

Erling Skjalgssons gate 20A



Velkommen til

Erling Skjalgssons gate 20A



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

FROGNER

Lekker & gjennomgående 168 m² 6-r toppleilighet | Privat takterrase & 2 balkonger | Garasje* | Mulighet for hybeldel

Prisantydning	16 900 000,-
Omkostninger	423 850,-
Totalpris	17 323 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 696,-
BRA-i	168 kvm
Totalt BRA	185 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no





Kort fortalt

- Velkommen til Erling Skjalgssons gate 20A!

- En meget lekker og gjennomgående 6-r toppleilighet over 2 plan, med en flott beliggenhet på Frogner med "alt" av servicetilbud og offentlig kommunikasjon i nærheten. Dette er en luftig og klassisk leilighet, med meget sjenerøs takhøyde.

- Kort fortalt:
- 3 uteplasser der en av de er privat takterasse. Sol hele dagen
- Muligheter for hybeldel på ca. 32 kvm med skattefri inntekt. Godkjennelse fra styret, samt tilbud på jobben foreligger. Alt. master bedroom med bad
- 3 stuer og 3 soverom, walk-in closet
- Garasjeleie som kan overtas av ny eier*
- 2 ildsteder
- Alle klassiske Frogner detaljer (buede store vinduer, stukkatur, rosetter etc.)
- Veldrevet sameie med nyoppusset fasade og trappeoppgang.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	168 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	185 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 155 kvm. Entré/gang, 2 soverom, kjøkken, bad, spisestue, 2 stuer, garderobe, wc, bod.
Total BRA: 155 kvm.
TBA: 7.5 kvm. Balkong fra hovedsoverom.
TBA: 3.5 kvm. Balkong fra spisestue.

5. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Stue/kontor.
Total BRA: 13 kvm.
TBA: 12 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 17 kvm.

TEK :NORGE

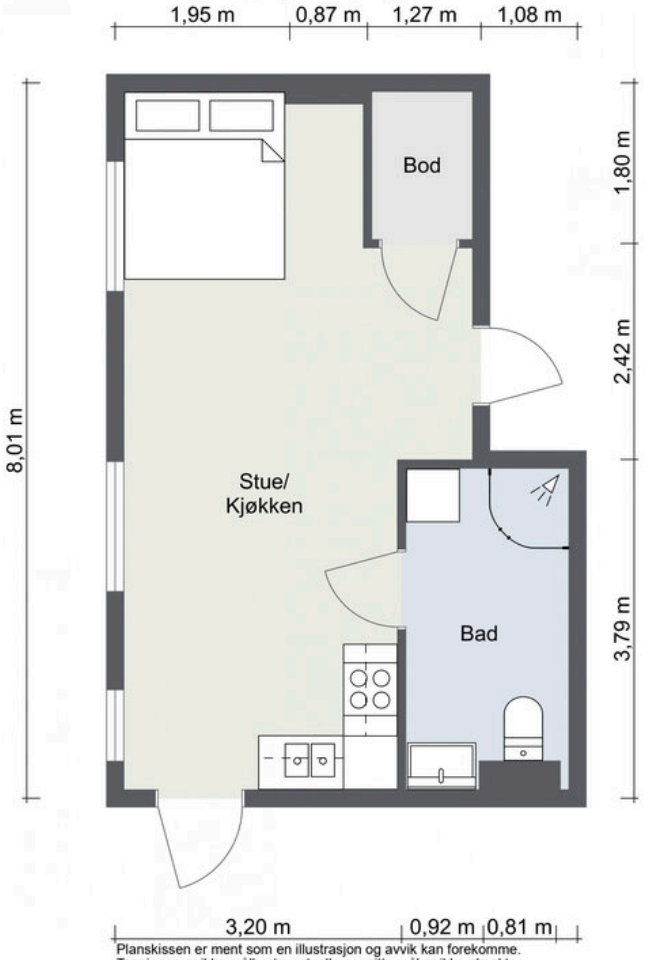
Erling Skjalgssons gate 20 A
4. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Erling Skjalgssons gate 20 A

4. Etasje/Evt. Hybel



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.





































































Informasjon

Erling Skjalgssons gate 20A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0467/22

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Erling Skjalgssons gate 20A, 0267 OSLO
Gnr 212, bnr 276, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Paal Vegard Jahrmann
Tone Kvaran

Kjøpesum og omkostninger
16 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
422 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
423 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
436 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 323 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 336 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 168 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 185 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 155 kvm. Entré/gang, 2 soverom, kjøkken, bad, spisestue, 2 stuer, garderobe, wc, bod.
Total BRA: 155 kvm.
TBA: 7.5 kvm. Balkong fra hovedsoverom.

TBA: 3.5 kvm. Balkong fra spisestue.

5. etasje:
BRA-i: 13 kvm. Stue/kontor.
Total BRA: 13 kvm.
TBA: 12 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Innhold

Leiligheten går over to plan, fra 4. til 5. etasje.
4. etasje består av entré/gang, 2 soverom, kjøkken, bad, spisestue, 2 stuer, garderobe, wc og bod.
5. etasje består av stue/kontor.
Leiligheten disponerer også to kjellerboder på hhv. ca. 6,5 og 11 kvm, totalt 17,5 kvm. Bodene ligger på sameiets fellesareal.

4. ETASJE:

Entré:
Innbydende entré/hall med plass til yttertøy.
Fra entré går det en støpejernstrapp opp til leilighetens andre plan.

Stue:
Romslig stue med klassiske detaljer som stukkatur og rosetter, takhøyde på opptil ca. 3 meter og store buede vinduer.
God plass til stor sofaseksjon med naturlig avstand til tv-seksjon.

Spisestue:
Stor og luftig spisestue med god plass til stort spisebord. I spisestuen har du ildsted som varmer godt på kalde vinterdager. Fra spisestuen har du utgang til en hyggelig balkong på ca. 3,5 kvm.

Separat kjøkken:
Lyst og separat kjøkken med nyere innredning levert av Lidhülts i 2010. På det romslige kjøkkenet har du god skap- og benkeplass, en stemningsfull peis, samt plass til koselig spisebord som blir et naturlig samlingspunkt i leiligheten. Videre består kjøkkenet av stein/kompositt benkeplater, integrert Gaggenau kjøleskap og fryser med isbitdispenser, Siemens oppvaskmaskin og 90 cm pyrolysekomfyr fra Smeg med induksjonstopp i tillegg er det ekstra komfyr.

Bad:
Flislagt baderom med malte plater og speil i himlingen. Downlights og gulvvarme. Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning med doble kraner/vask, dusj på gulv med innfellbare glassdører og hjørnebadekar (boblekar). Skap med speil og lys på vegg.

Wc:
Flislagt wc-rom med malte plater og downlights i himlingen. Innredning med

vegghengt klosett og servantinnredningen. Speil på vegg. Naturlig ventilasjon.

Hovedsoverom med walk-in closet:
Romslig hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng, to nattbord, kommode for lagring. Fra hovedsoverommet har du utgang til solrik og vestvendt balkong på ca. 7,5 kvm.
I tilknytning til hovedsoverommet har du et praktisk walk-in closet med fastmontert og smart innredning.
Soverommet ved kjøkkenet er et rom som kan utnyttes på flere måter. Herunder hybeldel, master bedroom med bad, eller to soverom. Her foreligger det tilbud på bygging av hybel, samt godkjennelse fra styret på at dette er ok. Det tas forbehold om godkjennelse fra plan- og bygningsetaten.

LOFTSETASJE:

Stue/kontor:
Stue/kontor med meget god takhøyde og utgang til privat takterrasse. Store skyvedører i glass som tar deg ut til takterrassen.

Privat takterrasse:
Vestvendt og solrik takterrasse på ca. 12 kvm med meget gode solforhold. Her har du plass til både sittegruppe og grill. Perfekt sted for å nyte lange og late sommerdager. Det medfølger elektrisk markise og varmelamper som er fastmontert på vegg.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv med enstavs laminat.
Vegger er sparklet og malt på tegl/panel/plater, tapet og malt kledning.
Himlinger med malte plater og mulig noe rabitzpuss. Stukkaturer og rosetter i deler av boligen. Takhøyden i stuen er målt til 3,10 m.

Innvendige dører:
Varierende typer innerdører.

Pipe og ildsted:
Piper av teglstein. Tilgang til peis med innsats på kjøkken og kombipeis i stuen.

Innvendige trapper:
Spiraltrapp av stål. Åpne trinn med teppe i trinn.

Våtrom:

Bad:
Badet er pusset opp i 2015. Det foreligger fakturaer på utført arbeid av Teien Rørservice AS og Murmester Egil Fruseth.
Naturlig ventilasjon, tilluft fra luftespalte under dør.
Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt hulltaking mot bad. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Wc:
Montert waterguard, tilgang via luke. Synlig hull for avrenning fra innebygget sisterne via hull i vegg under klosett.

Tekniske installasjoner:
- Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventiler i enkelte vinduer og i vegger.
- Bereder på ca. 200 liter i luke i vegg på det innerste soverommet.
- Automatsikringer fra 2015 ifølge tidligere eiers egenerklæring. Det foreligger

fakturaer fra Elkida på utført arbeid i boligen.
- Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift fra 1987.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

Oppsummering av avvik:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

- Utvendig > Nedløp og beslag.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
Det er avvik: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

- Utvendig > Vinduer.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at enkelte vinduer har punktert.

- Utvendig > Dører.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder balkongdørene.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser.
Det er avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk og noe slitasje på fliser generelt.

- Innvendig > Overflater.
Det er avvik: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ujevnheter og striper/merker i himlingen.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av skjevheter i dekke. Dette må forventes i en eldre bygård.

- Innvendig > Pipe og ildsted.
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler ildfast plate under feieluke.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. For å sikre brannbart materiale mot glør ved feiing av pipen.

- Innvendig > Innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er en større åpning enn 10 cm mellom trinnene.

- Våtrom > Overflater Gulv > bad.
Det er avvik: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på terskel. Om sluket skulle tette seg, vil vannet enkelte renne ut av badet.

- Kjøkken > 4 > kjøkken > Overflater og innredning.
Det er avvik: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av merker på fronter/skrog.

- Spesialrom > 4 > wc > Overflater og konstruksjon.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte rør.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av enkelte rom med noe mangel på tilluft/luker.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
Automatsikringer fra 2015 ifølge tidligere eiers egenerklæring. Det foreligger fakturaer fra Elkida på utført arbeid i boligen.

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

Parkering

Selger leier i dag garasjeplass G2 i Erling Skjalgssonsgt. 21 til kr. 2.211 pr. mnd. Kjøper kan overta leiekontrakten av garasjeplassen på tidsbestemt leiekontrakt, tre år, med løpende gjensidig oppsigelsesadgang. Ev. strømforbruk avregnes og belastes leietaker separat.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Liste fra selger over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med

boligen:

Bygget om rommet som tidligere ble brukt som bar til soverom. Innerste stue er malt i mørk farge. Øvrige oppgraderinger ble gjort av forrige eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. oktober 2018.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. salgsoppgave fra tidligere eier er det lagt nye fliser, varmekabler, ny innredning, nytt toalett, dusjhjørne og boblebad i 2015. Leverandør Teien Rørservice.

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?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Sameiet monterte vifte/avtrekk på piper for noen år siden. Styret har utfyllende informasjon om dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nytt sikringsskap i 2015 iht. tidligere eier. Samsvarserklæring er i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Januar 2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vi lader elbil i ordinær stikkontakt i garasjen vi leier.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vi har ikke gjort arbeid på vann&avløp i vår tid. Styret kan svaret på om det er gjort arbeid i regi av sameiet.

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.?
Svar: Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Loftet er bygget ut for mange år siden og denne leiligheten fikk da rommet i 5 etg og takterrassen. Vi kjenner ikke til noe om søkeprosessen i denne forbindelsen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel

oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det har vært kontroll av ildsteder og piper mens vi har bodd i leiligheten.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret har nylig engasjert leverandør og utført radonmålinger. Avvikene som ble avdekket er ikke relevant for denne leiligheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke utover det som fremkommer av tilstandsrapport. Generelt har vi lite informasjon om eventuelle avvik knyttet til fasade, tak og fellesarealer. Dette bør avstemmes med styret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke noe utover det som fremgår av tilstandsrapport.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Hadde vannkekasje på det innerste store soverommet for noen år siden hvor det tidligere var en vask. Gulvbelegg ble da skiftet. Det var ingen skader under tarketten.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra 2018 når vi kjøpte leiligheten er det vi kjenner til.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Christian Wåsjø Kjuus

Byggemåte

Bygård oppført i 1900 i mur- og naturstein konstruksjoner til antatte lastfordelende masser. Støpt såle til grunn.
Etasjeskiller av bjelkelag med stubbloftleire. Yttervegger er av murkonstruksjoner utvendig forblendet med malt murpuss.
Yttertak av trekonstruksjoner med saltak form antatt tekket med plater (ikke besiktiget).

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2009. Enkelte eldre vinduer, usikkert når de er produsert. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag på enkelte vannbrett.

B- 30/db-35 kvalifiserte ytterdører. Normal bruksslitasje generelt. Noe slark i håndtak.
Balkongdører med 2- lags isolerglass. Døren i 5 etasje er en skyvedør produsert i

1994, de andre dørene er ikke mulig å se når de er produsert.
Omramming av trevirke med utvendig beslag på enkelte dører.

Takterrasse på (ca. 12 m²) i tre- og betongkonstruksjoner.
Balkong fra hovedsoverom på (ca. 7,5 m²) i metallkonstruksjoner.
Balkong fra spisestue på (ca. 3,5 m²) i betongkonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Alle persienner og gardiner

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke:
- Lysekroner, bilder, speil og tv-skjermer følger ikke med leiligheten

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Ved ønske om at lyskilder/lamper/lysekroner skal medfølge i handelen må dette spesifiseres i et eventuelt bud. Det samme gjelder brunevarer. Vennligst kontakt eiendomsmegler for ytterligere informasjon før bud inngis.

Adgang til utleie

Det følger av vedtektene at leietaker må godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Ved utleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende sameievedtekter og husordensregler.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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 oppvarming av boligen via panelovner og gulvvarme på bad. For øvrig vedfyring.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter er av selger opplyst å utgjøre ca. 23.864 kWh pr år.
Selger har tilnærmet ikke brukt peisene i leiligheten. Det er mulig å redusere strømforbruk ved å endre energikilde for deler av oppvarmingen fra strøm til ved.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 696,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd fra Telia (grunnpakke), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

I tillegg betales p.t. kr. 2.328 pr. mnd til nedbetaling av lån. Dette beløpet vil bli justert i takt med renteendringer fra banken.
Selger skal innfri andel fellesgjeld før overtakelse.

Kabel-tv/bredbånd grunnpakke er inkludert i felleskostnadene. Selger har kjøpt tilleggskapasitet som koster 238 kr. pr. mnd. og kommer utenom felleskostnadene.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser om følgende utgifter:

Alarm:
Verisure 515 kr. pr. måned. Det er opp til ny eier om man vil videreføre dette abonnementet.

Eiendomsskatt

Kr 11 683,- 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 5 171 556,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 816 509,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Erling Skjalgssonsgt 20, orgnr. 979459564

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Erling Skjalgssons gate 20.
Sameiet består av 23 seksjoner, hvorav 12 tilhører oppgang A.

Trappevask har vært organisert gjennom at en beboer har gjort jobben og hver eier har betalt 850 kr. i halvåret for tjenesten.

Utført vedlikehold:
Sameiet har gjennomført en omfattende vedlikeholdsperiode, inkludert total brannsikring (sikret for ca. 2 millioner kroner i 2019–2020). Brann- og redningsetaten gjennomførte kontroll i 2022 uten å avdekke mangler. I tillegg ble oppdateringen av brannanlegget for hele sameiet ferdigstilt i 2023.
Videre er fasader og oppganger renovert i nyere tid, og sameiet har løpende oppfølging av el-anlegget. I tillegg er flere av de største tiltakene i OPAK-rapporten gjennomført. Det har også iløpet av 2023 blitt gjennomført feiing av alle ildsteder og felles pipeløp i indre og ytre gård.
Tilstandsrapporten fra 2021 bekrefter at bygget generelt er i god stand, med kun mindre avvik sør på bygget. Disse følges opp fortløpende.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

Flassing fra balkonger:
Styret har sett på situasjonen med flassing av maling under balkongene i ytre gård. Da dette juridisk viser seg å være en sak som sameiet må dekke, er ikke dette noe styret ønsker at vi skal bruke penger på nå slik som situasjonen er økonomisk for sameiet. Dette har ikke konstruksjonsmessig konsekvens for bygget og utgjør ingen fare. Styret ønsker derfor ikke å gå videre med dette per nå.

Sameiet skal installere nytt calling anlegg. Etter å ha gjennomført en kartlegging av aktuelle leverandører, har valget falt på Defigo som nytt calling anlegg, dette har styret besluttet at sameiet iverksetter som investering i 2025. Det vil komme en engangskostnad ved etablering av nytt calling anlegg på rundt 200.000 kr som skal deles likt mellom indre og ytre gård. Videre er det en årlig kostnad på i underkant av 50.000 kr som vil påløpe ved installering av calling anlegg og vil fordeles basert på brøk. Styret foreslår derfor å øke felleskostnadene med 5% for 2025 og 5% i 2026 for å sikre en fortsatt god økonomi.

Styret har laget et utkast for budsjett 2025 og prognose 2026 for sameiet som hensyntar foreslåtte endringer. Kostnader på 675 000 kr knyttet til utbedring av kjelleren i ytre gård er ikke hensyntatt her. En investering av den størrelsen vil ytre gård ikke kunne løfte med oppspart egenkapital, og det må derfor enten tas opp lån eller innkalles penger fra de enkelte seksjonene for å dekke dette. Ved sistnevnte forventes det å beløpe seg til en kostnad på mellom 40.000 – 50.000 kr per seksjon i ytre gård.

Alfa malerservice vil gjennomføre flekkmaling/ og maling av skader som har blitt påført på forskjellige områder i fellesarealet ila de forrige år. Dette vil gjennomføres så fort det blir plussgrader i været.

Styret har inngått avtale med El-komfort, som vil etablere en plan for kontroll av el-anlegg i sameiet (rutine for intern kontroll). Dette er noe som sameiet er pliktig å ha i orden. Vi antar at denne planen og videre oppfølging fra El-komfort vil være på plass ila første kvartal 2025.

Tidligere styrer sammen med inneværende styre har hatt fokus på god økonomisk kontroll, som gjør at sameiet i dag har en tilfredsstillende egenkapital og sunn

likviditet. Dette har medført at det i fjor ikke var behov for økning i felleskostnader til tross for en økning på rundt 20% i kommunale avgifter, som står for ca. en tredjedel av sameiets totale kostnader. Økningen i kommunale kostnader i Oslo er vedtatt å skulle øke med 15% årlig til og med 2027 som følge av investeringsetterslep.

Årsmøtet 2025:
Årsmøtet planlegges å bli gjennomført i slutten av april.

Løpende vedlikehold, både små og store prosjekter, må påregnes.

Forretningsfører

SK Eiendom AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Banklån brannsikring og fasade.
Sameiet har et IN lån til rest med ca. 2.889.000,-.
Lån tatt opp i 2019. Refinansiert i 2021.
Lånet løper til 2041 som annuitetslån.
Renten er p.t. 7,45%.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i sameiet. Den enkelte seksjonseier kan innfri sin andel av lån.

Denne seksjonens andel av sameiets fellesgjeld er p.t. kr. 261.486,-. Denne fellesgjelden skal selger innfri før overtakelse.

Fellesformue

Kr 46 032,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 31 768. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 163 040.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Seksjoner kan ikke deles.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre er ikke tillatt. Det er båndtvang og krav om hundepose i fellesarealene.

Sameiets forsikring

Fremtind forsikring AS
Polisenr. 27637869/8

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 032 kvm (Eiertomt)
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 over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Ikke relevant da leiligheten ligger i 4. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et etablert og meget attraktivt boligområde på Frogner med inngang fra Erling Skjalgssons gate. 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, osteforretningen Frogner Special, samt grønsakshandleren Skafferiet. 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 og med t-banen er det kort avstand til marka med nydelig turterreng, både sommer og vinter. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy hvor det også er flotte badestrender som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Området har med andre ord det meste av det beste Oslo kan by på like i nærheten!

Eiendommen har gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole samt Høyskolen i Oslo og Blindern. Det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Bjørknes Private Gymnas, Oslo Handelsgymnas og Majorstuen Skole ligger også i nærheten.

Bebyggelse

Eiendommen ligger på Frogner og består av 2 bygårder oppført i 1898.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 20.10.1900 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Videre foreligger det ekspedisjonsdokument for innredning av bad og wc datert 22.11.1938, og ferdigattest for balkonger 3. og 4. etasje samt innredning av to leiligheter på loft datert 13.06.2000.
Det foreligger også en rammetillatelsen for oppføring av ventilasjonsanlegg datert 31.03.2021. Rammetillatelsen gjelder i tre år. Se mer under punktet "om sameiet".

Det gjøres oppmerksom på at walk-in er byggemeldt som garderobe (tilleggsdel).

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, S-2255, vedtatt 28.07.1977, er i sin helhet opphevet for eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Byggene står oppført på Byantikvarens gule liste.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202550246 - Byggesak: Nobels gate 21 - Bruksendring og innlemming av søppelsjakt til bolig. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 202457183 - Byggesak: Erling Skjalgssons gate 21 - Bruksendring til treningslokale for fire personer - Summit by Hopstock helse. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202458901 - Byggesak: Eckersbergs gate 15 A og B - Omlegging av tak og utskifting av takvinduer. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202551703 - Byggesak: Bygdøy allé 67 A - Ombygging og montering av ventilasjonsanlegg. Status: Mottatt søknad.
Saksnummer 202454216 - Byggesak: Eckersbergs gate 17 - Montering av varmegjenvinner på tak - H0502. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202316028 - Byggesak: Erling Skjalgssons gate 25 - Riving av bygg. Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer 202310194 - Byggesak: Erling Skjalgssons gate 25 - Oppføring av boligbygg. Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse.
Saksnummer 202459697 - Byggesak: Erling Skjalgssons gate 25 - Riving av eldrehjem - Frognerhjemmet. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202456887 - Byggesak: Nobels gate 16 A - Riving av bygningsmasse. Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202309386 - Byggesak: Thomas Heftyes gate 48 - Bruksendring av lager til lokaler for auksjonshandel og fasadeendringer. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/276/8:
06.09.1898 - Dokumentnr: 903182 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1932 - Dokumentnr: 990646 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1962 - Dokumentnr: 509646 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:276
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1983 - Dokumentnr: 504275 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET INNENFOR 90% AV OFFENTLIG TAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1983 - Dokumentnr: 504275 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/1804
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS 19 SEKSJONER

09.02.1990 - Dokumentnr: 9680 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/1804
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS 19 SEKSJONER

01.12.1997 - Dokumentnr: 74813 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/1804

01.12.1997 - Dokumentnr: 74813 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 8

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/2074

29.10.2010 - Dokumentnr: 840995 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/2074

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

Hvis kundekontroll 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:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,65 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 6 900,- for oppgjør, kr. 10 900,- for tilrettelegging og kr. 1 500,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 27 823,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 21. mars 2025

Megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

Megler 2

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 45474565

Meglerforetaket

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

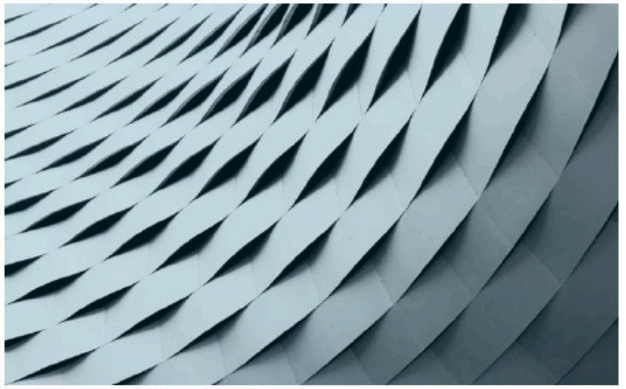
Vedlegg

Erling Skjalgssons gate 20A

Tilstandsrapport

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 276, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 12.02.2025 Rapportdato: 27.02.2025 Oppdragsnr.: 11416-1208 Referansenummer: YU4525

Autorisert foretak: TEK-Norge AS Sertifisert Takstingeniør: Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

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 føren 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

Bygård oppført i 1900 i mur- og naturstein konstruksjoner til antatte lastfordelende masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av bjelkelag med stubbloftleire. Yttervegger er av murkonstruksjoner utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak av trekonstruksjoner med saltak form antatt tekket med plater (ikke besiktiget).

Leilighet over to plan i 4 og 5- etasje. Fremstår under befaringen med normal standard og bruksslitasje på alle overflater generelt. Ingen store avvik er observert. Deler av leiligheten er pusset opp i 2014/15. Dokumentasjon v/ fakturaer på utført arbeid foreligger. Leiligheten disponerer 2 boder i fellesarealer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2009. Enkelte eldre vinduer, usikkert når de er produsert. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag på enkelte vannbrett.

B- 30/db-35 kvalifiserte ytterdører. Normal bruksslitasje generelt. Noe slark i håndtak. Balkongdører med 2- lags isolerglass. Døren i 5 etasje er en skyvedør produsert i 1994, de andre dørene er ikke mulig å se når de er produsert. Omramming av trevirke med utvendig beslag på enkelte dører.

Takterrasse på (ca 12 m2) i tre- og betongkonstruksjoner.

Balkong fra hovedsoverom på (ca 7,5 m2) i metallkonstruksjoner.

Balkong fra spisestue på (ca 3,5 m2) i betongkonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavs laminat. Vegger er sparklet og malt på tegl/panel/plater, tapet og malt kledning. Himlinger med malte plater og mulig noe rabitzpuss. Stukkaturer og rosetter i deler av boligen. Takhøyden i stuen er målt til 3,10 m.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag med stubbloftleire.

Varierende typer innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2015. Det foreligger fakturaer på utført arbeid av Teien Rørservice AS og Murmester Egil Fruseth. Flislagt baderom med malte plater og speil i himlingen. Downlights og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning med doble kraner/vask, dusj på gulv med innfellbare glassdører og hjørnebadekar (boblekar). Skap med speil og lys på vegg. Elektrisk vifte, tilluft fra luftespalte under dør.
Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt hulltaking mot bad. Det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning bestående av profilerte lyse fronter og stein/kompositt benkeplate. Opplegg og plass til komfyr med induksjonstopp. Ventilator utgående over komeplass. Integrert kjøleskap/skuff og oppvaskmaskin. Platelimt oppvaskkum. Anbefaler montering av komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt wc- rom med malte plater i himlingen. Downlights. Vegghengt klosett og servantinnredningen. Speil på vegg. Naturlig ventilasjon. Montert waterguard, tilgang via luke. Synlig hull for avrenning fra innebygget sisterne via hull i vegg under klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk vifte på bad. Ellers naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventiler i enkelte vinduer og i vegger.

Elektrisk oppvarming av boligen via panelovner og gulvvarme på bad. For øvrig vedfyring.

Bereder på ca 200 liter i luke i vegg på det innerste soverommet.

Automatsikringer fra 2015 ifølge tidligere eiers ehenerklæring. Det foreligger fakturaer fra Elkida på utført arbeid i boligen.

Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift fra 1987.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

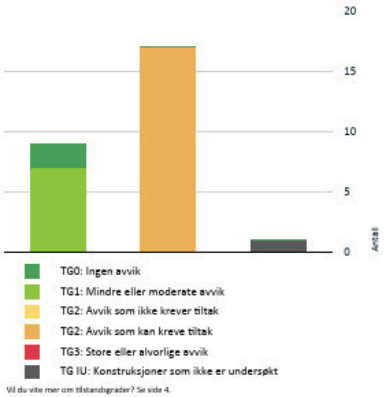
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Det er laget 3 stk alternative plantegninger. Takstmannen har ikke undersøkt om det er søknadspliktige endringer som skal til for å få dette gjort.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand ved omsetning av eiendommen. Feil eller mangler som er anmerket er kun der det er klare og synlige forhold som kan registreres visuelt. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det elektriske anlegget er vurdert etter beste evne i denne rapporten da dette egentlig krever spesiell kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann om det ikke er gjort innenfor de siste 5 år. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Pipe og ildsteds brannteknisk egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med denne rapporten. Utvendig pipe og yttertak er ikke besiktiget. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Tilstandsrapport ihht. Forskrift. Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 4 > bad > Overflater Gulv Gå til side
- Kjøkken > 4 > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Spesialrom > 4 > wc > Overflater og konstruksjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner i salt-tak form tekket med takplater. Yttertaket er kun observert, ikke undersøkt. Dette er sameiets ansvar.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp/renner/beslag av malt blikk. Normal bruksslitasje. Dette er sameiets ansvar. Det er ikke sjekket overganger rundt piper etc.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av bjelker med påliggende rupanel. Det var ikke mulig å undersøke undertaket da himlinger er dekket med gips. Det antas og forventes at yttertaket er luftet/ventilert ihh til byggeårets standard.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 2009. Enkelte eldre vinduer, usikkert når de er produsert. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag på enkelte vannbrett.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og at enkelte vinduer har punktert.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Dører

B- 30/db-35 kvalifiserte ytterdører, usikkert årstall.
Balkongdører med 2- lags isolerglass. Døren i 5 etasje er en skyvedør produsert i 1994, de andre dørene er ikke mulig å se når de er produsert.
Omramming av trevirke med utvendig beslag på enkelte dører.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på balkongdørene og at det trekker noe fra de.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Dører må justeres.

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering. Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Takterrasse på (ca 12 m2) i tre- og betongkonstruksjoner. Fliser er lagt på dekke. Plass til sittegruppe. Løpende vedlikehold er viktig da terrassen er utsatt for vær og vind. Sluk og membran i dekke. Rekkverk målt til 50 og 55 cm, tilsammen 105 cm. Men da det er mulig å klatre opp på deler av rekkverk er ikke dette innenfor dagens krav til høyde på 100 cm. Det er observert bom i fliser, sprukne fliser/fuger og løse sokkelfliser.

Balkong fra hovedsoverom på (ca 7,5 m2) i metallkonstruksjoner. Trevirke på dekke. Plass til sittegruppe. Det er lagt blikkplater under dekke. Rekkverk er målt til 110 cm. Løpende vedlikehold er viktig da dekke er utsatt for vær og vind. Dekke krever noe vedlikehold pt.

Balkong fra spisestue på (ca 3,5 m2) i betongkonstruksjoner. Fliser er lagt på dekke. Plass til liten sittegruppe. Løpende vedlikehold er viktig da balkongen er utsatt for vær og vind. Det er ikke observert sluk eller membran i dekke. Det er observert bom i fliser. Rekkverket er målt til 94 cm, kravet er 100.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk og noe slitasje på fliser generelt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Vedlikehold og oppgrsderinger må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med enstavs laminat. Gulvvarme på wc og bad.
Vegger er sparklet og malt på tegl/panel/plater, tapet og malt kledning.
Himlinger med malte plater og mulig noe rabitzpuss. Stukkaturer og rosetter i deler av boligen. Downlights i deler boligen.
Takhøyden i stuen er målt til 3,10 m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av ujevnheter og striper/merker mellom skjøter i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer, men vil ha behov for oppgraderinger over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag med stubbloftleire.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av skjevheter i dekke. Dette må forventes i en eldre bygård.

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.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning. Det ble målt opp mot 30 mm avvik på hovedsoverommet.

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Piper av teglstein. Tilgang til peis med innsats på kjøkken og kombipeis i stuen. Sameiet har rehabilitert pipene i 2013 ifølge tidligere prospekt. Det er ikke tilgang til sotluke i boligen. Feieluken er tilgjengelig i trappeløp opp til 5 etasje/loft.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler ildfast plate under feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For å sikre brannbart materiale mot gjør ved feiing av pipen.

TG 2 Innvendige trapper

Spiraltrapp av stål. Åpne trinn med teppe i trinn. Trappen er for bratt ihht dagens veileder. Rekkverk målt til 98 cm høye. Det er målt 14 cm åpning mellom trinn, kravet er 10 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er en større åpning enn 10 cm mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tenke på HMS, må man ferdes firsiktig i denne trappen.

TG 1 Innvendige dører

Varierende typer innerdører. Normal bruksslitasje generelt.

VÅTROM

4 > BAD

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell

Badet er pusset opp i 2015. Det foreligger fakturaer på utført arbeid av Teien Rørservice AS og Murmester Egil Fruseth. Flislagt baderom med malte plater og speil i himlingen. Downlights og gulvvarme. Veggehengt klosett, servantinnredning med doble kraner/vask, dusj på gulv med innfellbare glassdører og hjørnebadekar (boblekar). Skap med speil og lys på vegg. Elektrisk vifte, tilluft fra luftespalte under dør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

4 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av fliser. Det er ikke observert sprekk i fliser eller løse fliser. Himling med malte plater. Downlights.

Det ble utført fuktsøk med protimeter mms2 på de nederste flisene i dusjsonen uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

4 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser. Det er ikke observert sprekk i fliser eller løse fliser/fuger. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på terskel. Om sluket skulle tette seg, vil vannet enkelte renne ut av badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viktig å rense sluk i forhold til at det ikke er noe terskel.

4 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig del i sluk av pvc, sluk i dusjsonen. Det er synlig klemring og vannlås i sluket. Dokumentasjon viser til at det er brukt smøremembran. Det er noe trangt å få ut vannlåsen, men det går ifølge eier.

4 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med veggehengt klosett, servantinnredning, dusj på gulv og badekar. Skap med speil og lys på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Normal bruksslitasje.

4 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft fra luftespalte under dør. Styres fra bryter på vegg.

4 > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt hulltaking mot dusjsonen av bad. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bestående av profilerte lyse fronter og stein/kompositt benkeplate. Opplegg og plass til komfyr med induksjonstopp. Ventilator utgående over komeplass. Integrert kjøleskap/skuff og oppvaskmaskin. Platelimt oppvaskkum. Anbefaler montering av komfyrvakt. Enkelte merker må påregnes da dete er et brukt kjøkken, ellers normal bruksslitasje. Enkelte justeringer må påregnes hengsler over tid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av merker på fronter/skrog.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonsdelen fungerer med dagens tilstand.

4 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/sjakt. Det anbefales gjennomgang av tekniker for nærmere informasjon rundt anlegget da dette er utenfor takstmannens område.

SPESIALROM

4 > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt wc- rom med malte plater i himlingen. Downlights. Vegghengt klosett og servantinnredningen. Speil på vegg. Naturlig ventilasjon. Montert waterguard, tilgang via luke. Synlig hull for avrenning fra innebygget sisterne via hull i vegg under klosett. Normal bruksslitasje, ingen riss i fliser eller løse fliser observert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av pex (plast), kobber og forniklet kobber. Tilgang til stoppekran i fordelerskap og i luke i vegg på det innerste soverommet ellers lokale stoppekraner. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser bør rørlegger tilkalles. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt etter beste evne. Enkelte rør er skiftet i forbindelse med oppussing av bad/wc/kjøkken i 2015, ellers er rørene eldre.
Stigeledninger/tilkoblingsrør er av eldre type og er sameiets ansvar.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte rør.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern i etasjeskille. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Lufting av anlegget er ikke dokumentert. Stakeluke er tilgjengelig i vegg på det ene soverommet. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt etter beste evne. Enkelte rør er skiftet i forbindelse med oppussing av bad/wc og kjøkken 2015, ellers eldre rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft fra spalteventiler i enkelte vinduer og i vegger. For nærmere undersøkelser rundt boligens faktiske ventilering og dekkende/tilfredsstillende behov må tekniker tilkalles da dette er utenfor takstmannens område.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av enkelte rom med noe mangel på tilluft/luker.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG RJ Varmtvannstank

Bereder på ca 200 liter i luke i vegg på det innerste soverommet. Det er ikke mulig å komme til selve berederen, derfor er den ikke undersøkt. Montert waterguard og den står på belegg. Det er ikke mulig å se om det er sluk i dekke.

Inn mot samme vegg/rom er det montert et kjøleskap.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer fra 2015 ifølge tidligere eiers ehenerklæring. Det foreligger fakturaer fra Elkida på utført arbeid i boligen.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   2015

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
   Nei

9. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
   Nei

10. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
    Nei

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

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

13. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

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.

Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift fra 1987.

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 Nytt apparat i 2022

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisérte. 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5	13			13	
4	155			155	
Kjeller		17		17	
SUM	**168**	**17**			
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5	Stue/kontor		
4	Entré/gang, 2 soverom, kjøkken, bad, spisestue, 2 stuer, garderobe, wc, bod		
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Det er laget 3 stk alternative plantegninger. Takstmannen har ikke undersøkt om det er søknadspliktige endringer som skal til for å få dette gjort.

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	166	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det ene rommet tilfredsstiller ikke byggeforskriftens krav til dagslys, minimum 10 % av rommenes bruksareal, jf. gjeldende regelverk. På befaringstidspunktet er rommet benyttet til garderobe. Etter NTFs retningslinjer kan slike rom vurderes som primærrom, under forutsetning av at rommene er bygningsmessig innredet til sitt bruk og overflatebehandlet. På taksttidspunktet er rommet for denne boligen vurdert som primærrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.9.2022	Christian Wåsjø Kjuus	Takstmann
	Paal Vegard Jahrmann	Kunde
12.2.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Paal Vegard Jahrmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	276		8	1032.9 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO

Hjemmelshaver
Paal Vegard Jahrmann og Tone Kvaran

Eierandel
140 / 2217

Eiendomsopplysninger

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.

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Fremvist		Nei
Salgsprospekt			Fremvist		Nei
Eier		Ga opplysninger rundt leiligheten under befaringen	Ingen		Nei
Infoland.no			Fremvist		Nei

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Erling Skjalgssons gate 20 A, 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 276
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/personvernerklasering/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/YU4525

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jahrmann, Paal Vegard	9578-5993-4-2501808	2025-02-14 11:26:19
Kvaran, Tone	9578-5999-4-1671529	2025-02-14 15:16:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0467/22

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erling Skjalgssons gate 20A, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Paal Vegard Jahrmann, Tone Kvaran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

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: 27637908
Forsikret i: Fremtind Forsikring

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: Iht. salgsoppgave fra tidligere eier er det lagt nye fliser, varmekabler, ny innredning, nytt toalett, dusjhjørne og boblebad i 2015. Leverandør Teien Rørservice.

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet monterte vifte/avtrekk på piper for noen år siden. Styret har utfyllende informasjon om dette.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nytt sikringsskap i 2015 iht. tidligere eier. Samsvarserklæring er i sikringsskapet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi lader elbil i ordinær stikkontakt i garasjen vi leier

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke gjort arbeid på vann&avløp i vår tid. Styret kan svaret på om det er gjort arbeid i regi av sameiet.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Loftet er bygget ut for mange år siden og denne leiligheten fikk da rommet i 5 etg og takterrassen. Vi kjenner ikke til noe om søkeprosessen i denne forbindelsen.

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

Eventuell kommentar: Det har vært kontroll av ildsteder og piper mens vi har bodd i leiligheten.

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret har nylig engasjert leverandør og utført radonmålinger. Avvikene som ble avdekket er ikke relevant for denne leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Ikke utover det som fremkommer av tilstandsrapport. Generelt har vi lite informasjon om eventuelle avvik knyttet til fasade, tak og fellesarealer. Dette bør avstemmes med styret.

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke noe utover det som fremgår av tilstandsrapport.

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

Beskriv: Hadde vannkekasje på det innerste store soverommet for noen år siden hvor det tidligere var en vask. Gulvbelegg ble da skiftet. Det var ingen skader under tarketten.

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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? Salgsoppgaven fra 2018 når vi kjøpte leiligheten er det vi kjenner til

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: 14-0467/22

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kvaran, Tone	2025-02-14	Jahrmann, Paal Vegard	2025-02-14

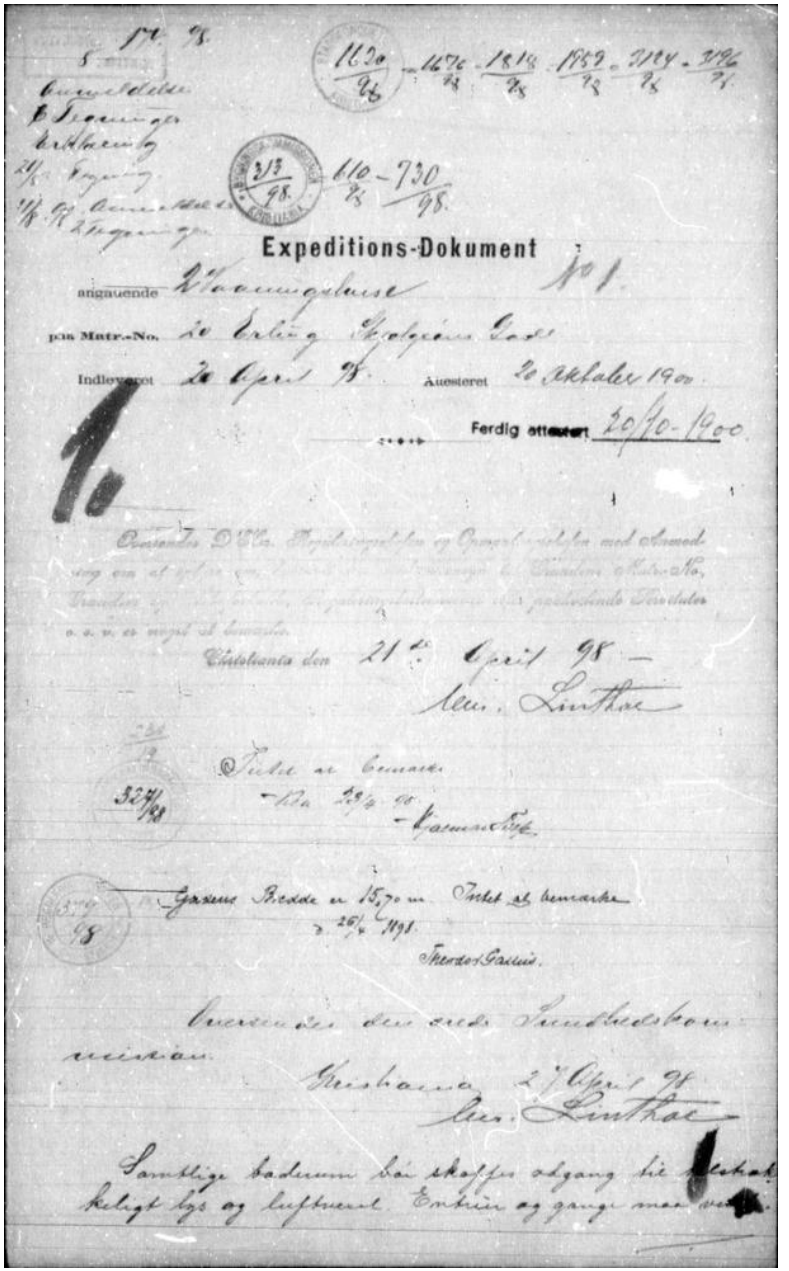
Identifikasjon: bankID Kvaran, Tone

Identifikasjon: bankID Jahrmann, Paal Vegard

SIGNICAT

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

Erling
Skjalgsønsgt.
Nr. 20.
J. nr. 174-98.
Vaaningshus.



Erling
Skjalgsønsgt.
Nr. 20.

J. nr. 619-1938.

Innr. bad og W.C.

ANMELDELSE. V.D. 619/38

Tegning. 1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Inn. bad og W.C.s

på matr.nr. 20 Erling Skjalgssons gate. Ferdig attestert 22/11-1938.

Innlevert 11. april 1938. Attestert 22/11.38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 12-4-1938.

L. Christiansen

GM/VW.

Ad: 20 Erl. Skjalgsønsgt.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Gjeldende regler for innredning av bad og W.C. rum må følges med undtagelse for § 7.

Oslo helseråd den 25. april 1938.

Efter bemyndigelse

Pl. 2 Axel Stein

V. d. til innstilling.

Oslo 26. april 1938 L. Christiansen

Innstilles til godkjennelse med de av helserådet nevnte betingelser. (Bygning H 2 forutsettes å være kjøpeforhåndsavtale) 26/4-38

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Sameiet Erling Skjalgssons gate 20
Erling Skjalgssons gate 20

0267 OSLO

(Tidligere mappenr. 950034224)

Dato: 13 JUNI 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199501968-39 Saksbeh: Leif O.Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 20A	Eiendom:	212/276/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet E. Skjalgssons gate 20	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 20, 0267
Søker:	Lind, Rolf	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 20 Tlf, 0267
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging, balkonger

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere erklæringer fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Avd. Ing. I

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Tronsheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41360
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.06.2023
Marius Pedersen	202300631 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	ERLING SKJALGSSONS GATE 20A	Eiendom:	212/276/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 20 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 19.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Det har ikke blitt godkjent tegninger eller kart i forbindelse med byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

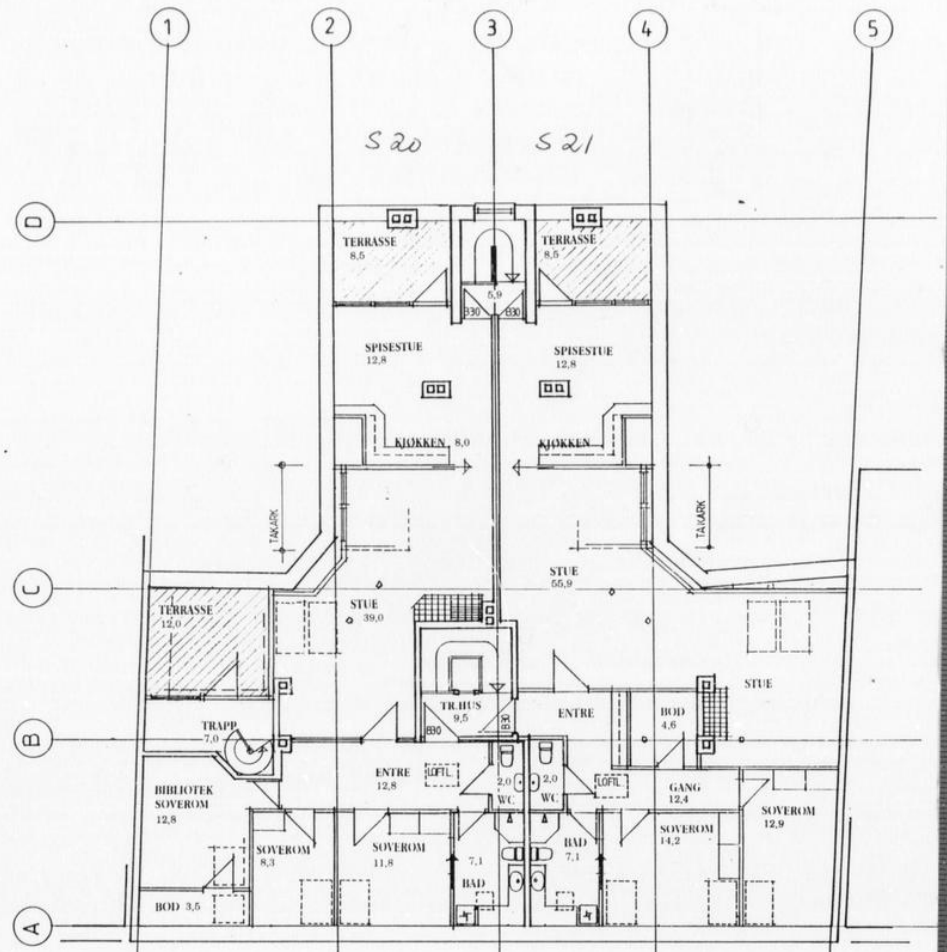
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20, c/o SK Eiendom AS Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO



○BRUTTO FELLESAREAL	18,9 m²		C.	Revidert for samtykke med styre og beboere i indre gård.	02.09.97. aD.
○BRUTTO AREAL LEIL. 4, etg.	23,8 m²		B	Påført netto og bruttoareal	24.04.97. aD.
○BRUTTO LEIL. NR. 1.	160,0 m²	+ TERR. 12,6 m²	A	Revidert iflg. møte med Plan og Bygningsetaten.	31.01.97. aD.
○BRUTTO LEIL. NR. 2.	140,5 m²	+ TERR. 12,6 m²			

Intet å bemerke

29

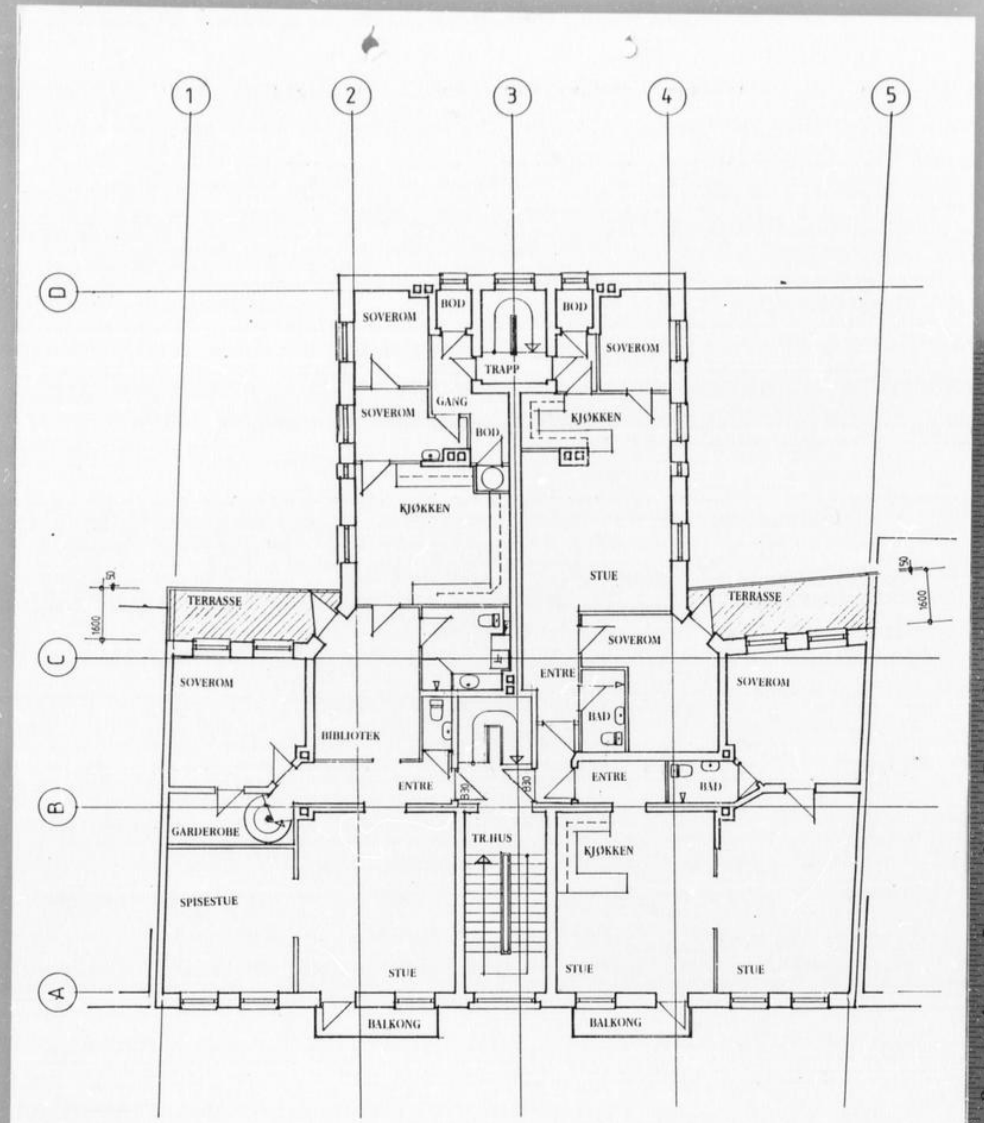
ERLING SKJALGSSONS GT. 20 a. 0267 OSLO.

G.nr. 212. B.nr. 276. BYGGEMELDING.

NYTT INNREDET LOFT. Mål :1:100. Dato: 20.01.97. Tegn.nr. 12 C

ARK. ATLE DAHL. ARVID ANDRESENSV.16 B. 1360 NESBRU. tlf. 66 98 05 98. fax. 66 98 06 36. mob.922 90 323.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



20

A. Revidert iflg. approbasjon datert den 25. april. 97. aD. 01.07.97

ERLING SKJALGSSONS GT. 20 a. 0267 OSLO.

G.nr. 212. B.nr. 276. BYGGEMELDING.

NY OMINNREDET PLAN 4. etg. Mål :1:100. Dato: 20.01.97. Tegn.nr. 11

ARK. ATLE DAHL, ARVID ANDRESENSV.16 B. 1360 NESBRU. tlf. 66 98 05 98. fax. 66 98 06 36. mob.922 90 323.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

W.C. og bad.
i Erling Skjalgsvei 30
maal 1:100

BYGNINGSRÅDET
619/38

Forgård

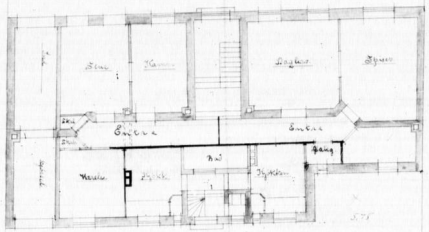
Inngangsvei

1ste ETG.

2den 3die og 4de ETC.

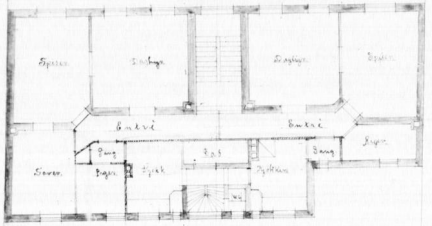
0 1 2 3 4 5 10 m.
1:100

~ Erling Skjalgssons Gade 20 ~



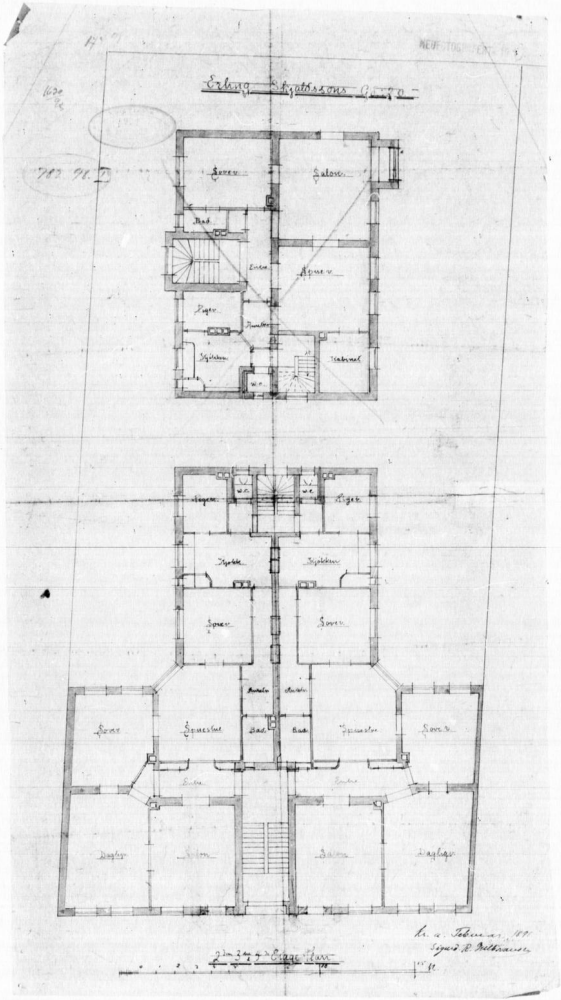
1ste Etage Plan.

~ Erling Skjalgssons Gade 20 ~



2den 3die 4de Etage Plan.

Erling Skjalgssons Gade 20



2den 3die 4de Etage Plan.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0467/22
Vår referanse: 2951351/19446492
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 109

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504275	105	14.4.1983	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	276	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno SB
STATENS KARTVERK

Rett avskrift bekreftes

Gnr. 212 bnr. 276 i Oslo: Erling Skjalgssonsgt. 20

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER Gnr. 212 Bnr. 276

Undertegnede hjemmelsinnehaver BORETTSLAGET ERLING SKJALGSSONSGATE 20 v/styret i henhold til fullmakt begjærer herved ovennevnte eiendom oppdelt i 17 - sytten - seksjoner i henhold til omstående fordelingsliste.

Hver seksjon består av den sameieandel som tilsvarer sameierbrøken med tilknyttet eneratt til bruk av den bruksenhet som er tillagt seksjonen. Etter sameiets anvisning har hver seksjon rett til bruk av grunn, garasje, bod, rom til felles bruk o.l.

Sameierne frafaller forkjøpsrett og løsningsrett og skal ha full disposisjonsrett over sin eierandel. Sameierne har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må sameiestyrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i sameievedtektene og husordensreglene.

Sameiet skal ha PANTERETT i hver av samtlige seksjoner for kr. 15.000,- til sikkerhet for seksjonseierens ansvar for sin del av fellesutgiftene og rettidig oppfyllelse av sine økonomiske forpliktelser i henhold til sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende vedtak. Panteretten er uten opptrinnsrett, men skal ligge innenfor 90% av offentlig takst basert på Forsikringsrådets regler.

Undertegnede erklærer at:

a) eiendommen omfatter bare ett gårds- og bruksnummer
b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er naturlig og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver bolig har egen inngang, eget kjøkken, bad og w.c.
c) sameibrøken bygger på bruksenhetens areal
d) vedlagte situasjonskart og plantegninger er korrekte og er basert på godkjente tegninger. Bygningen er oppført i 1898.

Undertegnede er kjent med at det etter straffelovens § 189 er straffbart å gi uriktig erklæring og at uriktig erklæring kan medføre at tinglysningen av begjæringen blir omgjort.

Som vedlegg følger situasjonsplan og plantegninger av alle etasjer i A-4 format med tydelig angivelse av grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag), fortløpende paginert, alt i 3-tre- eksemplarer. Videre følger Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke til oppdeling i seksjoner av 13/7-1982, samt særskilt fullmakt fra samtlige borettshavere til styret til å begjære oppdeling i eierseksjoner.

Oslo, 13/4-83

DAGBOKFØRT BORETTSLAGET ERLING SKJALGSSONSGATE 20
(4273)
14. APR. 83
Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Det bekreftes at Kjell Bergh og Lasse Kristiansen er over 20 år og har undertegnet nærværende begjæring i mitt nærvær.

KÅRE J. E. STEPHENSEN
ADVOKAT M.N.A.

FORDELINGSLISTE for seksjonering av gnr. 212 bnr.276 i OSLO:

Seksjon nr.	etasje	leil. nr.	bruttoareal sameiebrøk (nevner=1804)	antall beboelses rom	for-mål
1	1	1	72	0	forretning
2	1	2	68	3	bolig
3	1	3	140	6	bolig
4	2	4	140	6	bolig
5	2	5	140	6	bolig
6	3	6	140	6	bolig
7	3	7	140	6	bolig
8	4	8	140	5	bolig
9	4	9	140	6	bolig
10	1	10	83	3	bolig
11	1	11	70	3	bolig
12	2	12	83	3	bolig
13	2	13	94	4	bolig
14	3	14	83	3	bolig
15	3	15	94	4	bolig
16	4	16	83	3	bolig
17	4	17	94	4	bolig

IALT: 1804/1804

Oslo, den 13/4-83

BORETTSLAGET ERLING SKJALGSSONSGT .20

Kjell Bergh

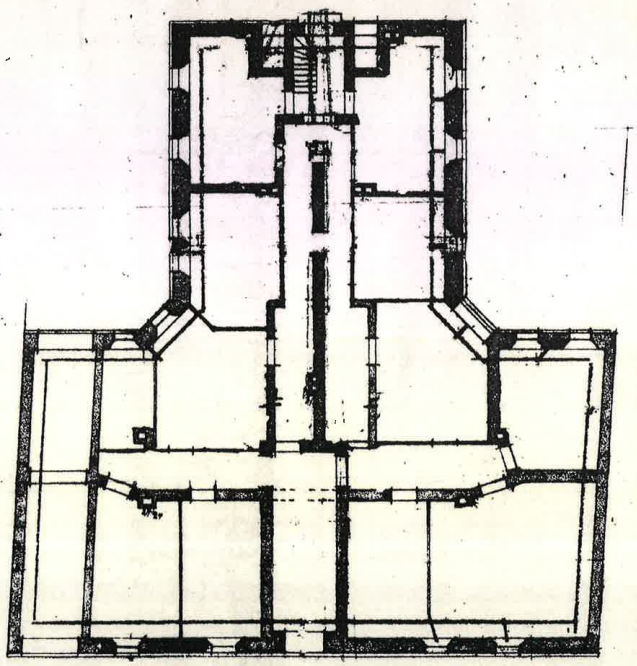
Lasse Kristiansen

Bekreftes

Advokat

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

KJELLERPLAN - FORGÅRDEN



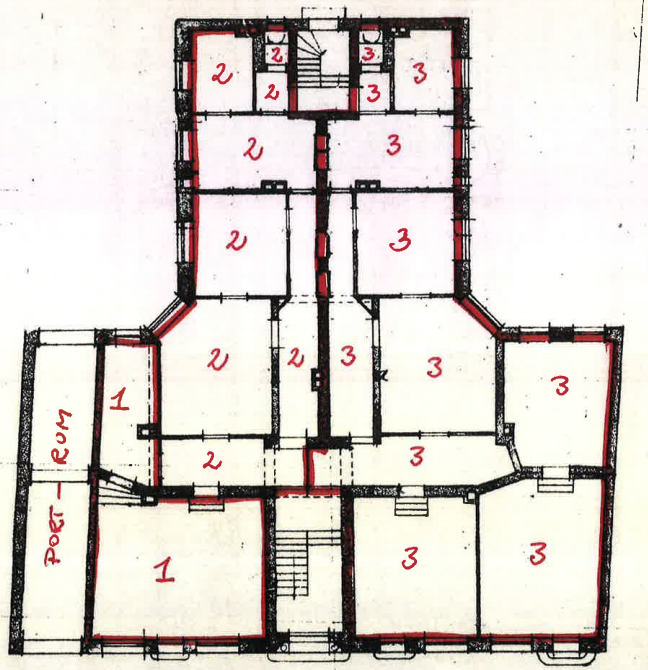
Brl. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN 1. ETASJE - FORGÅRDEN



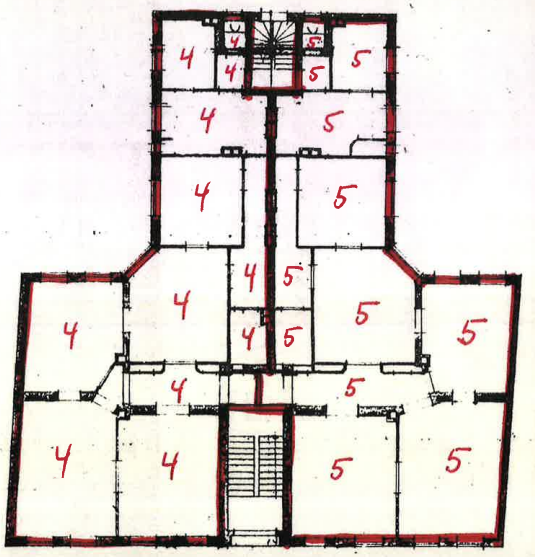
Brl. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN 2 ETASJE - FORGÅRDEN.



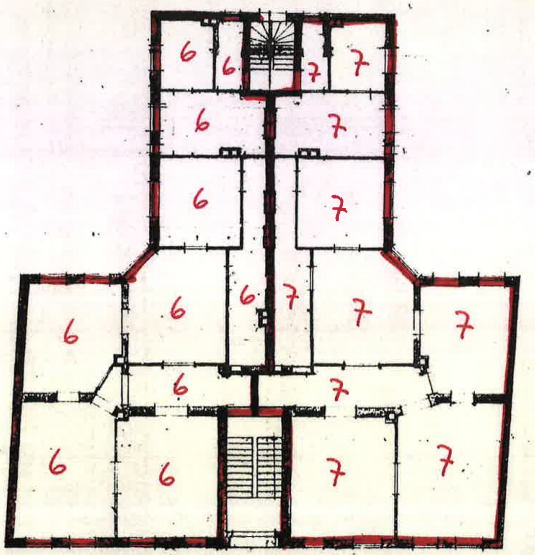
Brl. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN 3 ETASJE - FORGÅRDEN.



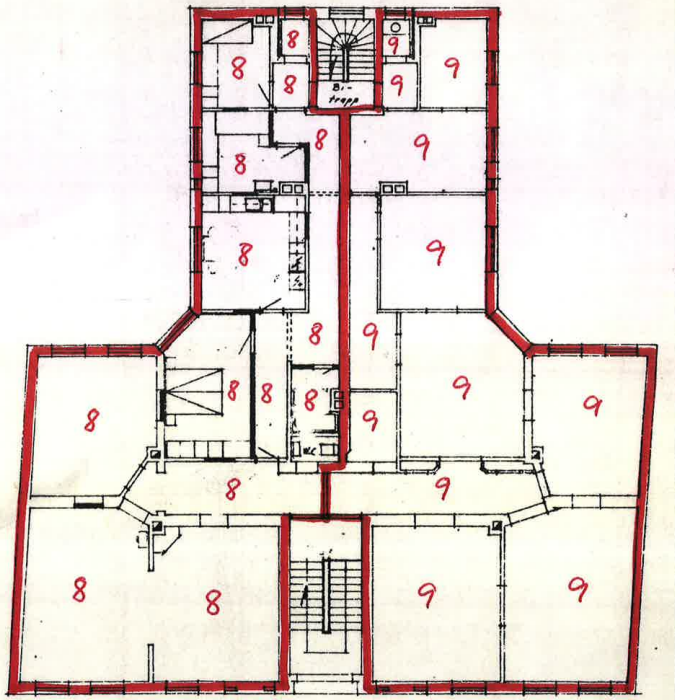
Brf. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

GNR: 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN 4. ETASJE - FORGÅRDEN



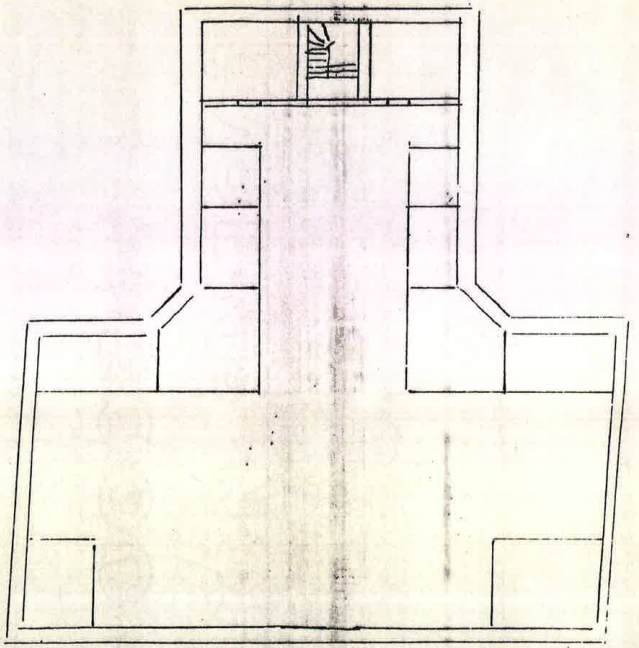
Brf. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

GNR. 212 BNR. 276 : ERLING SKJALGSSONSGT. 20

LOFTSETASJE - FORGÅRDEN



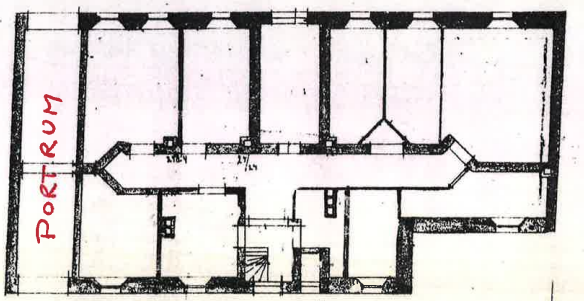
Brl. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

KJELLERPLAN - BAKBYGNING.



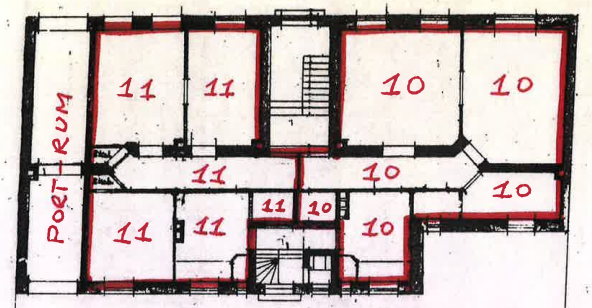
Brl. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN 1.ETASJE - BAKBYGNINGEN



Brl. Erling Skjalgssonsgt. 20

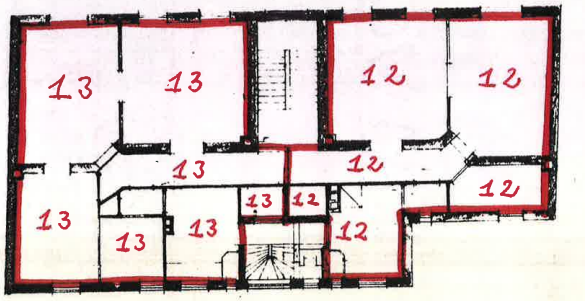
Kjell Berge

Lasse Kristiansen

Riktigheten bekreftes

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN 2. ETASJE - BAKBYGNINGEN



Brl. Erling Skjalgssonsgt. 20

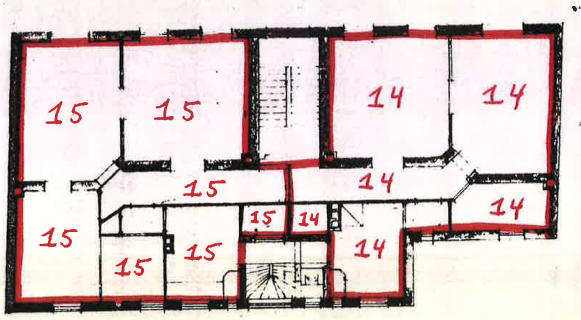
Kjell Berge

Lasse Kristiansen

Riktigheten bekreftes

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN 3 ETASJE - BAKBYGNINGEN



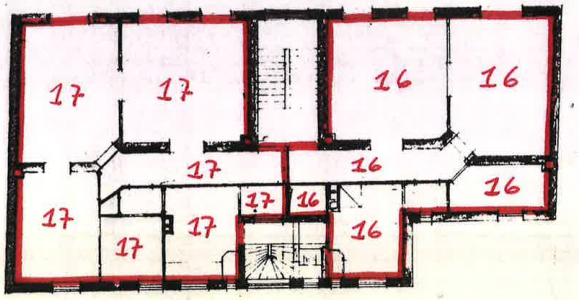
Brł. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

GNR. 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN 4. ETASJE - BAKBYGNINGEN

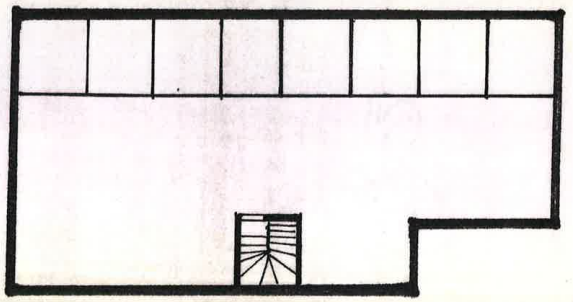


Brł. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

Gnr. 212 bnr. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20
LOFTSPLAN - BAKBYGNING.



Brl. Erling Skjalgssonsgt. 20

Kjell Bergh

Lasse Kristiansen

Eckersbergs gate
Nobels gate
Erling Skjalgssons gate
Byggeområde for boliger
U10-15
S-2255 28 7.77
212/656
212/207
212/280
212/278
212/654
212/276
212/57
212/274
Forretning i 1.et
S-161 17.10.40 V.B.I
Med spor
N
KARTPLATE: NVB2 II
MÅLESTOKK: 1:500
Oslo byplankontor, den 14/10 1982

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0467/22
Vår referanse: 2951344/19446457
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 108

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
74813	105	1.12.1997	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	276	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

Returneres til

TINGLYST
01 DES 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 3441

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	276	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn		Ideell andel [3]
	Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 20, seksj.nr.1		
½	Asle Randen,	Seksjonsnr. 2	1/2
	Ulla Isaksen	Seksjonsnr. 2	1/2
	Terje Rodin	Seksjonsnr. 3	1/1
	Thomas Øiestad	Seksjonsnr. 4	1/1
½	Martha Bøckman Leschly,	Seksjonsnr. 5	1/1
	Svein Bredo Østlien	Seksjonsnr. 6	1/1
	Elvira Vibran	Seksjonsnr. 7	1/2
	Sigurd Vibran	Seksjonsnr. 7	1/2
	Rolf Lind	Seksjonsnr. 8	1/1
	FORTSSETTER S. 3		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	72	11	B	70	21	B	140	31			41			51		
2	B	68	12	B	83	22			32			42			52		
3	B	82	13	B	94	23			33			43			53		
4	B	140	14	B	83	24			34			44			54		
5	B	140	15	B	94	25			35			45			55		
6	B	140	16	B	83	26											
7	B	140	17	B	94	27											
8	B	140	18	B	58	28											
9	B	74	19	B	66	29											
10	B	83	20	B	130	30											

Doknr: 74813 Tinglyst: 01.12.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 2074 = nevner: 2074

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 20 skal ha panterett i seksjon 20 og 21 for kr 15.000,- til sikkerhet for seksjonseierens ansvar for sin del av fellesutgiftene og rettidig oppfyllelse av sine økonomiske forpliktelser i henhold til sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende vedtak. Panteretten er uten opptrinnsrett men skal ligge innenfor 90% av offentlig takst basert på Forsikringsrådets regler.

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Proksm AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
OSLO 5/11-97	I HENHOLD TIL FULLMAKT Nils Flesland Bull NILS FLESLAND BULL (STYREFORMANN)

Noter:

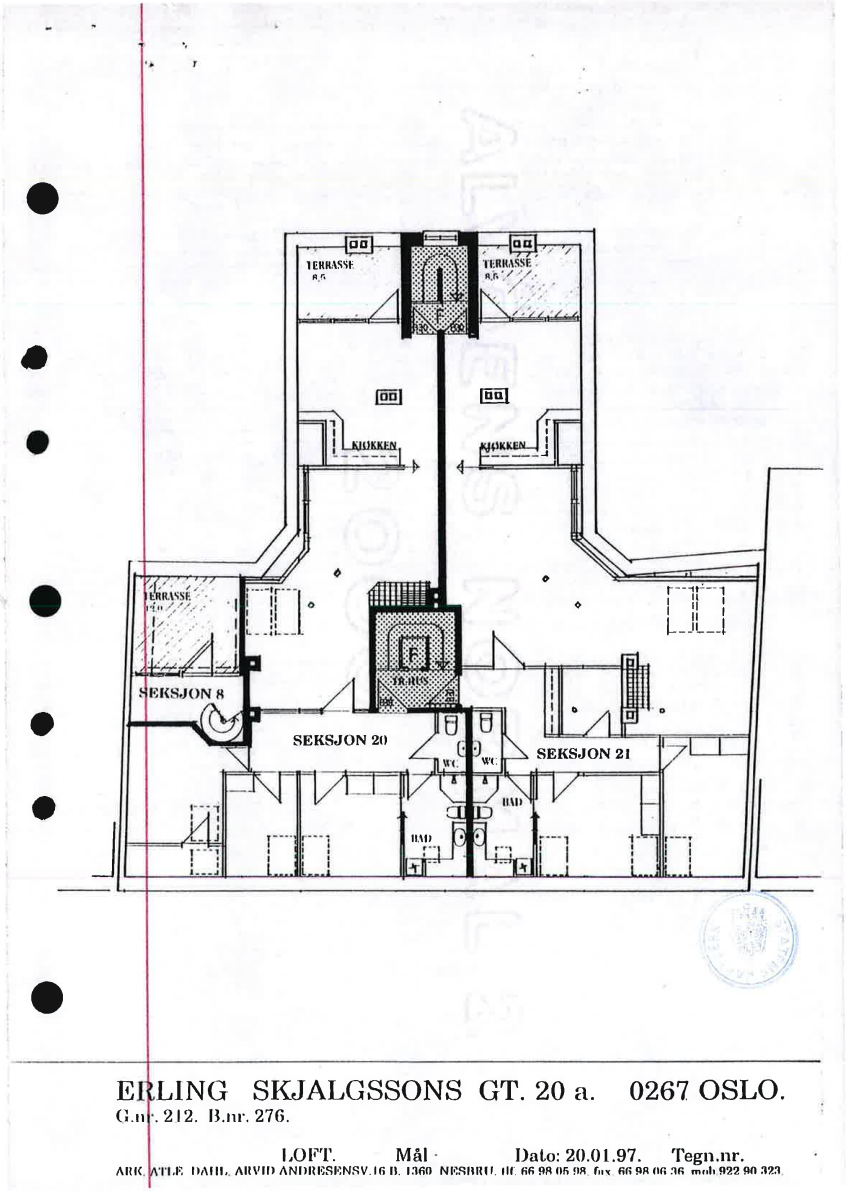
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasjeseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Fortsetter fra s. 1 pkt. 2

1 Hans-Petter Hellmann	Seksjonsnr. 9	1/1
1 Guro Hansson Bull	Seksjonsnr. 10	1/2
Nils Flesland Bull	Seksjonsnr. 10	1/2
~~Roar Harsvik~~	~~Seksjonsnr. 11~~	~~1/1~~*
~~1 Øivind Gjertsen~~	~~Seksjonsnr. 12~~	~~1/2~~*
~~Ann Cathrin Reichelt~~	~~Seksjonsnr. 12~~	~~1/2~~*
Magnhild Starholm	Seksjonsnr. 13	1/1
Christin Ottmann Andersen	Seksjonsnr. 14	1/2
Jens Kildal	Seksjonsnr. 14	1/2
Ellen Skreiberg	Seksjonsnr. 15	1/1
~~1 Pål Hansen~~	~~Seksjonsnr. 16~~	~~1/1~~*
Marianne Rooth	Seksjonsnr. 17	1/2
Ola Skar	Seksjonsnr. 17	1/2
Grethe Knap	Seksjonsnr. 18	1/1
Lars Eik	Seksjonsnr. 19	1/1

Ovennevnte seksjoner er solgt. De nye eierne er:

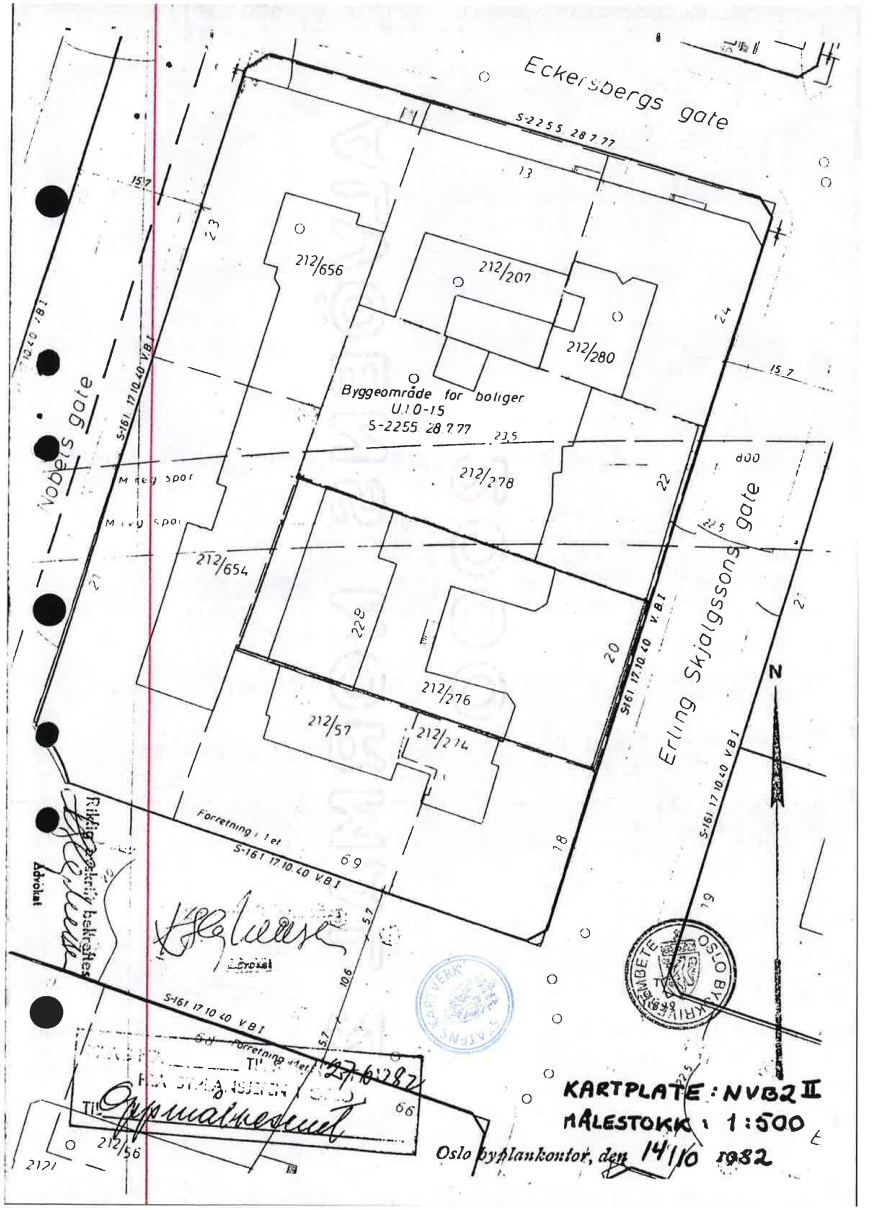
Annika M. Allemyr Hustad	Seksjonnr. 11	1/1
Øivind Gjertsen	Seksjonsnr.12	1/2
Esther Margrethe Gjertsen	12	1/2
Jan Soløy	Seksjonsnr.16	1/1



ERLING SKJALGSSONS GT. 20 a. 0267 OSLO.
G.nr. 212. B.nr. 276.

LOFT. Mål · Dato: 20.01.97. Tegn.nr.

ARK. ATLE DAHL, ARVID ANDRESENSV.16 B, 1360 NESBRU, tlf. 66 98 05 98, fax. 66 98 06 36, mob.922 90 323.



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0467/22
Vår referanse: 2951347/19446472
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 111

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9680	105	9.2.1990	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	276	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno SG
STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
09.FEB.90 009680

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6. 46 42 08

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Arne P. S. Grimstad	Erl. Skjalgsonsgt. 20 A 0267 Oslo 2	P: 55 45 55 A: 46 42 08

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr. Seksj.nr.	Kommune
212	276	3	Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Arne Peder Seim Grimstad	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1804	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	72	20 A	21				41			
2	B	68	20 A	22				42			
3	B	82	20 A	23				43			
4	B	140	20 A	24				44			
5	B	140	20 A	25				45			
6	B	140	20 A	26				46			
7	B	140	20 A	27				47			
8	B	140	20 A	28				48			
9	B	140	20 A	29				49			
10	B	83	20 B	30				50			
11	B	70	20 B	31				51			
12	B	83	20 B	32				52			
13	B	94	20 B	33				53			
14	B	83	20 B	34				54			
15	B	94	20 B	35				55			
16	B	83	20 B	36				56			
17	B	94	20 B	37				57			
18	B	58	20 A	38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1804		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 **(formål)** : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Erling Skjalgsonsgate

7. Supplerende tekst

Angjeldene oppdelingsbegjæring gjelder re-seksjonering av seksjon nr. 3.
Opprinnelig teller i brøk: 140.
Nå fordelt på seksjon nr. 3 (teller: 82) og seksjon nr. 18 (teller: 58).
Begge seksjoner overholder de krav som er spesifisert under pkt. 4 a).

Dato: 24.01.90

Sted: Oslo

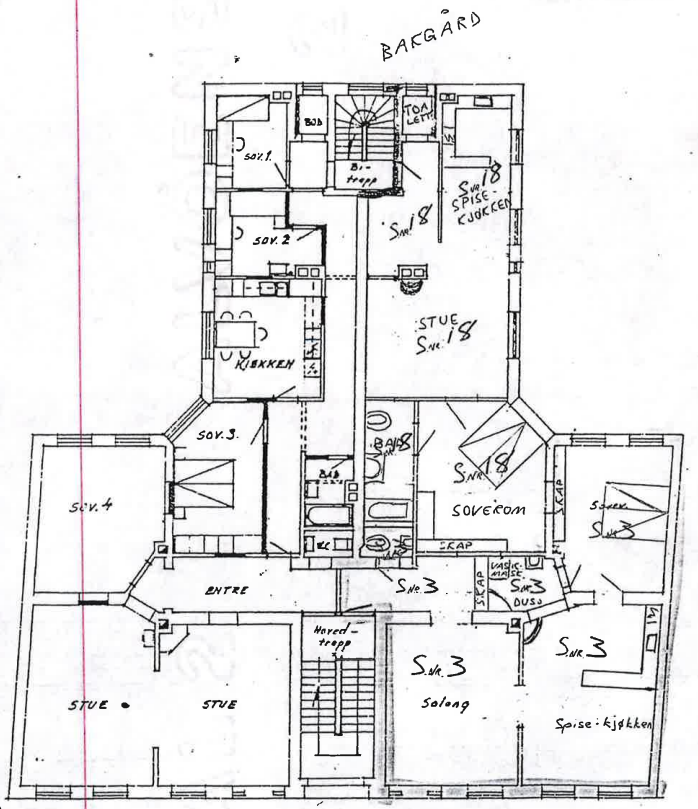
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Tinglysingsstempel

Ret kopi
U.a.a.

GNR: 212 BNR. 276: ERLING SKJALGSSONSGATE 20

ETASJEPLAN .. ETASJE - FORGÅRDEN



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0467/22
Vår referanse: 2951341/19446442
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 110

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
840995	200	29.10.2010	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	276	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Doknr: 840995 Tinglyst: 29.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Løpenummer for forretning: 600984178
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
983581161	OHC EIENDOM AS	Parkveien 49, 0256 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	276

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

27/10-10

27.10.2010 10.23

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	212	276		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
979 459 564	Sameiet Erling Skjalgssonsgt 20	(FELLESAREAL)	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	72		11	B	70	B	21	B	140		31			
2	B	68		12	B	83	B	22	B	71	B	32			
3	B	82		13	B	94	B	23	B	72	B	33			
4	B	140		14	B	83	B	24				34			
5	B	140		15	B	94	B	25				35			
6	B	140		16	B	83	B	26				36			
7	B	140		17	B	94	B	27				37			
8	B	140		18	B	58		28				38			
9	B	74		19	B	66		29				39			
10	B	83	B	20	B	130		30				40			
SUM BRØK		1079		SUM BRØK		855		SUM BRØK		283		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2217 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten opplgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Fellesareal loft indre gård endres til 2 boligseksjoner (ny seksjon 22 og 23). De nye seksjonene får følgende sameiebrøk:
- Seksjon 22: 71/2217.
- Seksjon 23: 72/2217

Nevner i sameiebrøk økes fra 2074 til 2217.

Fra fellesareal kjeller indre gård opprettes 10 boder som tilleggsareal til de respektive seksjoner i indre gård (samtlige i indre gård), fordelt slik: Snr 10 (12m2), snr 11 (24m2), snr 12 (8m2), snr 13 (8m2), snr 14 (8m2), snr 15 (19m2), snr 16 (10m2), snr 17 (8m2), snr 22 (8m2), snr 23 (8m2). Resterende fellesarel i kjeller indre gård beholdes som fellesareal.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Mott 12.10.2010.

STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bollg

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtøkter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
01.09.10	Bjørn D Hotvedt	BJØRNAR D HOTVEDT	(STYREMEDLEM)
31.08.10		THOMAS HOREN	(STYREFORMANN)

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
01.09.10	Bjørnar D Hotvedt	BJØRNAR D HOTVEDT
31.08.10		THOMAS HORAN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

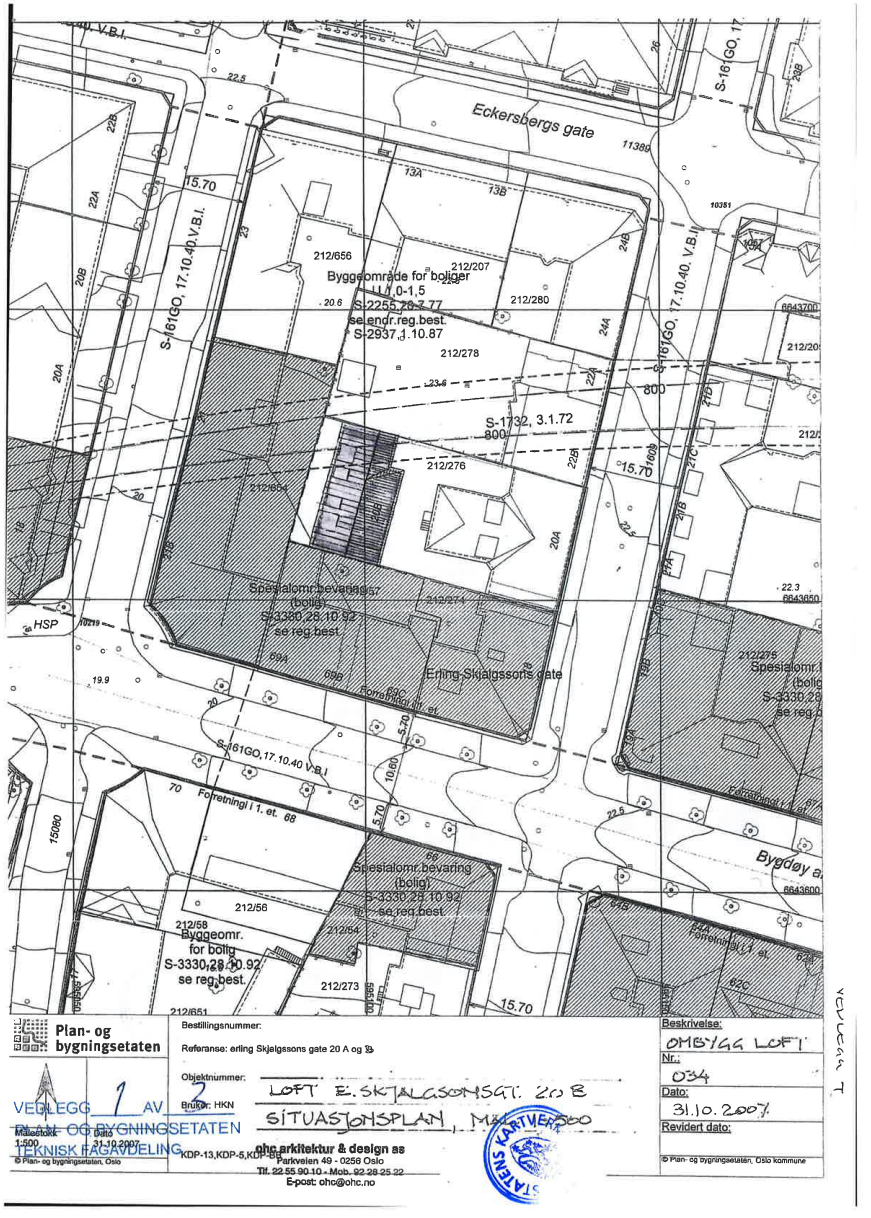
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
212	276		1-23	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
26/10.2010	Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

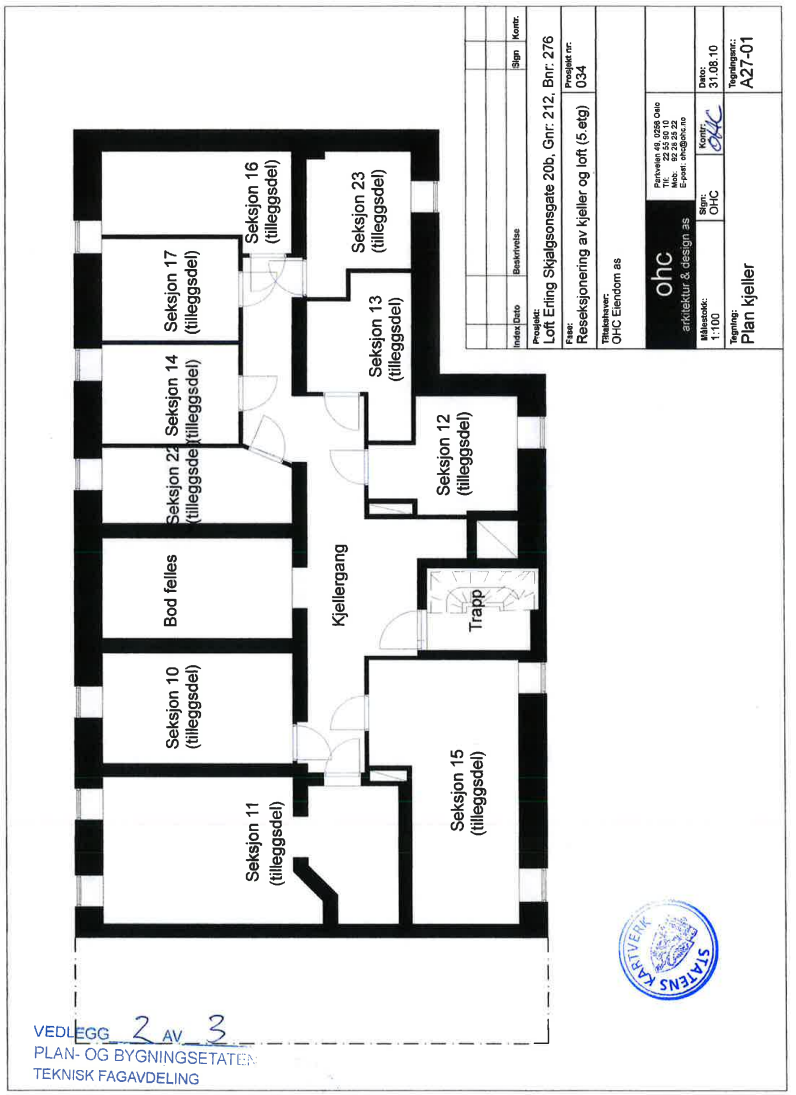
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da samelebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

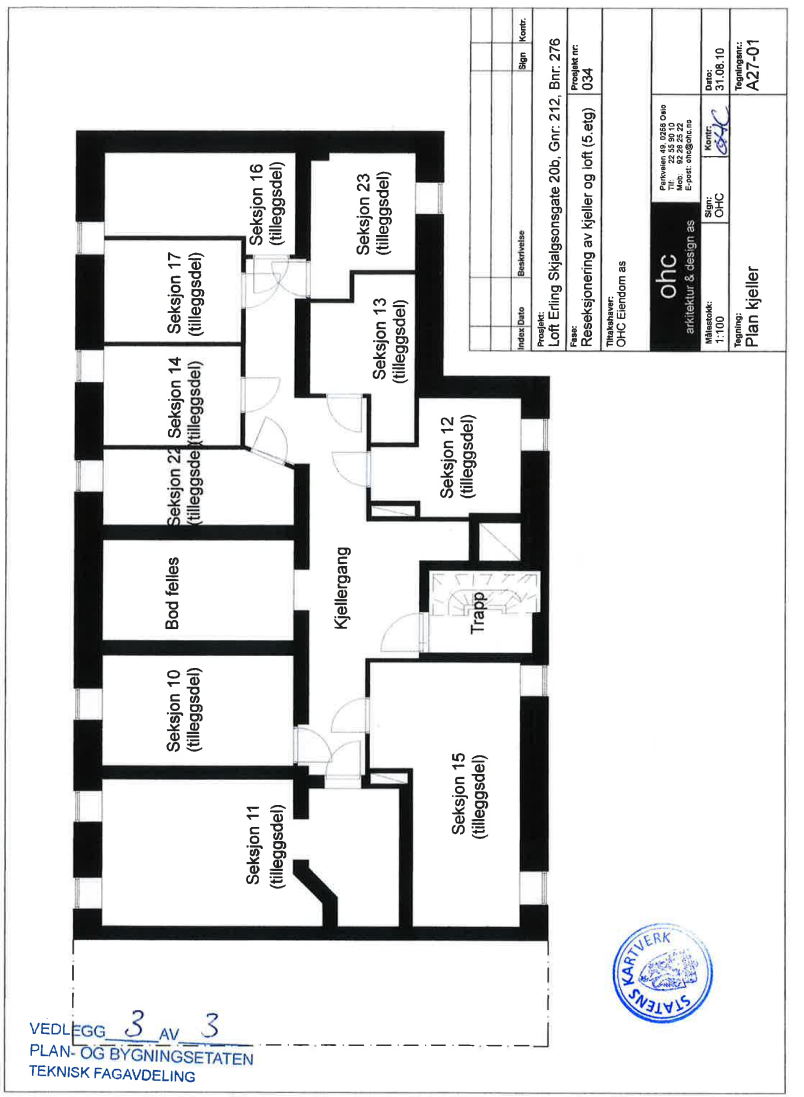


VEDLEGG 2



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 2



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Navn: Marte Marie Forberg
Firma: P33 Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Frogner

Oslo, 10.02.2025

Salg av seksjon 8 i Sameiet Erling Skjalgssons gt 20 – Jahrmann og Kvaran (14-0467/22)

Vi viser til bestilling av i dag og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet
- Vedtekter og husordensregler

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er p.t. kr. 5.696 pr. mnd.
- I tillegg betales p.t. kr. 2.328 pr. mnd til nedbetaling av lån. Dette beløpet vil bli justert i takt med renteendringer fra banken.
- Seksjonens andel formue pr. 31.12.2024: kr. 46.032.
- Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2024: kr. 261.486.
- Sameiet har et IN lån til rest med ca. 2.889.000. Vedlegger nedbetalingsplan. Renten er p.t. 7,45%.
- Sameiet er forsikret i Fremtind forsikring AS, polise nr. 27637869/8.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkludert mva. (konto 5005.06.60009).
- Sameiets styreleder er Christian Næss, e-post: christian.mek4@gmail.com, tlf 48 26 33 31.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

Styrets nyttårsbrev 2025

for Sameiet Erling Skjalgssons gate 20, 0267 Oslo

Innholdsfortegnelse

Radon kjeller ytre gård 2

Vannlekkasje 2

Brannalarm 2

Nytt calling anlegg 3

Alfa malertjenester 3

Elektriker 3

Økonomi i sameiet 3

Generelt 3

Økte felleskostnader tilknyttet investering av calling anlegg 3

Budsjett, og ikke medberegnede kostnader 4

Årsmøtet 2025 4

Dugnad 2025 4

Radon kjeller ytre gård

Flere har engasjert seg i saken, og det har vært knyttet en del frustrasjon fra beboere rundt dette med radongass i ytre gård. Dette er svært forståelig. Styret har gjennom siste kvartal i 2024 gjennomført flere befaringer med forskjellige fagfolk for å få et best mulig oversiktsbilde knyttet til saken. Sakens kjerne har vært at det oppleves å være for høye radonmålinger i kjeller i ytre gård. Dog har styret gjort enkelte oppgraderinger av radon anlegget, herunder at anlegget går 24/7, og at effekten på viften er noe justert. Styret ber om forståelse for at disse justeringene må få noe tid slik at effekten kan dokumenteres. Det vil derfor nå gjennomføres målinger som skal løpe frem til april 2025. Disse målingene vil foretas i både indre og ytre gård.

Til info så har styreleder i første etasje over kjeller gjennomført målinger i sin leilighet gjennom siste kvartal 2024, og første kvartal 2025, med et gjennomsnitt på 130 bq/m3. Dette er innenfor grenseverdien på 200bq/m3 gitt av direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Utover dette er styret klar over, og opplever også at radonnivåene tidvis er for høye, og at de varierer i enkelte leiligheter. Men dette gir indikasjoner på at tiltakene vi iverksatte kan ha en viss effekt.

Basert på dette er det som nevnt gjennomført flere befaringer med Radonmannen og Oslo Byggentreprenør som er en samarbeidende part med Radonmannen. Av videre tiltak som ev. må gjennomføres for å få radonnivået ytterligere ned, hvis de dokumenterte nivåene i april 2025 fortsatt er for høye, krever dette etablereringer av flere radonbrønner i kjeller. Dette vil kreve en investering/ oppgradering av kjeller på 675 000kr. I denne prisen innebærer det også at vi gjør noen oppgraderinger av gulv. (Se vedlagt tilbud, og pkt. Økonomi i sameiet)

Vannlekkasje

Det har i slutten av fjerde kvartal 2024 vært en vannlekkasje i ytre gård. Dette har resultert i skader på 2 leiligheter, og i enkelte boder i kjeller. Forsikringen som sameiet har, dekker kostnader tilknyttet arbeidet. Det er ingen som kan klandres for dette uhellet, men med denne erfaringen vil styret pålegge alle beboere som ikke har installert Waterguard (En elektronisk sensor, som automatisk stopper vannkranen ved lekkasje) til å installere dette på varmtvannsbereder og oppvaskmaskin. Dette er en engangskostnad på rundt 3500kr. Dette vil være en god forsikring for hele sameiet, samtidig som det vil sørge for at forsikringspremien vår er så lav som mulig.

Brannalarm

Vi har hatt 2 brannalarmer som har gått i sameiet. En i julen, og en på nyåret. Den ene skyldes vanndamp etter dusjing, og den andre skyldes at noen har trykt på brannalarmen.

Ved utløsing av brannalarm på grunn av vanndamp, matlaging eller liknende er det svært viktig at ingen tar ned brannvarsler/ sensor i leilighetene. Hvis dette gjøres av den enkelte, så blir det feil på anlegget og vi får ikke nullstilt og anlegget blir ikke operativt ved eventuell brann

Ved utløsing på grunn av at noen har trykt på knappen, så henger det en nøkkel i oppgang A og oppgang B som skal benyttes for å nullstille alarmene som er i trappeoppgangene. Vi minner også om

at beboere kan stå ansvarlige for eventuelle kostnader tilknyttet utrykning av brannvesen ved falske alarmer.

Nytt calling anlegg

Etter å ha gjennomført en kartlegging av aktuelle leverandører, har valget falt på Defigo som nytt calling anlegg, dette har styret besluttet at vi iverksetter som investering i 2025.

For å oppsummere så gir Defigo følgende fordeler:

- **Digital porttelefon**: Ta imot besøk rett fra mobilen, uansett hvor du er.
- **Økt sikkerhet:** Full kontroll på alle beboere, aldri mer nøkler på avveie og beboerne ser hvem som ringer på.
- **Integrert adgangskontroll:** Ingen flere nøkler, du kan åpne dører direkte fra mobilen din eller med nøkkelbrikke.
- **Effektiv administrasjon**: Enkel administrasjon av beboere og dører i Defigo Webadmin.
- **Oppdatert** oversikt over alle som bor i bygget
- **Ubegrenset support**: Full brukerstøtte for alle sluttbrukere.
- **Alltid i utvikling:** Vi inkluderer stadig nye funksjoner og tjenester i Defigo

Styret vil inkludere alle beboere i denne saken, når det nærmer seg.

Alfa malertjenester

Alfa malerservice vil gjennomføre flekkmaling/ og maling av skader som har blitt påført på forskjellige områder i fellesarealet ila de forrige år. Dette vil gjennomføres så fort det blir plussgrader i været.

Elektriker

Styret har inngått avtale med El-komfort, som vil etablere en plan for kontroll av el-anlegg i sameiet (rutine for intern kontroll). Dette er noe som sameiet er pliktig å ha i orden. Vi antar at denne planen og videre oppfølging fra El-komfort vil være på plass ila første kvartal 2025

Økonomi i sameiet

Generelt

Tidligere styrer sammen med inneværende styre har hatt fokus på god økonomisk kontroll, som gjør at sameiet i dag har en tilfredsstillende egenkapital og sunn likviditet. Dette har medført at det i fjor ikke var behov for økning i felleskostnader til tross for en økning på rundt 20% i kommunale avgifter, som står for ca. en tredjedel av sameiets totale kostnader. Økningen i kommunale kostnader i Oslo er vedtatt å skulle øke med 15% årlig til og med 2027 som følge av investeringsetterslep.

Økte felleskostnader tilknyttet investering av calling anlegg

Det vil komme en engangskostnad ved etablering av nytt calling anlegg på rundt 200.000 kr som skal deles likt mellom indre og ytre gård. Videre er det en årlig kostnad på i underkant av 50.000 kr som

vil påløpe ved installering av calling anlegg og vil fordeles basert på brøk. Styret foreslår derfor å øke felleskostnadene med 5% for 2025 og 5% i 2026 for å sikre en fortsatt god økonomi.

Budsjett, og ikke medberegnede kostnader

Vedlagt ligger et utkast for budsjett og prognose for sameiet som hensyntar foreslåtte endringer. Vennligst merk at kostnader på 675 000 kr knyttet til utbedring av kjelleren i ytre gård ikke er hensyntatt her. En investering av den størrelsen vil ytre gård ikke kunne løfte med oppspart egenkapital, og det må derfor enten tas opp lån eller innkalles penger fra de enkelte seksjonene for å dekke dette. Ved sistnevnte forventes det å beløpe seg til en kostnad på mellom 40.000 – 50.000 kr per seksjon i ytre gård.

Årsmøtet 2025

Årsmøtet planlegges å bli gjennomført i slutten av april. SK- eiendom vil sende inn møteinnkalling tilknyttet dette.

Dugnad 2025

Vi planlegger med vårdugnad torsdag 08.05.2025 klokken 17:00. Det vil bli enkel servering, hvis noen vil bake en kake, så er det veldig fint☺

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20 | Prognose 2025-2026

Forutsetninger (input celler markert i grå)

Økning i felleskostnader			5,0 %		5,0 %
KPI justering			3,3 %		3,3 %
Økning kommunale avgifter			15,0 %		15,0 %
Callinganllegg - engangskostnad	50,0 %	50,0 %	141 950,00		
Callinganllegg - årlig kostnad	33,3 %	66,7 %	50 000,00		
Kjeller oppgradering ytre gård		100,0 %	-		

	Budsjett			Prognose		
BUDSJETTFORSLAG	Indre gård	Ytre gård	**2025**	Indre gård	Ytre gård	**2026**
Innkalte felleskostnader 1)	495 193	712 656	1 207 849	519 952	748 289	1 268 241
Diverse inntekter	-	-	-	-	-	-
Sum inntekter	**495 193**	**712 656**	**1 207 849**	**519 952**	**748 289**	**1 268 241**
Strøm	19 265	32 385	51 650	19 901	33 453	53 354
Kommunale avgifter	135 548	227 852	363 400	155 880	262 030	417 910
Telia TV og bredbånd	55 950	94 050	150 000	57 796	97 154	154 950
Renhold	5 165	5 165	10 330	5 335	5 335	10 671
Diverse kostnader	3 853	6 477	10 330	3 980	6 691	10 671
Rep/vedlikehold	61 980	61 980	123 960	64 025	64 025	128 051
Forretningsførsel	15 412	25 908	41 320	15 921	26 763	42 684
Revisjon	5 009	8 420	13 429	5 174	8 698	13 872
Brannvarslingsanlegg	9 633	16 192	25 825	9 951	16 727	26 677
Forsikring	73 209	123 061	196 270	75 625	127 122	202 747
Bankgebyrer	1 865	3 135	5 000	1 927	3 238	5 165
Etableringsgebyr - callinganlegg	70 975	70 975	141 950	-	-	-
Årlig vedlikehold - callinganlegg	16 667	33 333	50 000	17 217	34 433	51 650
Oppgradering kjeller	-	-	-	-		-
Sum driftskostnader	**474 531**	**708 933**	**1 183 464**	**432 733**	**685 669**	**1 118 402**
Driftsresultat	**20 661**	**3 723**	**24 385**	**87 220**	**62 620**	**149 839**
Renteinntekter	-	-	-	-	-	-
Finanskostnader	-	-	-	-	-	-
Sum finansinntekter/kostnader	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
RESULTAT	**20 661**	**3 723**	**24 385**	**87 220**	**62 620**	**149 839**

BALANSE	**31.12.2025**	**31.12.2026**
Eiendeler:		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Fordring sameiere	-	-
Forskuddsbetalte kostnader	111 707	111 707
Mellomregning sameiere med lån	10 025	10 025
Sum lån sameiere (brannsikring)	2 914 283	2 914 283
Sum fordringer	**3 036 015**	**3 036 015**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
DNB	539 918	689 757
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	**539 918**	**689 757**
Sum omløpsmidler	**3 575 933**	**3 725 772**
Sum eiendeler	**3 575 933**	**3 725 772**
Egenkapital og gjeld:		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital indre gård	299 777	386 997
Annen egenkapital ytre gård	249 822	312 442
Sum opptjent egenkapital	**549 600**	**699 439**
Sum egenkapital	**549 600**	**699 439**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Banklån-brannsikring/fasade 2019-2021	2 914 283	2 914 283
Sum langsiktig gjeld	**2 914 283**	**2 914 283**
Kortsiktig gjeld		
Kreditorer/Leverandørgjeld	99 218	99 218
Forskuddsbetalte fellesutgifter	12 832	12 832
Sum kortsiktig gjeld	**112 050**	**112 050**
Sum gjeld	**3 026 333**	**3 026 333**
Sum egenkapital og gjeld	**3 575 933**	**3 725 772**
	TRUE	**TRUE**

0,0 %	0,0 %	0,0 %
		3,3 %
		3,3 %

Prognose		
Indre gård	Ytre gård	2027
519 952	748 289	1 268 241
-	-	-
519 952	**748 289**	**1 268 241**
20 558	34 557	55 115
161 024	270 677	431 701
59 704	100 360	160 063
5 512	5 512	11 023
4 112	6 911	11 023
66 138	66 138	132 276
16 446	27 646	44 092
5 345	8 985	14 330
10 279	17 279	27 558
78 120	131 317	209 438
1 990	3 345	5 335
-	-	-
17 785	35 570	53 354
-		-
447 013	**708 296**	**1 155 309**
72 939	**39 993**	**112 932**
-	-	-
-	-	-
-	**-**	**-**
72 939	**39 993**	**112 932**

31.12.2026
-
111 707
10 025
2 914 283
3 036 015
802 689
802 689
3 838 704
3 838 704
459 936
352 435
812 371
812 371
2 914 283
2 914 283
99 218
12 832
112 050
3 026 333
3 838 704
TRUE

Til seksjonseierne i
Sameiet Erling Skjalgssons Gate 20

Oslo, 8. mars 2024

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT. 20

Det innkalles herved til ordinært årsmøte mandag den 18. mars kl. 19.00. Møtet bli avholdt via Teams. Innkalling til møtet på Teams sendes i egen e-post..

Til behandling foreligger:

1) **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse
   b) Valg av møteleder
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2) **Årsoppgjøret for 2023**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3) **Forslag til nye vedtekter for sameiet**
   Det fremlegges ett helt nytt sett med vedtekter som er basert på standard vedtekter fra Huseiernes Landsforbund. Dette med bakgrunn i at vedtektene trenger oppdatering til den siste eierseksjonsloven som trådte i kraft fra 2018.
   Det er derfor vanskelig å markere eksakt hva som er endret, men styret har forsøkt å videreføre de bestemmelsene i de gamle vedtektene som er spesielle for vårt sameie.
   Både de gamle og forslaget til nye vedtekter vedlegges.
   Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for å bli vedtatt.

4) **Budsjett for 2024**

5) **Valg**
   a) Styreleder
   b) 2 styremedlemmer

   Styret har blitt valgt for 2 år av gangen, og 1 år av gangen som styreleder. Styret ønsker å meddele at Christian Aarø Næss er villig til å ta gjenvalg for ett år og at Hanna Johannessen stiller for gjenvalg for 2 år. Sigrun Kleiv ble valgt for 2 år i fjor og sitter ytterligere ett år. Videre så er det behov for ytterligere ett styremedlem fra indre gård.
   Vi ønsker også å oppfordre alle som kunne ønske å bidra om å stille til valg som enten styreleder eller styremedlem.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder. Fullmakt må sendes på e-post til post@skeiendom.no innen møtestart.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Erling Skjalgssons Gate 20
Frank Kjærnes (sign)
Forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

Styrets årsrapport for 2023

for Sameiet Erling Skjalgssons gate 20, 0267 Oslo

Innholdsfortegnelse

1. **Opplysninger om virksomheten** 2
Styret 2
2. **Tiltaksliste og saker for foregående (2023) styreperiode** 2
Utfordringer med skadedyr og kontakt med Anticimex 2
Innhenting av nye tilbud på eksisterende avtaler 2
Vannmåler 3
Postkasser i oppgang 20c 3
Løpende vedlikehold 3
Dugnad og trepleie 3
Radonmålinger 3
Flassing fra balkonger 4
Nytt callinganlegg 4
Feiing 4
Ferdigstilling av brannanlegg 4

1. Opplysninger om virksomheten

Styret
Etter forrige årsmøte har styret bestått av:

Christian Næss (styreleder)	Valgt for 2 år i 2022 (endret i 2023 rollen fra styremedlem til styreleder)
Hanna Johannessen (styremedlem)	Valgt for 2 år i 2022
Sigrun Låg Kleiv (styremedlem)	Valgt for 2 år i 2023

Det ble avholdt 4 styremøter i 2023. Alle møter referatføres og er tilgjengelig ved forespørsel.

2. Tiltaksliste og saker for foregående (2023) styreperiode

Styret har i denne styreperioden hatt fokus på å redusere kostnader og unngå større kostnader. Styret har også jobbet med løpende vedlikehold som er nødvendig.

Utfordringer med skadedyr og kontakt med Anticimex

Sameiet har hatt større problemer med skadedyr rundt søppeldunkene i bakgården siden sommeren 2023. Styret har tatt kontakt med Anticimex som har satt ut ulike typer feller og tømmer disse jevnlig. Fellene er effektive, og styret får jevnlige rapporter. Styret har også innledet samarbeid med både Erling Skjalgssons gate 18, Bygdøy alle 69 og Nobels gate, da denne utfordringen rammer oss alle da det er trafikk mellom de ulike bakgårdene. Styret har hatt utfordringer med å få til et konstruktivt samarbeid med alle parter, men jobber kontinuerlig med denne saken. Det er gjort avtale med Anticimex om å gjøre skadedyrreduserende tiltak (tette hull i muren osv.) i alle bakgårder tilknyttet oss for å forsøke å redusere problemet med skadedyr.

Innhenting av nye tilbud på eksisterende avtaler

Styret har innhentet ulike tilbud fra TV og internettleverandører, samt fra en annen forretningsfører for å redusere de løpende utgiftene sameiet har for drift. Vi har besluttet å fortsette med Telia som leverandør av TV og internett, men med en mer fleksibel avtale for eierne hvor man kan velge om man ønsker TV inkludert i denne pakken. Avtalen som er valgt tilsvarer det samme tilbudet man har i dag, med noe raskere internett til ca 200kr mindre i mnd pr beboer. Styret har også gjennom tilbud fra andre forretningsførere fått redusert prisen hos SK eiendom, og sameiet fortsetter med den samme forretningsføreren som tidligere, men med en redusert pris.

Vannmåler

Sameiet fikk installert vannmåler juni 2022. Grunnet en kommunikasjonssvikt mellom Vann og avløpsetaten og sameiets tidligere rørlegger hadde ikke denne vannmåleren vært registrert inn i Oslo kommunes system før desember 2023. Det viste seg da at vannmåleren ikke var installert etter forskrift, og at det måtte gjøres noen endringer. Til tross for dette fikk vi tilbakekrevet vannmålingene helt fra vannmåleren ble installer, noe som i løpet av perioden fra juni 2022 til desember 2023 har gitt sameiet en besparelse på nesten 200.000kr i kommunale utgifter.

Sameiet har fått en ny serviceavtale med Rør og Kjøkken AS med rabatterte priser på rørleggertjenester. Avtalen gjelder fra januar 2024.

Postkasser i oppgang 20c

I løpet av høsten 2023 fikk sameiet montert postkasser inn i inngang 20c (baktrappen i ytre gård). Bakgrunnen for dette var at post til tre ulike beboere havnet i en samlet postkasse uten sikring på utsiden av døren, samtidig som posten rapporterer om mye postkassetyverier i området. I tillegg til dette ser styret for seg at det i fremtiden kan tilkomme flere hybler i ytre med adkomst fra inngang 20c, og ønsker å legge til rette for at disse kan få post levert direkte inn i oppgangen. Det er kjøpt inn tre nye postkasser, samt montert sonelås slik at posten kommer seg inn i oppgangen. Alternativer med montering av postkasser i portrom eller ute på murvegg anså styret som lite gunstig utseendemessig.

Løpende vedlikehold

Dugnad og trepleie

Styret har organisert løpende vedlikehold av sameiet i denne perioden. Det har blitt gjennomført rørspyling i seksjoner hvor det har vært kjent problemer med avløpet. Det har blitt beskåret trær i bakgården vår og i trær i tilstøtende bakgårder. Dette er beskjæring som vi har organisert, men som de respektive sameiene som eier trærne har betalt for. Beskjæringen er gjennomført av «Ekorn Trepleie». Det er avtalt ny beskjæring av trærne om 4 år. Sameiet har hatt to felles dugnader i løpet av året, to effektive kvelder hvor vi fikk gjort mye sammen, samtidig som beboerne fikk vært sosiale. Vi ønsker å fortsette med denne organiseringen av dugnadene fremover med felles dato for alle.

Radonmålinger

Det har vært registrert noe høye radonmålinger i leiligheten til Egge/Næss, samt Hilmersen denne vinteren. Radonmannen er igjen kontaktet. Avtrekket i ytre gård er endret slik at det sirkulerer luft en større del av døgnet sammenlignet med tidligere. Dette har hatt noe effekt. Vi vil ila våren gjennomføre ny befaring med radonmannen, for å kunne gjøre følgende:

1. Vurdere ytterligere tiltak for ytre gård på bakgrunn av for høye verdier etter installasjon av nytt avtrekk
2. Gjennomføre nye målinger for indre gård, og på bakgrunn av disse iverksette anbefalte tiltak fra radonmannen.

Flassing fra balkonger

Styret har sett på situasjonen med flassing av maling under balkongene i ytre gård. Da dette juridisk viser seg å være en sak som sameiet må dekke, er ikke dette noe styret ønsker at vi skal bruke penger på nå slik som situasjonen er økonomisk for sameiet. Dette har ikke konstruksjonsmessig konsekvens for bygget og utgjør ingen fare. Styret ønsker derfor ikke å gå videre med dette per nå.

Nytt callinganlegg

Det har også vært en pågående sak med vurdering av bytte av callinganlegg, både for at indre gård kan få mulighet til kamera, samt at det er en del feil i koblinger i ytre gård. Det er også stor aldersforskjell på callinganlegg og vårt nye låsesystem, noe som gjør at dette i perioder ikke snakker sammen. I ytre gård har vi hatt problemer med dette i høst, og nøkkelsystemet sluttet å fungere grunnet en feil i callinganlegget. På sikt trenger sameiet nytt felles callinganlegg, og styret har tidligere fått inn flere tilbud. Per nå anser ikke styret det påtrengende nødvendig med en slik oppgradering, men kommer det neste året til å hente inn nye tilbud på ulike typer callinganlegg.

Feiing

Det har også iløpet av 2023 blitt gjennomført feiing av alle ildsteder og felles pipeløp i indre og ytre gård. Dette ble gjort av Oslo brann og redningsetat etter forespørsel fra styret. Der har alle beboere med ildsted fått en individuell rapport tilsendt, samtidig så har styret blitt varslet hvis det har blitt avdekket funn, feil eller mangler som må adresseres. Det har ikke blitt rapportert om feil eller mangler etter besøket fra Oslo Brann og redningsetat, ei heller på alle pipeløp, og anlegget er å anse som tilfredsstillende vedlikeholdt for tiden fremover.

Ferdigstilling av brannanlegg

2023 er også året hvor oppdatering av brannanlegget for hele sameiet har blitt ferdigstilt. Dette er også den største investeringen/kostnaden for året. Her ble det blant annet oppgradert med flere røykvarslere i enkelte leiligheter for å imøtekomme gitte krav. Det er derfor gledelig å kunne informere om at sameiet har nå et godt oppgradert brannvarslingsanlegg som imøtekommer gitte krav og standarder på området.

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

RESULTATREGNSKAP		2023	Indre gård	Ytre gård	Bud. 2023	2022
Inntekter	**Noter**					
Innkalte felleskostnader		1 098 000	450 156	647 844	1 097 951	989 598
Diverse inntekter	1	88 148	35 474	52 674	0	602 100
Sum inntekter		**1 186 148**	**485 630**	**700 518**	**1 097 951**	**1 591 698**
Kostnader:						
Strøm		51 957	19 380	32 577	60 000	63 860
Kommunale avgifter		269 847	100 653	169 194	392 000	332 780
Telia TV og bredbånd		177 343	66 149	111 194	178 000	153 180
Renhold		24 674	12 337	12 337	20 000	4 950
Diverse kostnader		9 358	3 959	5 399	10 000	5 589
Drift/vedlikehold	2	174 157	54 579	119 578	120 000	381 528
Forretningsførsel		47 104	17 570	29 534	47 104	44 480
Revisjon	3	16 000	5 968	10 032	13 000	13 000
Brannvarslingsanlegg		204 872	3 868	201 004	20 000	17 964
Forsikring	4	174 892	65 235	109 657	190 000	192 030
Bankgebyrer		4 199	1 566	2 633	4 000	9 402
Sum driftskostnader		**1 154 403**	**351 264**	**803 139**	**1 054 104**	**1 218 763**
Driftsresultat		**31 745**	**134 366**	**-102 621**	**43 847**	**372 935**
Finansinntekter/kostnader						
Renteinntekter		0	0	0	153	490
Finanskostnader		23	9	14	0	-1 276
Sum finansinntekter/kostnader		**23**	**9**	**14**	**153**	**-786**
RESULTAT		**31 768**	**134 375**	**-102 607**	**44 000**	**372 149**
Overføringer						
Ovf annen EK indre gård		134 375				
Ovf annen EK ytre gård		-102 607				
Sum		**31 768**				

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

BALANSE	NOTER	2023	2022
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring sameiere		7 262	10 168
Forskuddsbetalte kostnader		396 229	170 618
Mellomregning sameiere med pipelån		10 055	0
Sum lån sameiere (brannsikring)	7	2 985 931	3 223 000
Sum fordringer		**3 399 477**	**3 403 786**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
DNB		82 602	393 672
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**82 602**	**393 672**
Sum omløpsmidler		**3 482 079**	**3 797 458**
Sum eiendeler		**3 482 079**	**3 797 458**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital indre gård	5	224 303	89 928
Annen egenkapital ytre gård	6	178 737	281 344
Sum opptjent egenkapital		**403 040**	**371 272**
Sum egenkapital		**403 040**	**371 272**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Banklån-brannsikring/fasade 2019-2021	7	2 985 931	3 223 000
Sum langsiktig gjeld		**2 985 931**	**3 223 000**
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		85 817	179 418
Forskuddsbetalte fellesutgifter		7 291	23 768
Sum kortsiktig gjeld		**93 108**	**203 186**
Sum gjeld		**3 079 039**	**3 426 186**
Sum egenkapital og gjeld		**3 482 079**	**3 797 458**

Oslo, 07.03.2024

Christian Næss /s/ Hanna Johannessen /s/ Sigrun Kleiv /s/

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	Indre gård	Ytre gård
Note 1 - Diverse inntekter:		
Refusjon vannavgift etter måler for 2022	28 672	48 197
Innteksført foreldede poster	6 802	4 477
Sum	**35 474**	**52 674**
TOTALT		**88 148**
Note 2 - Rep/vedlikehold:		
Serviceavtale avfukteranlegg	4 875	
Hagemøbler	3 854	6 479
Postkasser		8 591
Container	1 967	3 306
Beskjæring av trær	1 732	2 911
Nytt kumlokk i kjeller		16 546
Nye lamper	5 105	11 284
Reparasjon av rør i kjeller	8 819	
Servicesentralen Lås- og Nøkkel		23 151
Vedlikeholdsspyling av kjøkkenavløp	3 282	5 517
Diverse el arbeider	9 946	17 106
Skadedyrsavtale - Anticimex	7 413	12 462
Blomster, planter og lignende	6 330	8 306
Div småinnkjøp - lysmateriell, skilt, maling etc.	1 255	3 920
Sum	**54 578**	**119 579**
TOTALT		**174 157**

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

NOTER TIL REGNSKAPET

	Indre gård	Ytre gård
Note 3 - Revisjon:		
Revisjon av regnskapet for 2022	5 968	10 032
Sum	**5 968**	**10 032**
TOTALT		**16 000**
Note 4 - Forsikring:		
Fremtind Forsikring, polise 27637869/8	65 235	109 657
Sum	**65 235**	**109 657**
TOTALT		**174 892**
Note 5 - Annen egenkapital indre gård:		
Annen egenkapital pr. 01.01	89 928	
Andel av årets resultat	134 375	
Sum	**224 303**	
Note 6 - Annen egenkapital ytre gård:		
Annen egenkapital pr. 01.01		281 344
Årets resultat		-102 607
Sum		**178 737**

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

NOTER TIL REGNSKAPET

	Indre gård	Ytre gård
Note 7 - Banklån brannsikring og fasade tatt opp 2019-2021:		
Lån tatt opp i 2019. Refinansiert i 2021 og i 2022		
Lånet løper til 2040 som annuitetslån		
Rente 31.12.23 var 7,20 % p.a.		
Restlån pr. seksjon 31.12:		
Restlån seksjon 1		18 853
Restlån seksjon 2		128 671
Restlån seksjon 3		155 163
Restlån seksjon 4		264 913
Restlån seksjon 5		36 659
Restlån seksjon 6		154 320
Restlån seksjon 7		36 659
Restlån seksjon 8		264 913
Restlån seksjon 9		19 377
Restlån seksjon 10	124 942	
Restlån seksjon 11	154 985	
Restlån seksjon 12	183 769	
Restlån seksjon 13	208 124	
Restlån seksjon 14	124 942	
Restlån seksjon 15	208 124	
Restlån seksjon 16	124 942	
Restlån seksjon 17	208 124	
Restlån seksjon 18		109 749
Restlån seksjon 19		0
Restlån seksjon 20		245 990
Restlån seksjon 21		36 659
Restlån seksjon 22	157 200	
Restlån seksjon 23	18 853	
Sum	**1 514 005**	**1 471 926**
TOTALT		**2 985 931**

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGT 20

BUDSJETTFORSLAG	2024	Indre gård	Ytre gård	Res. 2023
Inntekter				
Innkalte felleskostnader 1)	1 150 332	471 612	678 720	1 098 000
Diverse inntekter	0	0	0	88 148
Sum inntekter	**1 150 332**	**471 612**	**678 720**	**1 186 148**
Kostnader:				
Strøm	55 000	20 515	34 485	51 957
Kommunale avgifter	310 000	115 630	194 370	269 847
Telia TV og bredbånd	186 000	69 378	116 622	177 343
Renhold	26 000	13 000	13 000	24 674
Diverse kostnader	10 000	3 730	6 270	9 358
Rep/vedlikehold	120 000	60 000	60 000	174 157
Forretningsførsel	52 792	19 691	33 101	47 104
Revisjon	13 000	4 849	8 151	16 000
Brannvarslingsanlegg	20 000	10 000	10 000	204 872
Forsikring	190 000	70 870	119 130	174 892
Bankgebyrer	4 500	1 679	2 822	4 199
Sum driftskostnader	**987 292**	**389 342**	**597 950**	**1 154 403**
Driftsresultat	**163 040**	**82 270**	**80 770**	**31 745**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	0
Finanskostnader	0	0	0	23
Sum finansinntekter/kostnader	**0**	**0**	**0**	**23**
RESULTAT	**163 040**	**82 270**	**80 770**	**31 768**

1) Fellesutgifter foreslås uendret for 2024.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 20

Ordinært årsmøte i Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 20 ble avholdt mandag den 18.3.2024 kl. 19.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet i henhold til innkallingen:

1) Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

Snr.:	Kontaktnr	Til stede:	v/fullmektig:
1	Thore Hansen Hong Hua Hansen		
2	Malin Huse		
3	Jon Tobiesen		
4	Christian Gjørtz Simonsen	X	
5	Mette Poulsson	X	
6	Bredo Østlien		
7	Nils Roald Marit Eskeland	X	
8	Paal Jahrmann Tone Kvaran	X	
9	Gunnar Kvan		
10	Christian Hilmersen		
11	Annika M. Allmyr Hustad	X	
12	Wenche Strømdahl	F	Jorun Markali
13	Tuva Brørby Oddbjørn Farstad	X	
14	Torunn Kristina Meighan	X	
15	Eirik Hovind Trine Lium		
16	Jorun Markali	X	
17	Beate Undem Magnus Tønsberg	X	
18	Christian Næss Lise Egge	X	
19	Matias Drageseth Hanna Johannessen	X	
20	Nikolai Takle Hagen Anders Trondsen		
21	Fanny Bronken		
22	Simon Solberg Christina Røyrvik	X	
23	Sigrun Kleiv	X	

Fra SK Eiendom deltok Frank Kjærnes.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Christian Næss ble valgt til møteleder

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e25f2ad-75b3-4527-aff6-0e60a0e5ee1d
visma sign
www.vismasign.com

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
VEDTAK: Frank Kjærnes valgt til sekretær og Nils Roald til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
VEDTAK: Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2) Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport
- Forslag fra Simon Solberg om at styret foretar en ny test for å sjekke om armeringene i balkongene ikke er mer utsatt for korrosjon enn ved tidligere undersøkelser.
- Nils Roald etterspurte informasjon om den nye avtalen med Telia.
- Alle som har hatt besøk av feieren skal ha mottatt rapport i Altinn. Om den mangler må man kontakte Brann- og redningsetaten.
- Det ble spurt om det var mulig med en klarere instruks ved utløst brannalarm. Styreleder poengterte at alle må gå ut ved utløst alarm. Instruks er oppslått ved panelet. Styret vil se på om det er behov for noen klargjøringer.

Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

b) Regnskap
VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3) Forslag til nye vedtekter for sameiet

Ansvar for utskifting av vinduer ble diskutert. Dette har alltid vært utført og bekostet av den enkelte seksjonseier. Teksten i de gjeldende vedtektene er videreført i forslaget til nye:

«Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger……»

Årsmøtet mente det burde komme enda tydeligere frem i vedtektene at seksjonseier selv er ansvarlig for å bytte og bekoste utskifting av vinduer. Det ble derfor gjort følgende tilføyelser i di nye vedtektene under punkt 5.1., avsnitt 2 og 4, endringene er markert med gult:

2. avsnitt:
«Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, utskifting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt balkong og blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er bygningsmessig forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på.»

4. avsnitt:
«Ved utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold, som er den enkelte seksjonseiers ansvar, skal karm og farge ikke avvike fra de øvrige vinduene i bygget. Ved spørsmål, kontakt styret.»

VEDTAK: Forslaget til nye vedtekter med ovennevnte presiseringer ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e25f2ad-75b3-4527-aff6-0e60a0e5ee1d
visma sign
www.vismasign.com

4) Budsjett for 2024

VEDTAK: Budsjettet ble tatt til etterretning. Fellesutgiftene holdes uendret.

5) Valg

Styret har blitt valgt for 2 år av gangen, og 1 år av gangen som styreleder. Styret ønsker å meddele at Christian Aarø Næss er villig til å ta gjenvalg for ett år og at Hanna Johannessen stiller for gjenvalg for 2 år. Sigrun Kleiv ble valgt for 2 år i fjor og sitter ytterligere ett år.
Videre så er det behov for ytterligere ett styremedlem fra indre gård.

VEDTAK: Følgende styre ble valgt:

Christian Næss (styreleder)	-	valgt for 1 år i 2024
Sigrun Kleiv (styremedlem)	-	valgt for 2 år i 2023
Hanna Johannessen (styremedlem)	-	valgt for 2 år i 2024
Beate Undem (styremedlem)	-	valgt for 2 år i 2024

Christian Næss	Nils Roald
Møteleder	Protokollvitne
(elektronisk signert)	(elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e25f2ad-75b3-4527-aff6-0e60a0e5ee1d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial
asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja
ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare
autoritet til å signere
representant
foresatte/verge
myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/1e25f2ad-75b3-4527-aff6-0e60a0e5ee1d

visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 20

Vedtatt i årsmøte
Den 18. mars 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Erling Skjalgssons gate 20, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 276 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.04.1983.

Sameiet består av 23 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang og krav om hundepose i fellesarealene.
Det er forbudt å legge ut mat til duene.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Innenfor Sameiet Erling Skjalgssons gate 20 skal beboerne i hver bygning selv besørge forvaltningen og driften av egen bygning med tilhørende teknisk anlegg.

Det skal hvert år settes opp forslag til driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eiendomsskatt og andre avgifter som måtte bli pålagt eiendommen for vann, avløp, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel m.v. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, den enkelte bygning og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

På bakgrunn av driftsbudsjettet fastsettes et a-konto månedsbeløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til sameiets konto. Det angitte beløp kan endres såfremt det viser seg å være utilstrekkelig til den ordinære drift og gjennomføring av vedtatte

arbeider. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte sameier med den andel som tilsvarer vedkommendes ideelle andel av eiendommen (sameiebrøken) når annet ikke er vedtatt med tilstrekkelig flertall eller fastsatt i overenskomst eller vedtekt.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet har i tillegg en tinglyst panterett i hver av samtlige seksjoner på kr. 15.000 til sikkerhet for seksjonseierens rettidige oppfyllelse av sine plikter i henhold til nærværende overenskomst, sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende vedtak av årsmøtet. Ved mislighold av økonomiske forpliktelser er styret berettiget til å inndrive sameiets tilgodehavende ved tvangsrealisasjon av pantet.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at leilighetene er i forsvarlig stand. Dette gjelder også innvendig vedlikehold av balkonger. Styret kan pålegge en sameier å utføre arbeid innen en rimelig frist og dersom det ansees nødvendig – eventuelt besørge arbeidet utført for vedkommendes regning.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, utskifting og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt balkong og blomsterkasser. Sameiestyret har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er bygningsmessig forsvarlig og forlange at mangler blir rettet på.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må vedkommende erstatte eller utbedre uten opphold.

Ved utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold, som er den enkelte seksjonseiers ansvar, skal karm og farge ikke avvike fra de øvrige vinduene i bygget. Ved spørsmål, kontakt styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

[*Neste avsnitt slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner*]
I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

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

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 til 4 medlemmer, og inntil 2 varamedlemmer. Det bør være en likevekt av styremedlemmer fra indre- og ytre gård.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

[Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Her kan slikt vedtak settes inn.]

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Endret 27.06.2023

Ordensregler for sameiet Erling Skjalgssons gate 20

1. **Formål og omfang**
   Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
   Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med dem.

2. **Aktiviteter og støynivå**
   Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. **Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23 og 07.** Benyttelse av balkonger og takterrasser krever minst like stor aktpågivenhet som å være inne. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Hvis det ved spesielle anledninger skal holdes selskap utover kl. 23, må naboene varsles, men hovedregelen gjelder også da.

   Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører støy, varsles naboer, og det tillates på hverdager mellom 08 og 18 og lørdager mellom 9 og 16. Det skal ikke utføres slikt arbeid på søndager og helligdager.

3. **Bruk av boligen og tilknyttede arealer:**
   Beboerne skal sørge for
   - At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir skadet. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, er borettshaver selv ansvarlig for.
   - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det må umiddelbart skiftes pakning på utette kraner.
   - Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann.
   - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
   - At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for møbler og lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Det er ikke lov å montere parabolantenner verken på balkong eller fasade.
   - Å melde alle skader til styret. Styret avklarer om det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
   - Å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
   - Om en borettshaver må stenge av hovedvannledningen ved reparasjoner o.l., skal de øvrige beboerne som er tilknyttet samme vannledning, varsles på forhånd.
   - Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongen.
   - Eier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe eller lignende.

Endret 27.06.2023

4. **Fellesarealer**
   Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.
   - Det skal ikke lagres brennbart materiale i fellesområdene fordi det medfører fare for brann. Begge trapperommene i byggene er rømningsveier ved en eventuell brann, så de må ikke blokkeres av gjenstander som kan utgjøre en snublefare. Det er altså ikke lov å bruke baktrappa som lagringsplass.
   - Det er lov å lagre tørr ved i kjelleren, men dette må lagres i egen bod og stå med avstand fra vegg og hevet opp fra gulv. Det er kun lov å lagre ved som blir brukt i inneværende vedfyresesong i kjelleren.
   - Utbrente lyspærer må skiftes, og borettshaver i leilighetene på venstre side er ansvarlig for at det er lys i sin etasje i hovedtrappa, og borettshaver i leiligheten på høyre side er ansvarlig for lys i baktrappa.
   - Sett ikke opp vinduer uten at stormkroken er på. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natta, da duer kan komme inn. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, plikter han å påse at det blir lukket.
   - Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall, og beboerne må følge kommunens retningslinjer for søppelsortering. Ingen ting må hensettes utenfor dunkene eller noe annet sted i fellesarealer eller i bakgården.
   - Det må ikke kastes sigarettstumper, snuspakker eller annet rusk og rask i fellesarealene.
   - Bruk døråpnerknapp der dette finnes, dette gir mindre slitasje på dørene.
   - Fellesdører skal alltid være låst.
   - Det avholdes dugnad to ganger i året, og det forventes at alle voksne møter, også leietakere.
   - Sameiet som gårdeier er pliktig (jfr politivedtektene i Oslo) til å holde det rent langs og på eiendommen og bøtelegges ved avvik. Dette innebærer også fortau og gateplan.
     Ved bestilling av oppbevaringssekker/container for avfall (f.eks ved oppussing) skal styret varsles i forkant, slik at eierskap til avfallssekk/container kan etableres.

4.1 Overtakelse av seksjon – ny i sameiet

- **Dørskilt:** Alle enheter (med unntak av loftsleiligheter, 20c og 20d) har messingskilt. Messingskiltene tilhører sameiet (eies i fellesskap). Seksjonseiers navn lamineres på messingplaten og bestilles etter gjeldende avtale med Norsk Skilt Gravering AS på Majorstuen. Det er eier selv som er ansvarlig for å oppdatere skiltet ved innflytting.

- **Postkasseskilt:** Det kreves like postkasseskilt for alle beboere fra postens nettbutikk. Dette for et helhetlig og stilrent inntrykk i oppgangen.
Krav til type: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

- **Dørmatter:** Alle seksjoner har dørmatter av typen Sisal Antibes (LONE) ved inngangsdøren (i fellesareal). Disse tilhører sameiet (eies i fellesskap). Ved slitasje/ødelagt matte, som skyldes seksjonseier, må ny av samme type kjøpes. Sameiet har rabatt hos Møbelringen Skøyen. Seksjonseier faktureres.

Endret 27.06.2023

5. **Dyrehold**
   Dyrehold til sjenanse for andre er ikke tillatt. Det er båndtvang og krav om hundepose i fellesarealene.
   Det er forbudt å legge ut mat til duene.

6. **Brannvern**
   Røykvarsler skal plasseres slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Den skal vedlikeholdes av eier ved at batteriet skiftes hvert år, og den må testes fra tid til annen.
   Brannslukkingsapparatet må plasseres lett tilgjengelig, og det må etterses som foreskrevet.

7. **Brudd på ordensreglene**
   Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Styret Sameiet ESG20

S:018499, A:009250, 1/2, K:006665, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Majorstuen,
Sørkedalsveien 8, POST BOKS 11 0330 OSLO

9057

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 20
Postboks 2646 Solli
c/o SK Eiendom AS
0203 OSLO

00006665

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00979459564

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397580

S:018500, A:009250, 1/2, K:006665, B:0000

Vedrørende lån nr. : 9053.70.82045

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 7,450 % p.a.
Effektiv rente : 7,680 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

S:018501, A:009251, 2/2, K:009665, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Majorstuen,
Sørkedalsveien 8, POST BOKS 11 0330 OSLO

9057

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE
20
Postboks 2646 Solli
c/o SK Eiendom AS
0203 OSLO

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00979459564

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397580

XDXFX208 - 09613

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9053.70.82045

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 2.985.931,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,200 %
Ny rente fra 02.02.2024	7,450 %
Ny eff. rente 02.02.2024	7,680 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	16 år og 5 mnd
Innfrielsesdato	01.06.2040
Første forfall	01.03.2024
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 77.677 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	08.12.2022

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken 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.

S:018502, A:009251, 2/2, K:009665, B:0000

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS : 7,450 %					
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR 78.962 (RENTER OG AVDRAG)					
01.03.2024	79.052	54.752	90		24.210	2.961.721
01.06.2024	79.052	55.463	90		23.499	2.938.222
01.09.2024	79.052	55.023	90		23.939	2.914.283
01.12.2024	79.052	53.982	90		24.980	2.889.303
SUM 2024	316.208	219.220	360		96.628	2.889.303
01.03.2025	79.052	53.027	90		25.935	2.863.368
01.06.2025	79.052	53.768	90		25.194	2.838.174
01.09.2025	79.052	53.296	90		25.666	2.812.508
01.12.2025	79.052	52.239	90		26.723	2.785.785
SUM 2025	316.208	212.330	360		103.518	2.785.785
SUM 2026	316.208	204.452	360		111.396	2.674.389
SUM 2027	316.208	195.919	360		119.929	2.554.460
SUM 2028	316.208	186.802	360		129.046	2.425.414
SUM 2029	316.208	176.801	360		139.047	2.286.367
SUM 2030	316.208	166.193	360		149.655	2.136.712
SUM 2031	316.208	154.728	360		161.120	1.975.592
SUM 2032	316.208	142.447	360		173.401	1.802.191
SUM 2033	316.208	129.069	360		186.779	1.615.412
SUM 2034	316.208	114.793	360		201.055	1.414.357
SUM 2035	316.208	99.391	360		216.457	1.197.900
SUM 2036	316.208	82.855	360		232.993	964.907
SUM 2037	316.208	64.942	360		250.906	714.001
SUM 2038	316.208	45.739	360		270.109	443.892
SUM 2039	316.208	25.046	360		290.802	153.090
SUM 2040	157.549	4.279	180		153.090	0
TOTAL	5.216.877	2.225.006	5.940		2.985.931	0

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

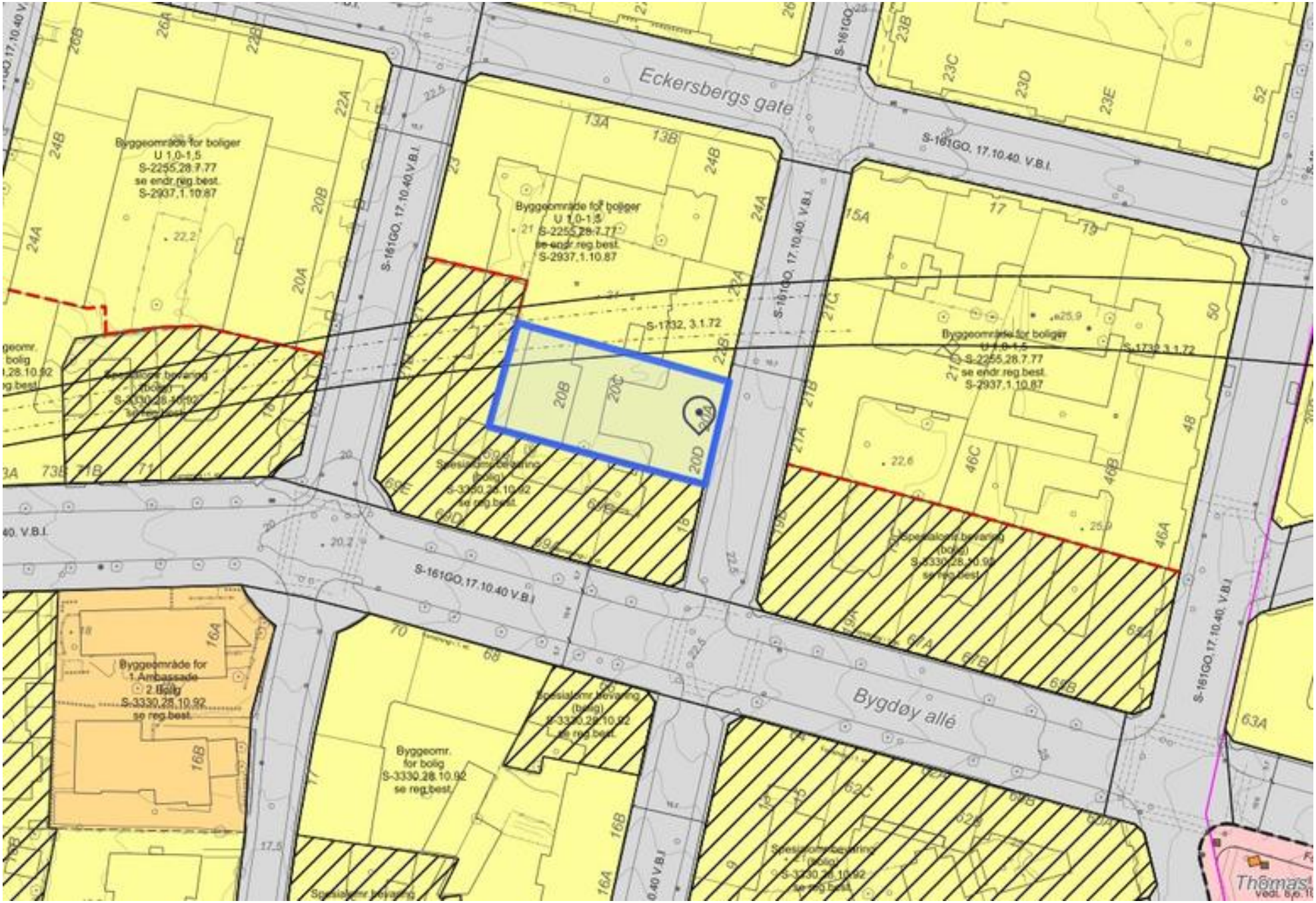
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

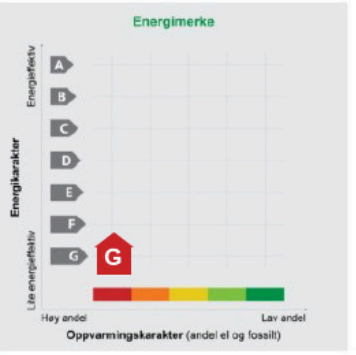
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Eckersbergs gate
S-161GO. 17.10.40. V.B.I.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255.28.7.77
se endr.reg.best.
S-2937.1.10.87
S-1732. 3.1.72
Bygdøy allé
Byggeområde for
1.Ambassade
2.Bolig
S-3330.28.10.92
se reg.best.
Byggeomr.
for bolig
S-3330.28.10.92
se reg.best.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Erling Skjalgssons gate 20A
Postnr	0267
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	276
Seksjonsnr.	8
Festenr.	0
Bygn. nr.	80498411
Bolignr.	H0401
Merkenr.	6a5b0127-bf6c-463a-9261-1de5d8375fa3
Dato.	09 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	167
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Erling Skjalgssons gate 20A

Nabolaget Frogner - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 849 elever, 47 klasser	**14 min** 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 700 elever, 37 klasser	**18 min** 1.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 750 elever, 41 klasser	**18 min** 1.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 590 elever, 31 klasser	**20 min** 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	**24 min** 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**17 min** 1.4 km
Wang Toppidrett 18 klasser	**19 min** 1.5 km

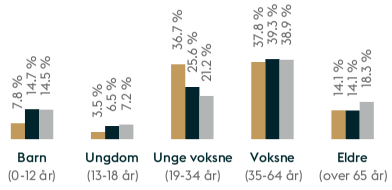
Offentlig transport

Odins gate Linje 20	**2 min** 0.2 km
Nobels gate Linje 13	**4 min** 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 8 ulike linjer	**18 min** 1.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**20 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	**11 min** 4.1 km

Barnehager

Schafteløkken barnehage (1-6 å... 27 barn, 2 avdelinger	**2 min** 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-6... 53 barn, 4 avdelinger	**4 min** 0.3 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn, 3 avdelinger	**5 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 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Frogner stadion	13 min
EVO Sjølyst	12 min
SATS Sjølyst	12 min

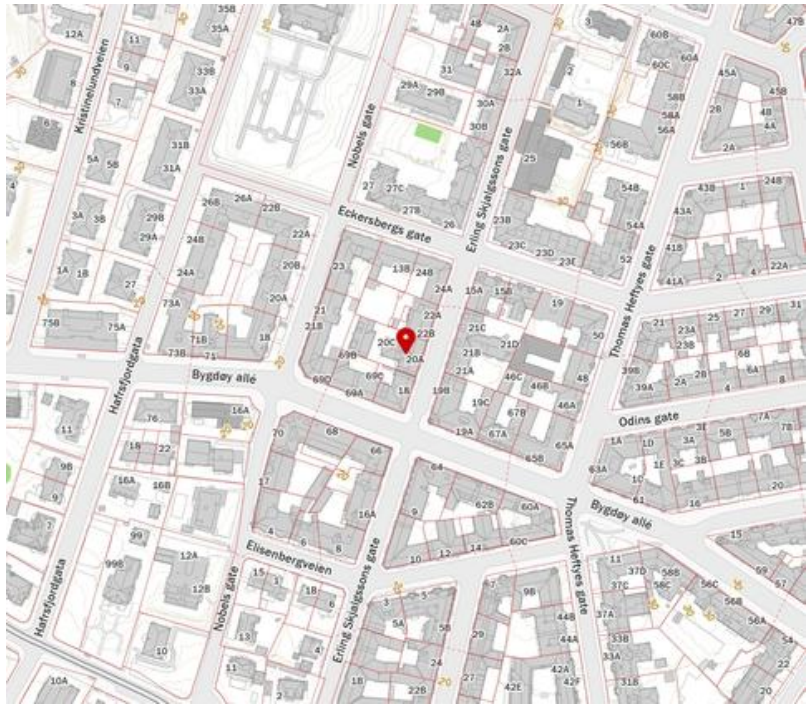
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0467/22

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Erling Skjalgssons gate 20A 0267 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 276, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no