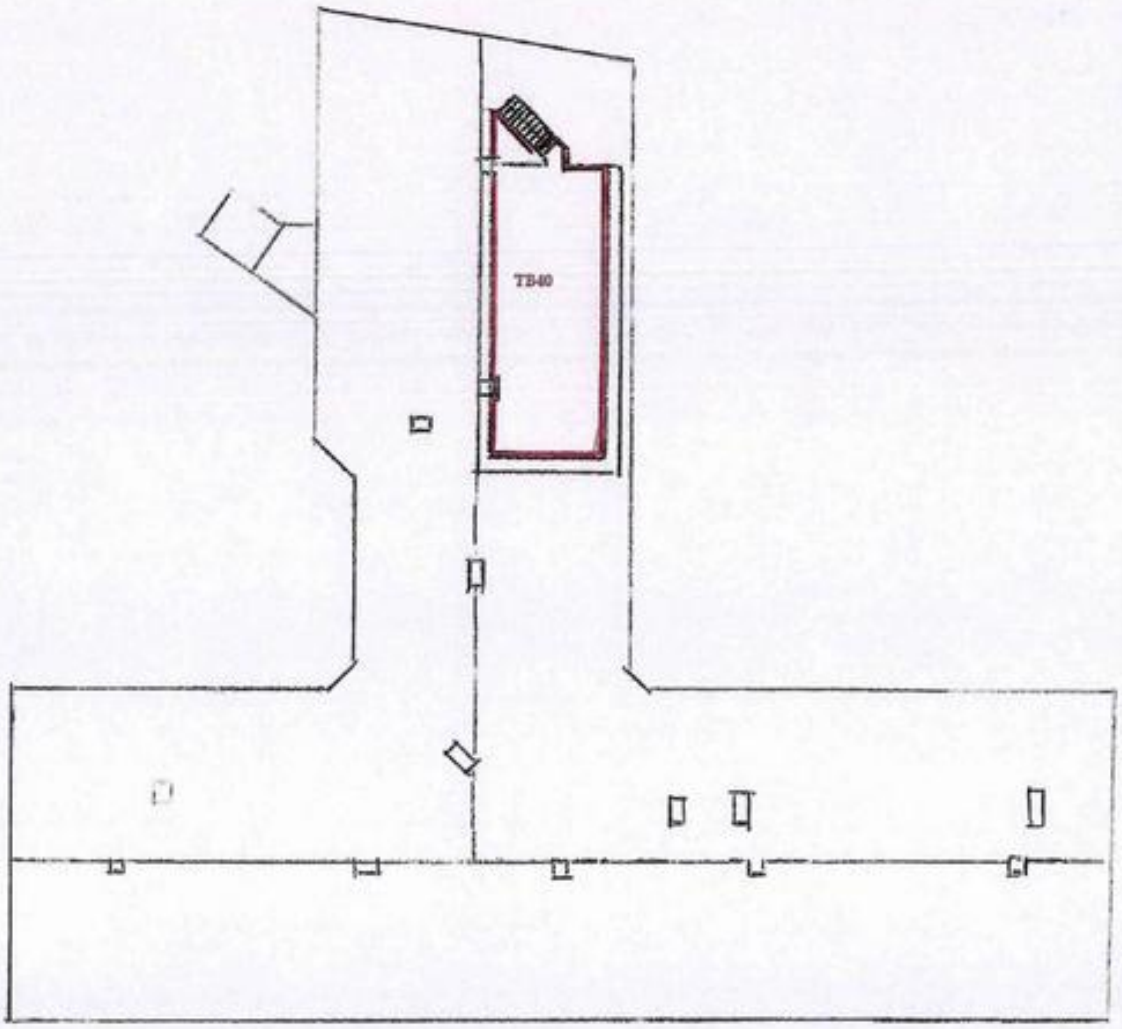
KOMMUNE/GNR/BNR - 0301/212/277

ERLING SKJALGSSONS GATE 21 0267 OSLO
PLAN AV 7. ETG. MÅL 1:200

HELLING ARKITEKTER
OSLO 01.09.2024

TEGNSETING:
F = FELLESAREAL
TB = TILLEGGSAREAL BYGNING
KJK = KJØKKEN
B = BAD OG TOALETT

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 8 av 8



Handelsbanken
Sandvika

Plan- og bygningsetaten
Avdeling bygge- og eiendomssaker
Enhet eiendomssaker indre by
Oslo kommune
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Attn.:

Rett kopi bekreftes HBJ

STATENS KARTVERK

Vår/Our ref.: *Deres/Your ref.:* *Dato/Date:*
7. november 2024

Vedr. saksnummer 2024/01424

Vi viser til saksnummer 2024/01424 og deres e-post til Christian Helling-Haugsnes av 05.11.2024. I e-post ber dere om samtykke til reseksjonering i Sameiet Erling Skjalgssons gate 21, 0267 Oslo.

Vi bekrefter med dette at vi, Svenska Handelsbanken AB NUF, samtykker til reseksjonering av ovennevnte eiendom. Samtykket gjelder for gnr 212, bnr 277, snr 15, 23 og 31 – alle eiet av Helling AS med org.nr. 934 550 927.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Aslak O. Nanseth
Banksjef

Jonas Grøterud
Senior Bedriftsrådgiver

Postadresse: Handelsbanken Postboks 103 1300 Sandvika
Besøksadresse: Sandviksveien 147 1300 Sandvika
E-post: sandvika@handelsbanken.no
Internett: www.handelsbanken.no
Telefon: 67 55 61 30
Swift HANDNOKK
Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

From: "Christian Helling-Haugsnes" <christian@helling.no>
Sent: Thu, 16 Jan 2025 12:09:57 +0100
To: "Erik Brækken Melve" <erik.melve@pbe.oslo.kommune.no>
Cc: "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
Subject: Sv: 2024/01424
Attachments: Sammenlikning av sameierbrøk.xlsx

Hei og takk for e-post.

jeg har d.d. vært i kontakt med saksbehandler hos Kartverket og viser samtidig til Kartverkets brev av 11.12.2024.

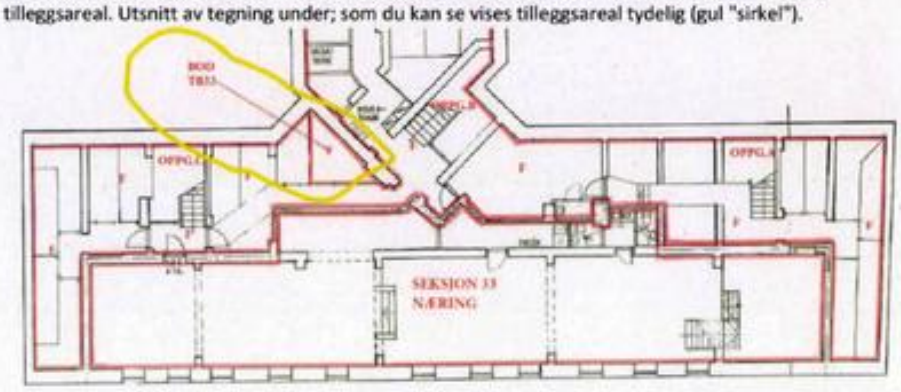
VEDR PUNKT 1:
Det hevdes at det er gjort endring av både teller og nevner. Det stemmer bare delvis. Teller i kvadratmeter for de respektive seksjonene er annerledes enn den var i 1974. Dette fordi arealberegning lagt til grunn er annerledes (del av fellesareal fjernet). Det endrer dog ikke nevner. Selv om tallet er et annet, vil summen alltid utgjøre 100 %.

- Nevner av 1974 er 10000, og alle seksjoner har ideell andel.
  Alle eksisterende seksjoner (1 til og med 32), får derfor en mindre andel i prosent (ideell andel) etter reseksjonering enn de hadde.
- Alle nye seksjoner (33 til og med 40), er seksjoner bygget i det som tidligere var fellesareal.
  Hvis andeler regnes som brøk, ideell andel, får de nye seksjonene sin respektive andel.

Jeg vedlegger et regneark som viser fordeling av ideell andel. Nevner vil alltid utgjøre 100 %, uavhengig tallet man velger i nevner, og endrer seg derfor i realiteten ikke.

Hvilke arealer skal det da regnes dokumentavgift av? Ingen av de eksisterende seksjonene (1 - 32) får større ideell andel. Nye seksjoner er bygget i det som tidligere var fellesareal.

VEDR PUNKT 2:
Viser til punkt 2 i Kartverkets brev av 11.12.2024, vedr tilleggsareal bygg snr. 33.
Er usikker på hva som er feil, eller hva Kartverket etterlyser, da tegning tydelig viser hva som er tilleggsareal. Utsnitt av tegning under; som du kan se vises tilleggsareal tydelig (gul "sirkel").



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1479382/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-18 11:53

VURDERING AV GRUNNLAG FOR DOKUMENTAVGIFT
ERLING SKJALGSSONS GATE 21, 0267 OSLO
GNR. 212, BNR. 277
OSLO KOMMUNES SAKSNR. 2024-01424
STATENS KARTVERKS SAKSNR. 18/64788

SAKEN OPPSUMMERT:

Det er vederlagsfritt overført arealer fra seksjonene 7, 15, 23 og 31 til seksjonene 3, 12, 20 og 28.
Etter vår vurdering vil det være korrekt å basere avgiftsgrunnlag på siste verdivurdering av seksjonene 3, 12, 20 og 28.
Hver av seksjoene 3, 12, 20 og 28 fikk overført 1,5 m2 areal fra seksjonene 7, 15, 23 og 31.
Seksjonene ble verdivurdert av Eiendomsmegler Andreas Haanes i Eie Eindomssmegling 04.03.2025

SNR.	BRUKSAREAL M2	VERDIVURDERING NOK	TILFØRT AREAL M2	NOK PER M2	GRUNNLAG FOR DOK.AVGIFT
3	56.0	6,200,000.00	1.5	110,714.29	166,071.43
12	56.0	6,500,000.00	1.5	116,071.43	174,107.14
20	57.0	6,700,000.00	1.5	117,543.86	176,315.79
28	57.0	6,700,000.00	1.5	117,543.86	176,315.79

Oslo, 07.05.2025

For Sameiet Erling Skjalgssons gate 21
Christian Helling-Haugsnes

Sameier	Oppgang	Leilighet	Snr.	Areal / teller 2024	Ideell andel % 2024	Areal 1974	Ideell andel 1974	Ideell andel % 1974
Helling AS	A	H0102	1	68.00	2.32	101.23	391	3.91
Bygdøy Alle 3 AS	B	H0101	2	84.00	2.86	98.89	382	3.82
Bygdøy Alle 3 AS	B	H0102	3	56.00	1.91	73.32	283	2.83
Sverre Dahl Knutsen	C	H0102	5	66.00	2.25	75.86	293	2.93
Donat Hysmi	C	H0101	4	16.00	0.55	20.52	79	0.79
Helling AS	C	H0103	6	36.00	1.30	49.46	191	1.91
Rakel Helling-Haugsnes	D	H0102	7	65.00	2.22	75.81	293	2.93
Bygdøy Alle 3 AS	D	H0101	8	71.00	2.42	86.23	333	3.33
Helling AS	A	H0201	9	62.00	2.11	78.84	304	3.04
Helling AS	A	H0202	10	81.00	2.76	91.94	355	3.55
Karianne Lie Gytri	B	H0201	11	74.00	2.52	86.06	332	3.32
Bygdøy Alle 3 AS	B	H0202	12	56.00	1.91	73.18	282	2.82
Kristense Helling	C	H0201	13	85.00	2.90	95.36	368	3.68
Peter Christen Hovelsrud	C	H0202	14	67.00	2.28	83.90	324	3.24
Helling AS	D	H0202	15	65.00	2.22	75.24	290	2.90
Bygdøy Alle 3 AS	D	H0201	16	71.00	2.42	85.27	329	3.29
Helling AS	A	H0301	17	63.00	2.15	78.84	304	3.04
Lise Hammer & Henrik Bejdby	A	H0302	18	82.00	2.80	91.94	355	3.55
Bygdøy Alle 3 AS	B	H0301	19	76.00	2.59	86.06	332	3.32
Bygdøy Alle 3 AS	B	H0302	20	57.00	1.94	73.18	282	2.82
Per Christian Wessel	C	H0301	21	86.00	2.93	95.36	368	3.68
Linn Helena Nilsen	C	H0302	22	68.00	2.32	83.90	324	3.24
Helling AS	D	H0302	23	68.00	2.32	75.24	290	2.90
Bygdøy Alle 3 AS	D	H0301	24	72.00	2.45	85.27	329	3.29
Leif Helling	A	H0401	25	63.00	2.15	78.84	304	3.04
Rakel Helling-Haugsnes	A	H0402	26	92.00	2.80	91.94	355	3.55
Bygdøy Alle 3 AS	B	H0401	27	76.00	2.59	86.06	332	3.32
Bygdøy Alle 3 AS	B	H0402	28	57.00	1.94	73.18	282	2.82
Bygdøy Alle 3 AS	C	H0401	29	86.00	2.93	95.36	368	3.68
Leif Helling	C	H0402	30	68.00	2.32	83.90	324	3.24
Helling AS	D	H0402	31	68.00	2.32	75.24	290	2.90
Bygdøy Alle 3 AS	D	H0401	32	72.00	2.45	85.27	329	3.29
Helling AS	A	U0101	33	215.00	7.33			
Bygdøy Alle 3 AS	D	U0101	34	69.00	2.35			
Helling AS	A	H0101	35	62.00	2.11			
Helling AS	A	H0501	36	59.00	2.01			
Helling AS	A	H0502	37	45.00	1.53			
Bygdøy Alle 3 AS	C	H0501	38	52.00	1.77			
Bygdøy Alle 3 AS	C	H0502	39	65.00	2.22			
Leif Helling	D	H0501	40	110.00	3.75			
Leif Helling	D	H0502	40	87.00	2.97			
Totalt				2,933.00	100.00		10,000.00	100.00

nr. 8072 / 19 74
3/5

Til

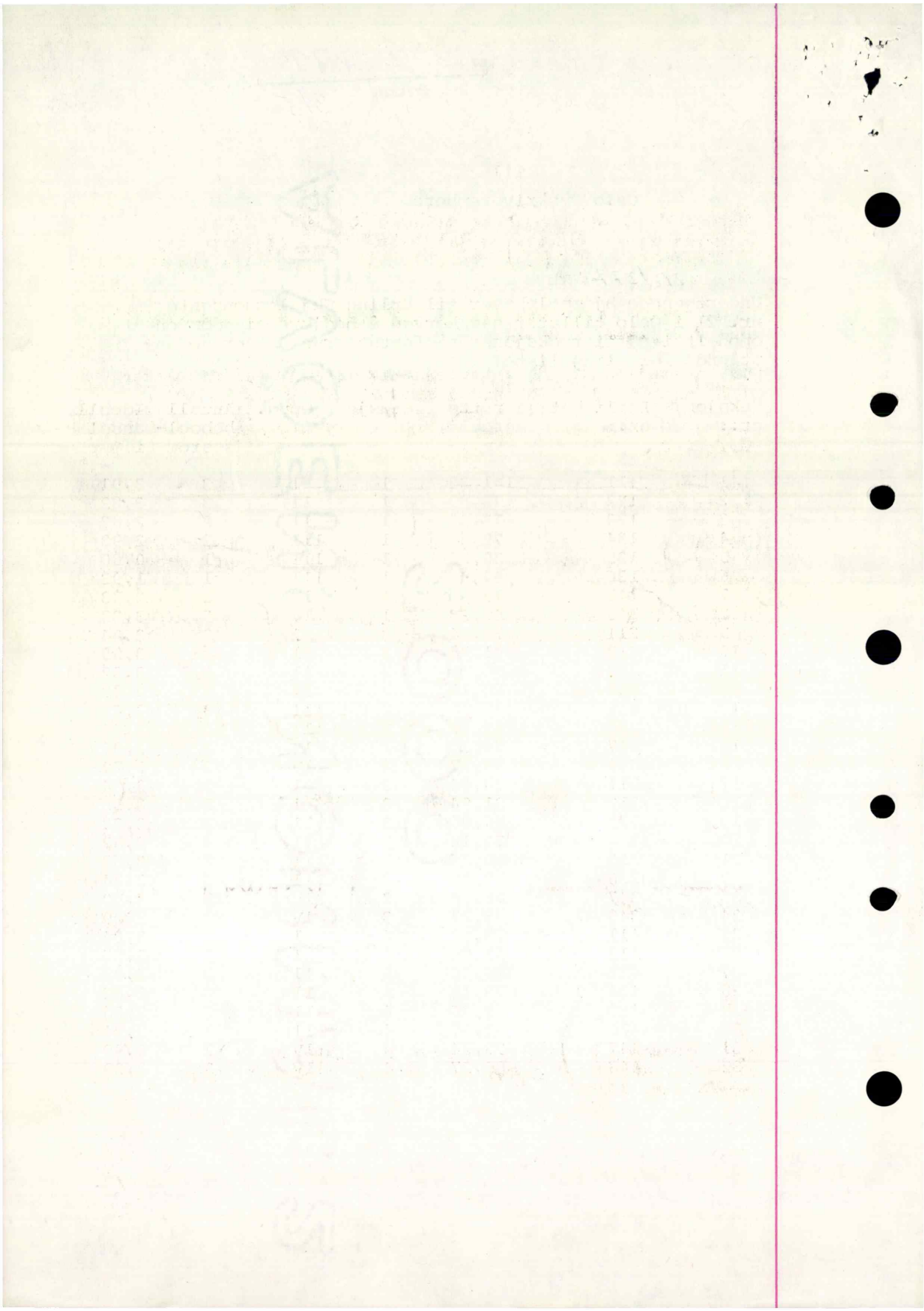
Oslo Byskriverembete

212/272

Undertegnede hjemmelshaver til Erling Skjalgssonsgate nr. 21 i Oslo tillater seg herved å begjære eiendommen oppdelt i 32 eierseksjoner på festet grunn etter nedenstående fordelingsliste:

Seksjon nr.:	Leilighet nr.:	Brutto areal kvm.:	Etasje	Oppg.	Antall beboel-sesrom	Ideell andel i % :
1	111	101,23	1	1	3	3,91
2	122	98,89	1	11	3	3,82
3	123	73,32	1	11	2	2,83
4	134	75,80	1	111	2	2,93
5	135	20,52	1	111	1	0,80
6	136	49,96	1	111	1	1,93
7	147	75,81	1	1V	2	2,93
8	148	86,23	1	1V	3	3,33
9	211	78,84	2	1	3	3,04
10	212	91,94	2	1	3	3,55
11	223	86,06	2	11	2	3,32
12	224	73,18	2	11	2	2,82
13	235	95,36	2	111	3	3,68
14	236	83,90	2	111	3	3,24
15	247	75,24	2	1V	2	2,90
16	248	85,27	2	1V	3	3,29
17	311	78,84	3	1	3	3,04
18	312	91,94	3	1	3	3,55
19	323	86,06	3	11	2	3,32
20	324	73,18	3	11	2	2,82
21	335	95,36	3	111	3	3,68
22	336	83,90	3	111	3	3,24
23	347	75,24	3	1V	2	2,90
24	348	85,27	3	1V	3	3,29
25	411	78,84	4	1	3	3,04
26	412	91,94	4	1	3	3,55
27	423	86,06	4	11	2	3,32
28	424	73,18	4	11	2	2,82
29	435	95,36	4	111	3	3,68
30	436	83,90	4	111	3	3,24
31	447	75,24	4	1V	2	2,90
32	448	85,27	4	1V	3	3,29

-/2.



Eieren av hver seksjon er sameier for ideell andel i festeretten og i bebyggelsen etter den % sats som fordelingslisten viser og har eksklusiv disposisjonsrett over sin leilighet.

Hver seksjonseier gis rett til å disponere en kjellerbod etter styrets anvisning.

Til sikkerhet for en sameiers riktige betaling av fellesutgifter forbeholdes herved sameiet panterett i hver seksjon for kr. 5.000,- med prioritet uten opptrinnsrett etter et beløp som svarer til den første/kjøpesum for seksjonen. tinglyste

Den enkelte sameier har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Ved salg eller bortleie må det foreligge skriftlig godkjennelse fra sameiestyret. Godkjennelse kan bare nektes av saklige grunner.

Ved vesentlig mislighold fra en beboers side kan sameiet pålegges beboeren å fraflytte leiligheten.

Oslo den 2/5 - 1974

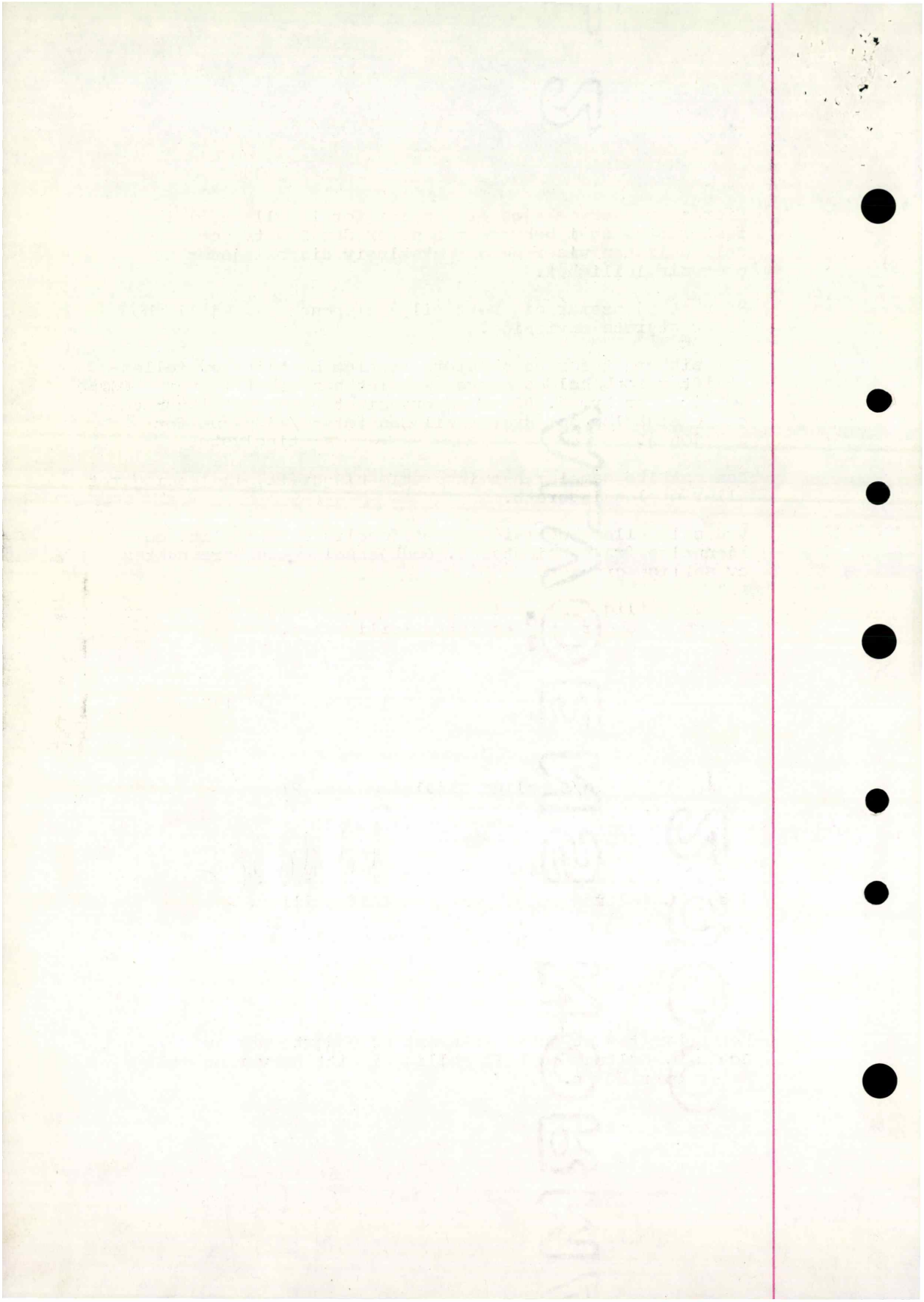
A/S Erling Skjalgssonsgt. 21

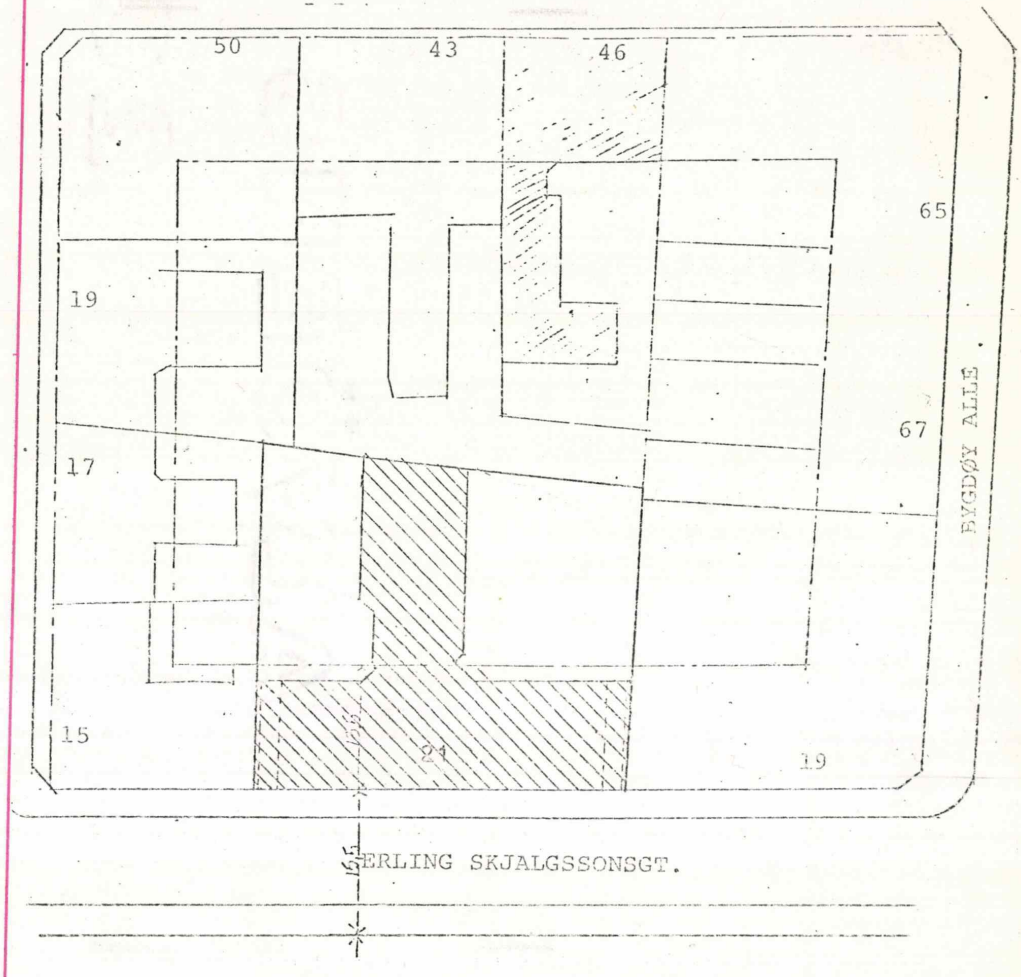
Johan D. Galtung
Johan D. Galtung

Leif Helling
Leif Helling.

Det bekreftes at dette dokument er undertegnet av Johan D. Galtung og Leif Helling i mitt nærvær og at de er over 20 år.

ADVOKAT GUNNAR BØRSUM
ROLF BANG
advokat





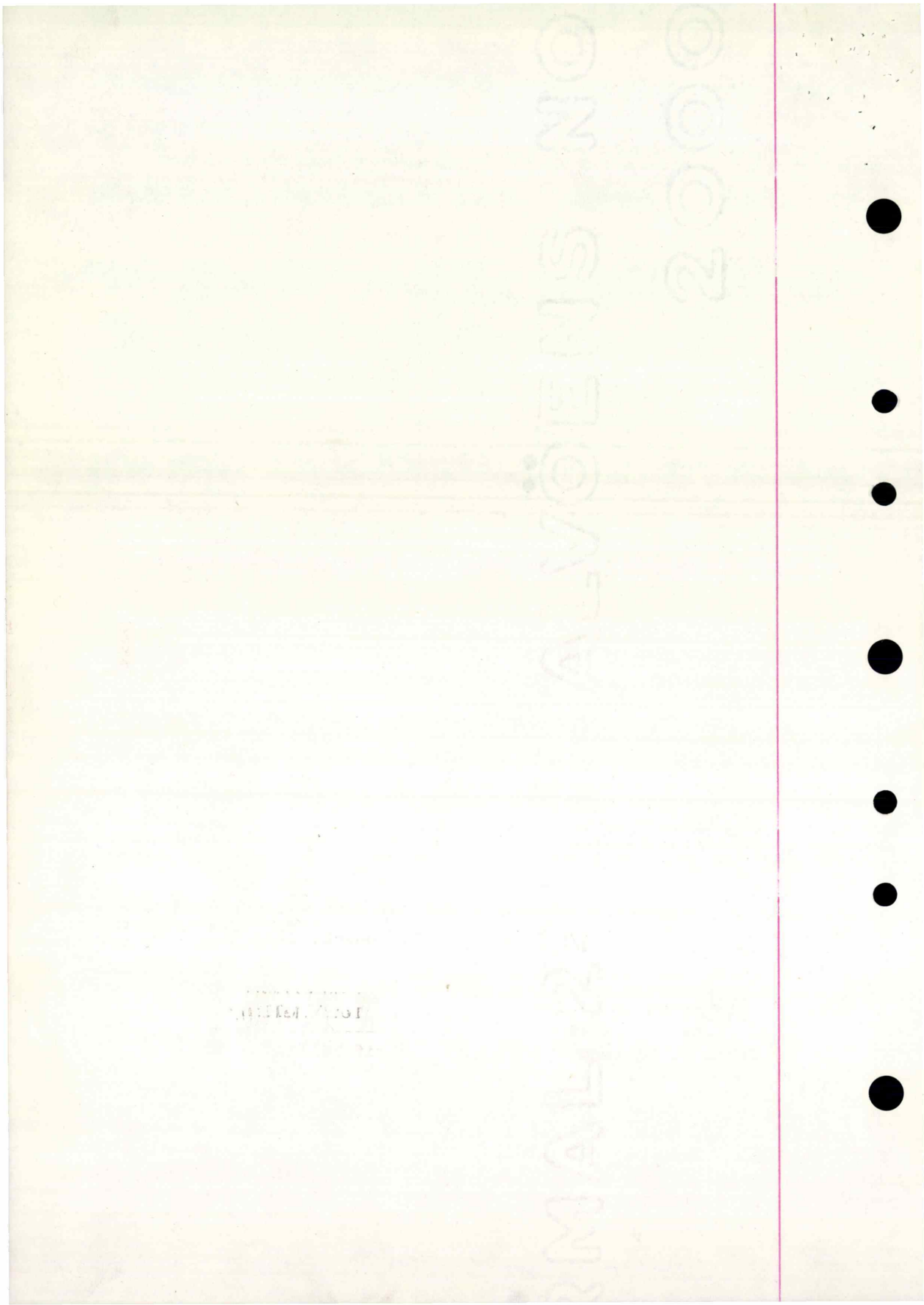
A/S Erling Skjalgssonsgt. 21

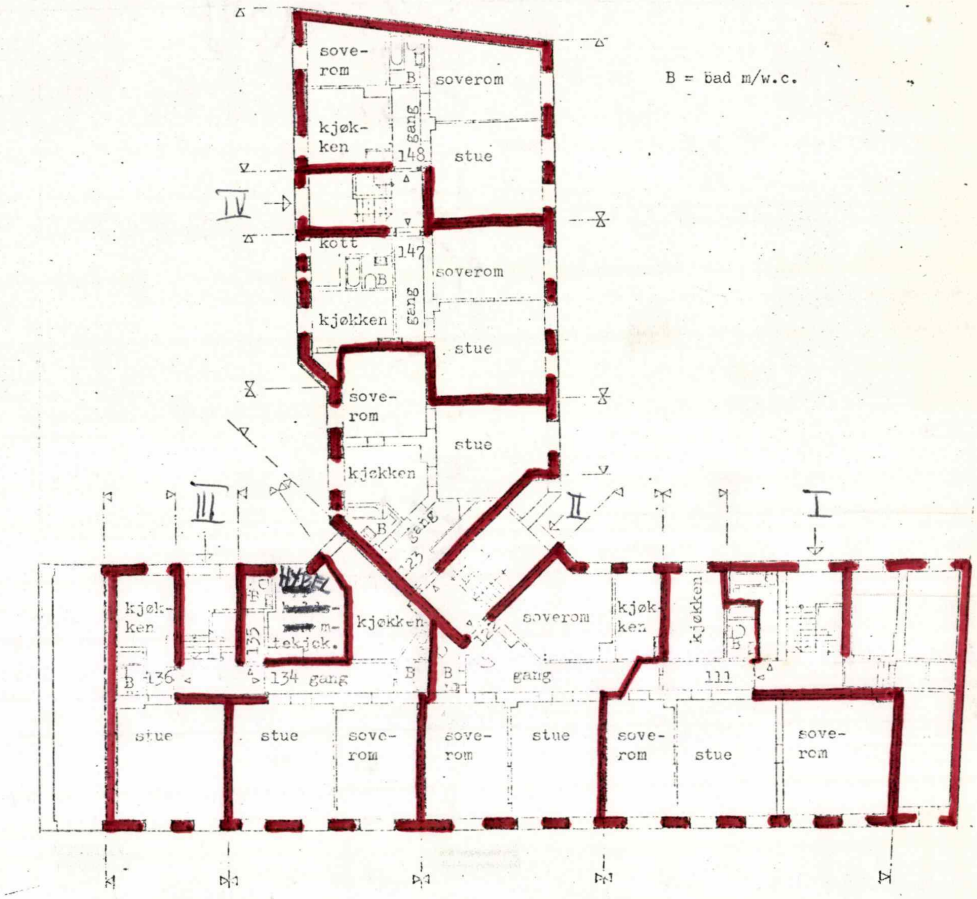
Johan D. Galtung

Leif Helling

Oslo 2/5.74

ERLING SKJALGSSONSGT. 21, OSLO - SITUASJONSPLAN





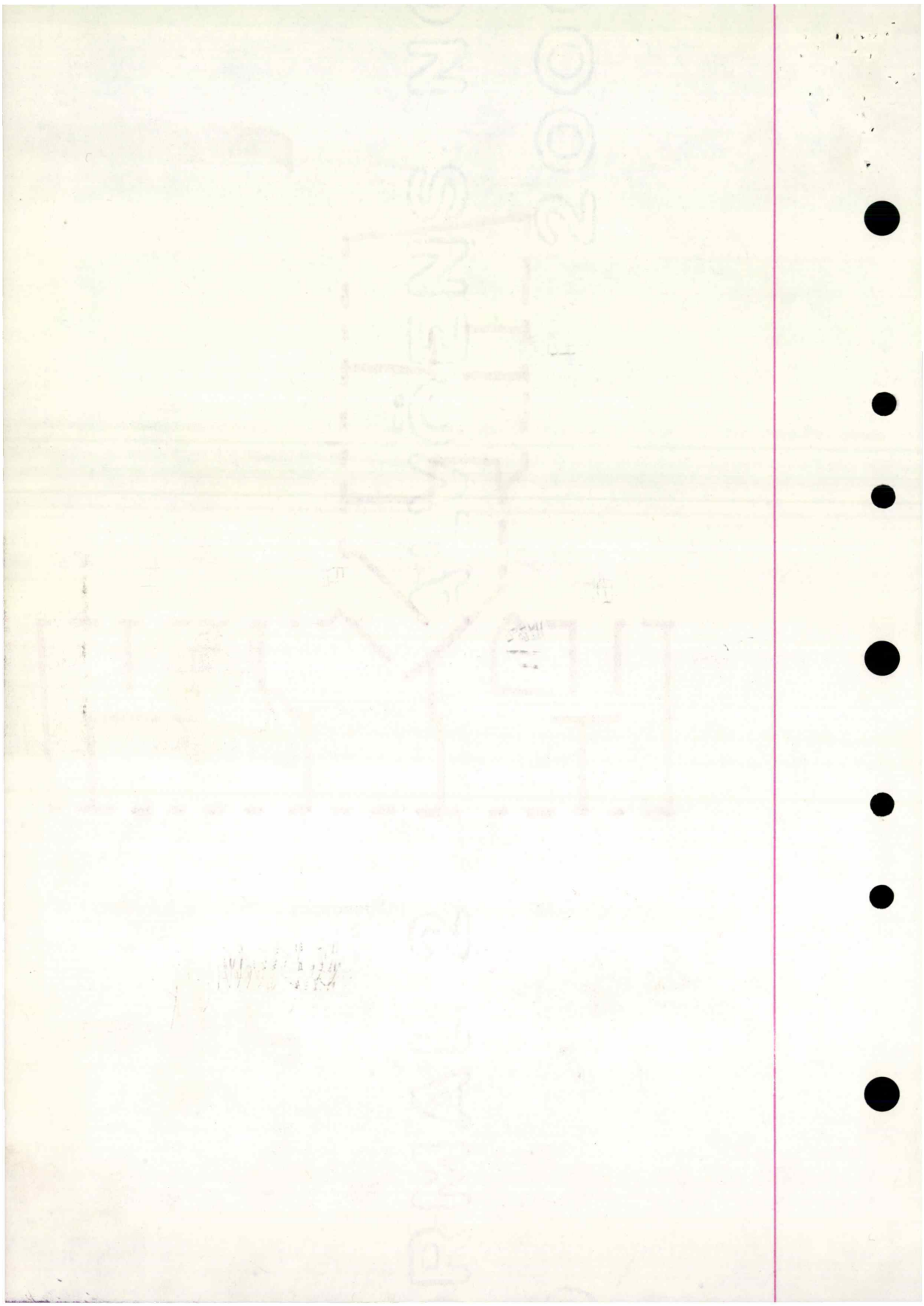
A/S Erling Skjalgssosngt. 21

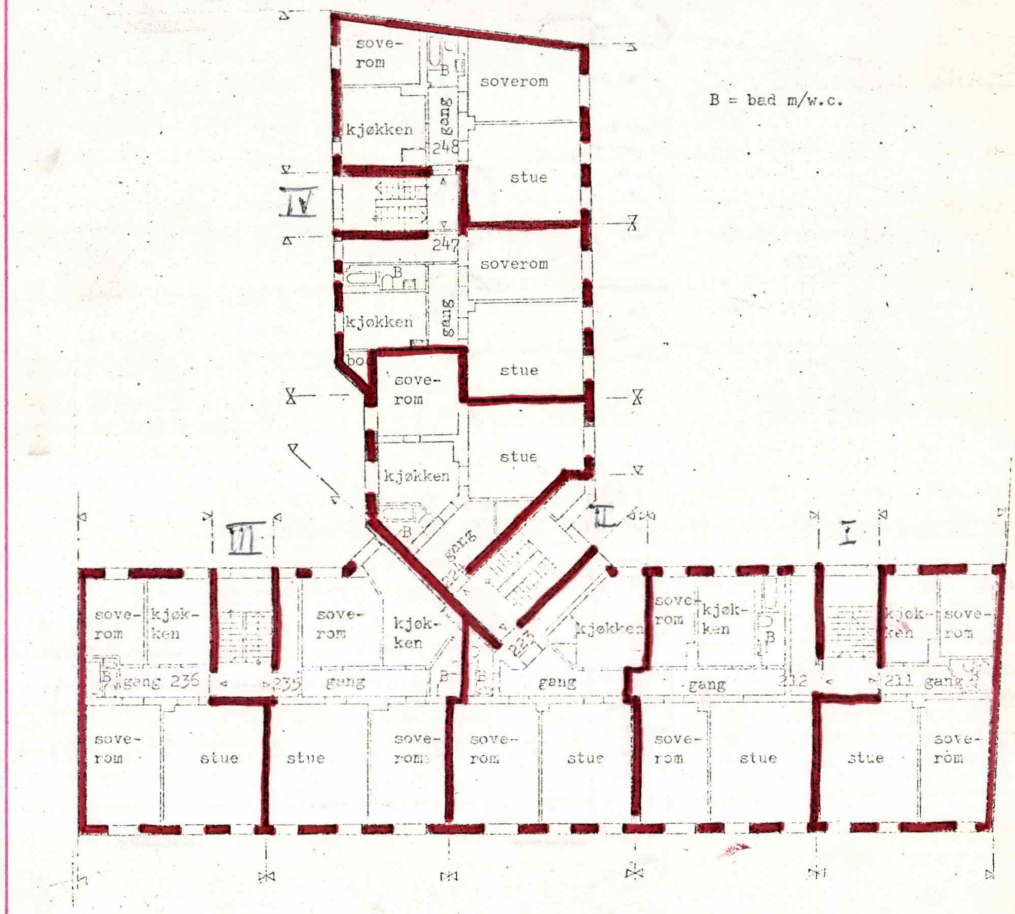
Johan D. Galtung.

Leif Helling.

Oslo 2/5.74

ERLING SKJALGSSONSGT. 21, OSLO - PLAN AV 1. ETASJE





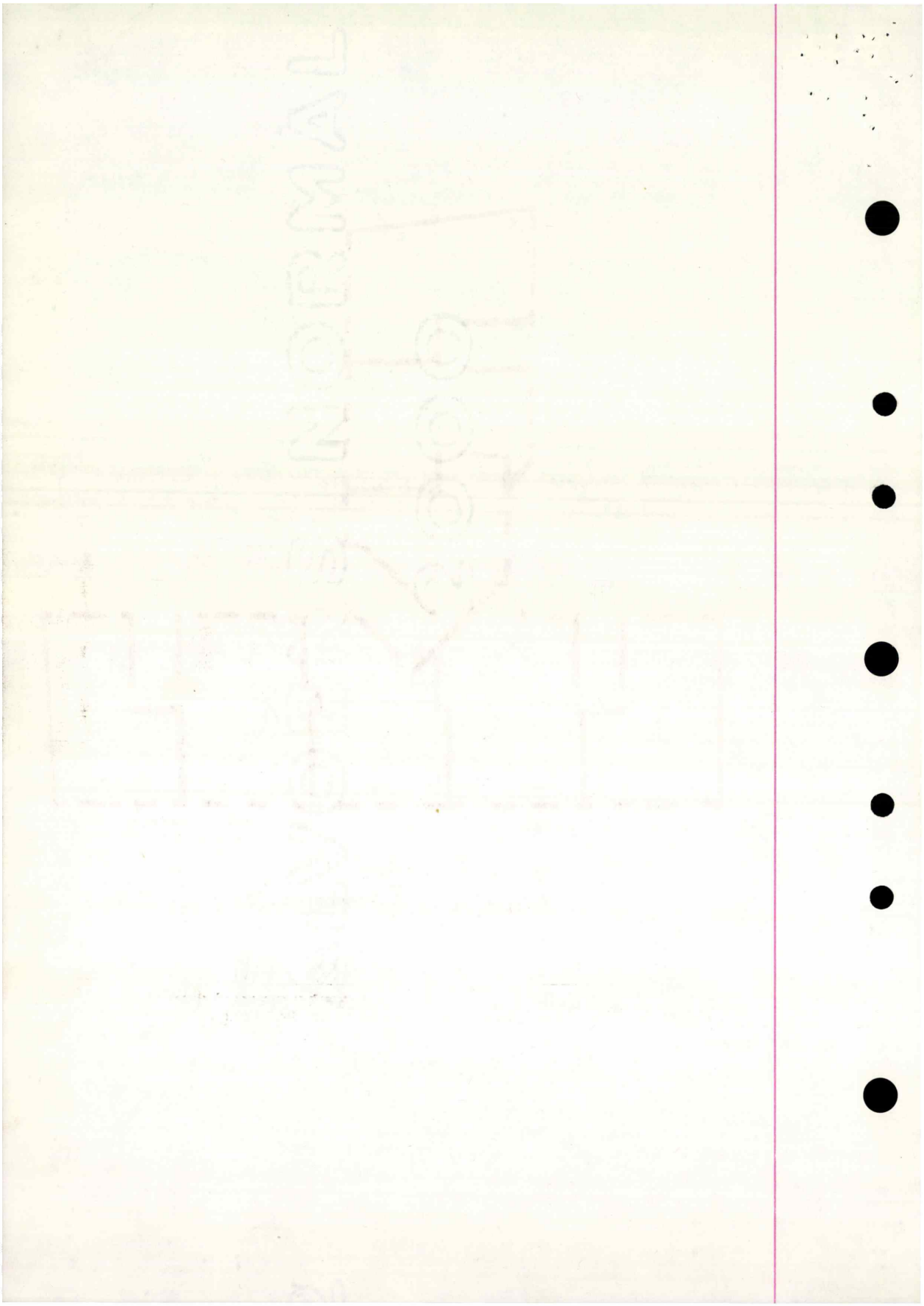
A/S Erling Skjalgssosngt. 21

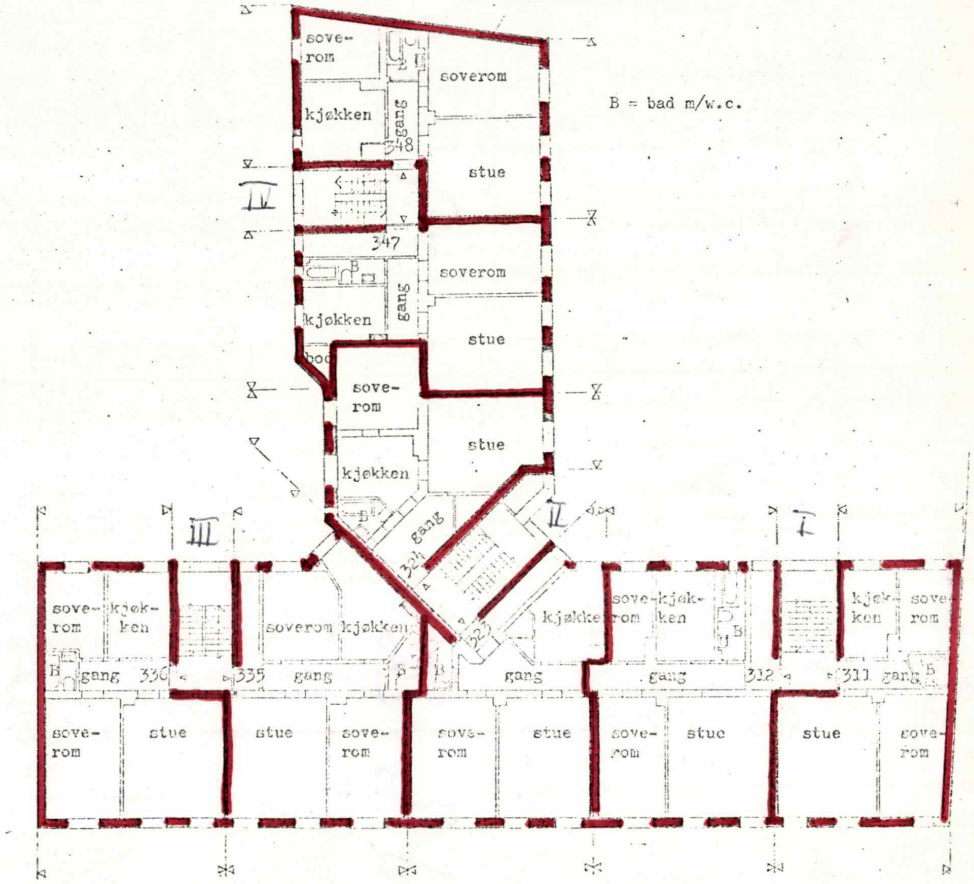
Johan D. Galtung

Leif Helling

Oslo 2/5-74

ERLING SKJALGSSONSGT. 21, OSLO - PLAN AV 2. ETASJE





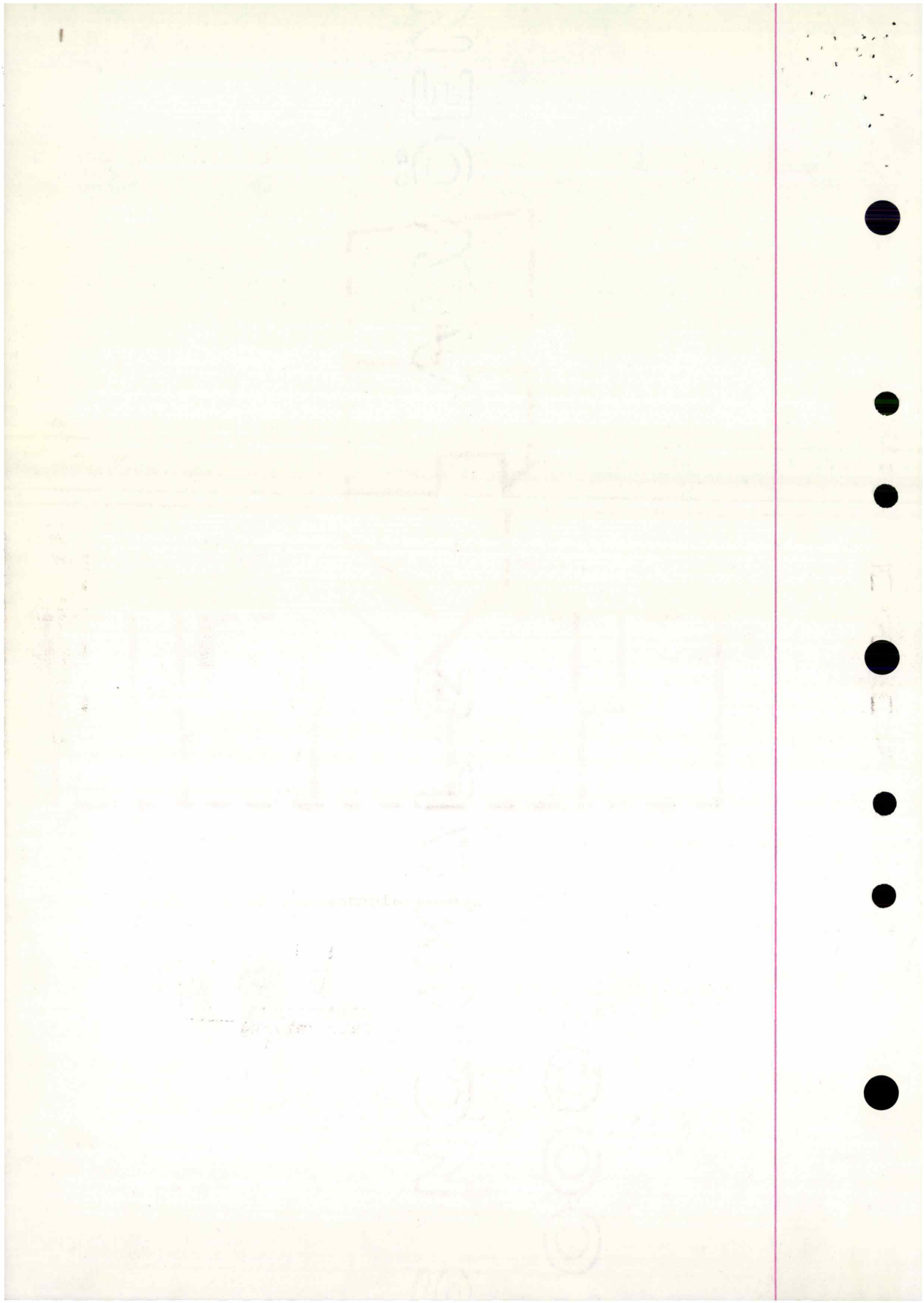
A/S Erling Skjalgssosngt. 21

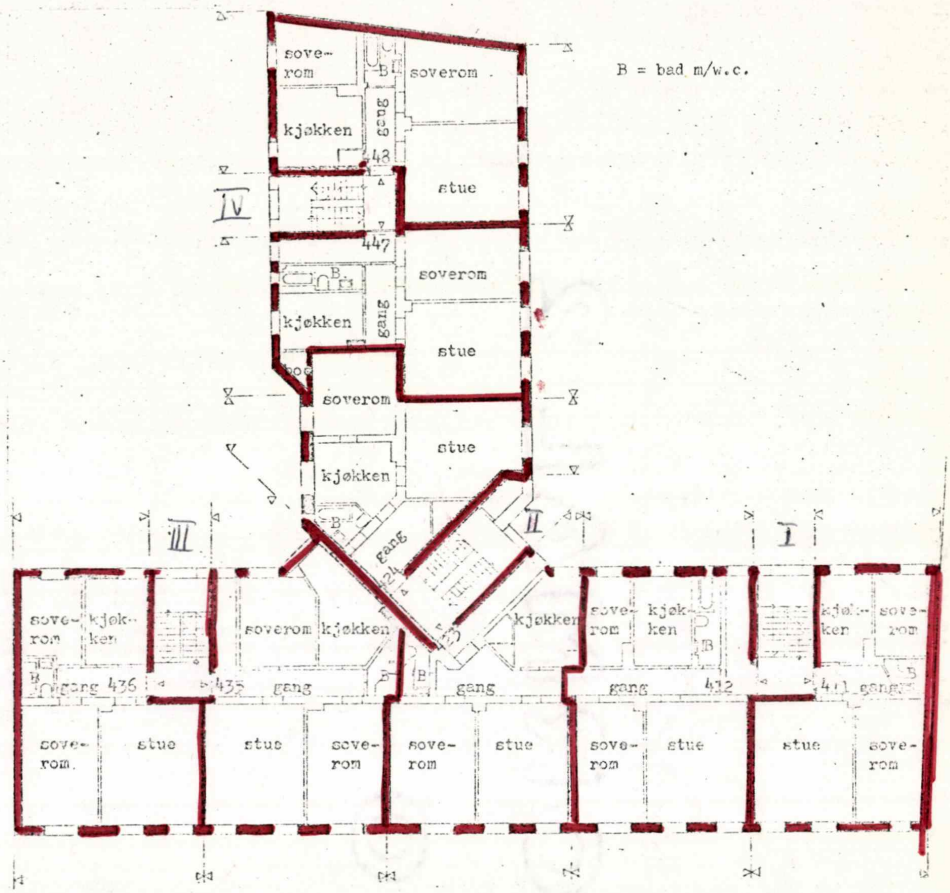
Johan D. Galtung

Leif Helling

Oslo 2/5-74

ERLING SKJALGSSONSGT. 21, OSLO - PLAN AV 3. ETASJE





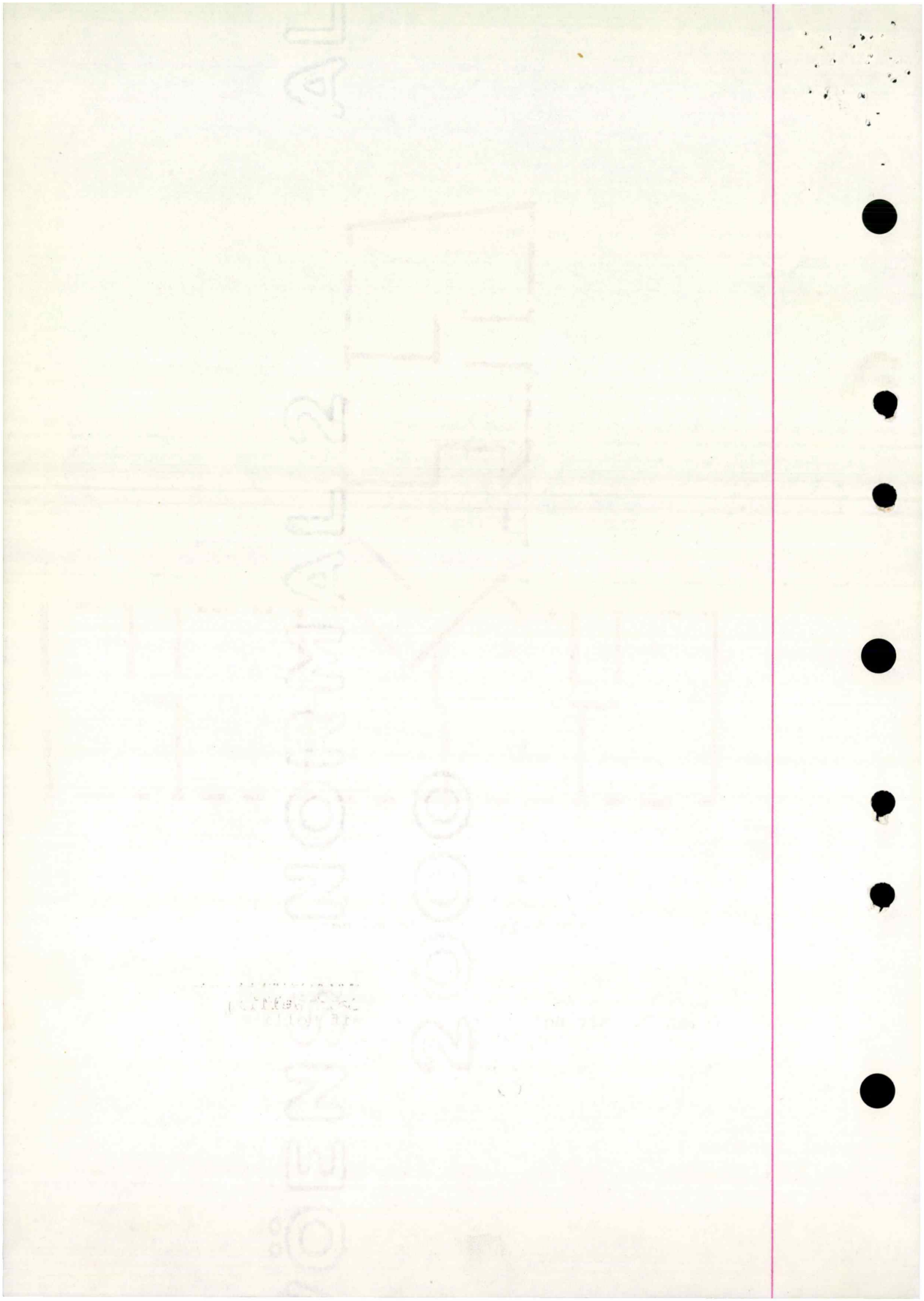
A/S Erling Skjalgssonsgt. 21

Johan D. Galtung

Leif Nelling

Oslo 2/5-74

ERLING SKJALGSSONSGT. 21, OSLO - PLAN AV 4. ETASJE



OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

Arkitekt Leif Helling jr.
Erling Skjalgssonsgt. 21
Oslo 2

Denne sak behandles av:
Ark.ass. Sven Sandberg

Vår sign. SAS/ST J. nr. 2172/74 Sak nr. Deres ref. Datum 8 april 1974

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

21 Erling Skjalgssonsgt.
Deres brev av 18.3.1974.

Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som vil kunne medføre rivning eller vesentlig endring av den eksisterende bebyggelse på Erling Skjalgssons gate 21.

Helene Kobbe

A. G. Bjerke

ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 21
Erling Skjalgssonsgate 21
0267 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201511850-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 19.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 21	Eiendom:	212/277/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Erling Skjalgssonsgate 21	Adresse:	Erling Skjalgssonsgate 21, 0267 OSLO
Søker:	Sameiet Erling Skjalgssonsgate 21	Adresse:	Erling Skjalgssonsgate 21, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ERLING SKJALGSSONS GATE 21

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.10.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Per-Arne Horne - enhetsleder

1392

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 21 ved Skjæggedals Gade

Indleveret 7de Nov 02. Attesteret 25 April 1907.

1805—02—7

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

Kristiania den 8de Nov 02.

Sem Linthoe

347 0 02

Sendt at besørge
11 November 1902
Gjæver Lofthus

H. V. Tang.

346/2 Gaden, hvis Bredde er 15,70 m., er ikke opmaalt. Dens Midtlinje vil blive ret fra Bygdø Allés Nordside - beholdende den nuværende Høide - til Sydsiden af Eckersbergs Gade, beliggende paa Koten 24,30 m. Forbiget endel Øst for høiere.

Kristiania 11te Novbr. 2.

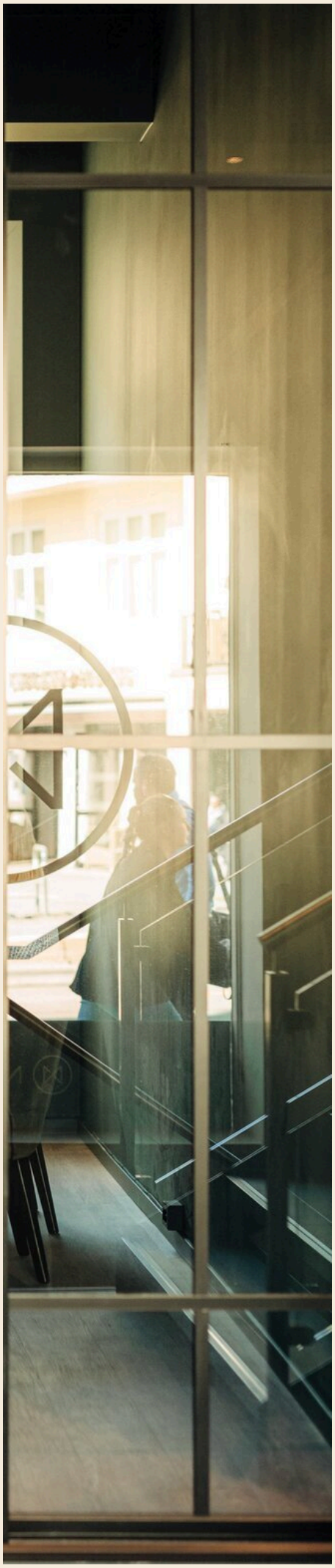
Theodor Gallus.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0099/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erling Skjalgssons gate 21A 0267 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 277, snr 18 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

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