NORDVIK

Erling Skjalgssons gate 23 D

2 soverom | 86 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Erling Skjalgssons gate 23 D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms med solrik balkong - Heis - 2 ilsteder - 2,96 m takhøyde - Ingen dok.avg. - Attraktivt

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**13 207,-**
Totalpris	**9 913 207,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 248,-**
BRA-i	**86 m²**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1922**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Lys og gjennomgående 3-roms med balkong i byggets 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en god planløsning, romslig stue, store vindusflater og generøs takhøyde på hele 2,96 meter. Videre har leiligheten to ildsteder, flott 1-stavs parkett, lyst og stilrent kjøkken samt pent flislagt bad. Her bor man attraktivt til midt på Frogner, med gangavstand til Frognerparken, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud.

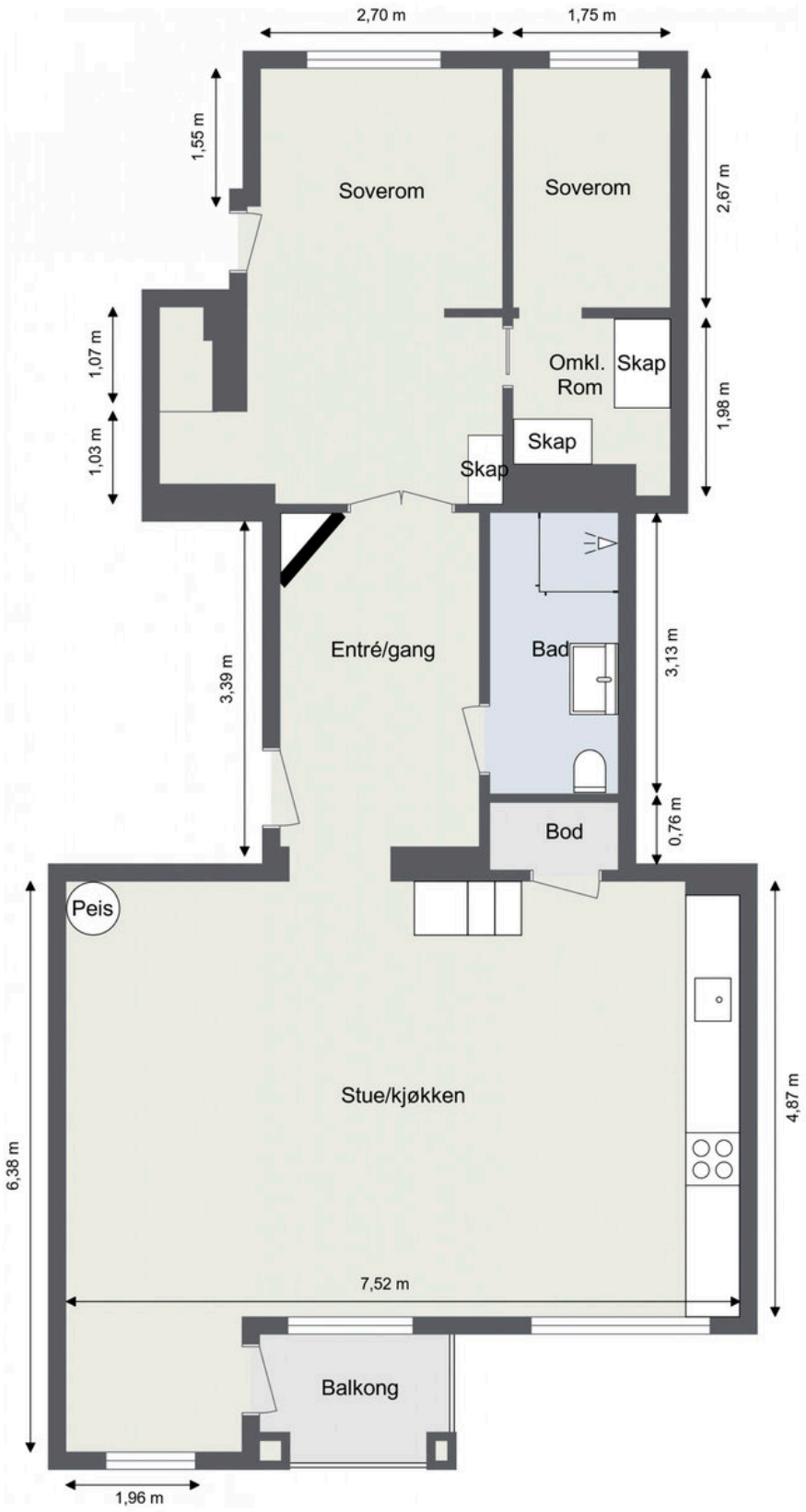
- Heis
- 1-stavs parkett og gulvvarme
- Generøs takhøyde på 2,96 meter i stuen
- To ildsteder
- Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Lyst og stilrent kjøkken
- To eksterne boder
- Ingen dok.avgift/forkjøpsrett
- Veldrevet aksjelag med god vedlikeholdshistorikk
- Umiddelbar nærhet til Frognerparken og offentlig kommunikasjon



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Tyder

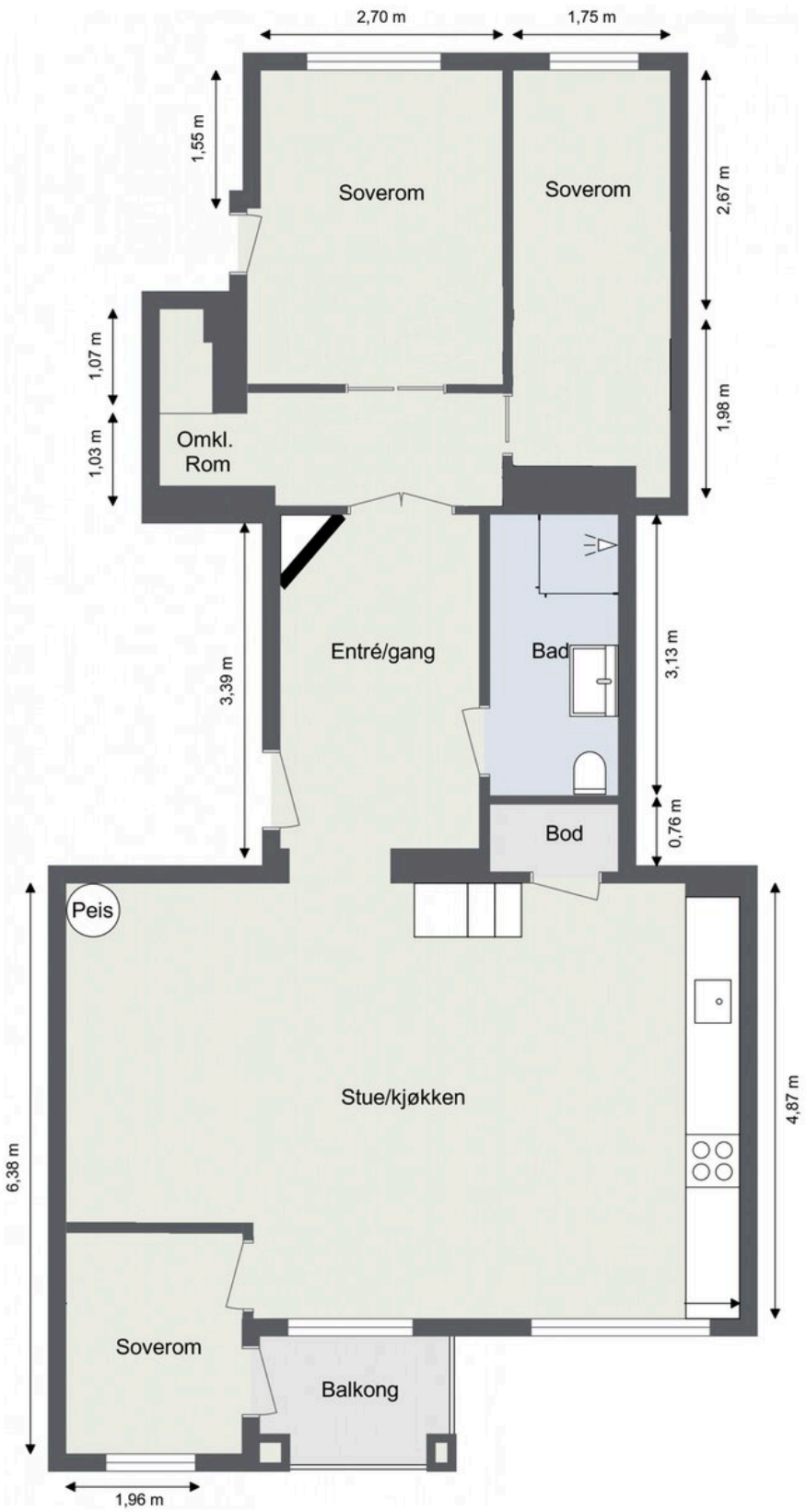


Alternativ planløsning

2. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Tyder

Plantegning med alternative løsningsforslag






























Botticelli


Botticelli

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0311/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Borghild Glosimot

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
6 725,- (Eierskiftegebyr aksje)
3 986,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 496,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 207,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 707,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 913 207,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 922 707,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom, Bod
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod (loft)
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Innhold
2. etasje: 86 m² BRA-I: Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Omkledningsrom, Bod

Entré/gang
Innbydende entré og gang med god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Leiligheten er gjennomgående og allerede i entréen merker man rikelig med både lys og luft fra vinduer på begge sider av leiligheten. Åpen peis plassert i hjørnet av entréen.

Stue og kjøkken
Lys og romslig stue med generøs takhøyde på ca. 2,96 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og er innredet med glatte fronter, laminert benkeplate og flislagt vegg over benkeskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I stuen finnes også en støpejernsovn som bidrar til en hyggelig atmosfære.

Balkong
Fra stue og kjøkken er det utgang til overbygget balkong på ca. 2 kvm. Balkongen har flislagt dekke og vender mot rolige omgivelser. Her er det plass til sittemøblement, bord og beplantning.

Hovedsoverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. I leiligheten er det lagt behagelig gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom II.

Soverom II
Leilighetens andre soverom har en god størrelse og egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller kombinasjonsrom etter behov.

Omkledningsrom/walk-in
Soverommene har direkte tilknytning til omkledningsrom/walk-in med åpen garderobeløsning bestående av stang, hyller og skuffer. Gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Flislagt bad innredet med servantinnredning, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusj med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Badet har gode oppbevaringsmuligheter i baderomsinnredningen.

Innvendig bod
Praktisk innvendig bod med ekstra oppbevaringsplass. Her er også sikringsskap og tekniske installasjoner plassert.

Eksterne boder
Leiligheten disponerer to eksterne boder med gode lagringsmuligheter, én bod i kjeller og én bod på loft.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i entre/gang og stue/kjøkken. Vegg til vegg teppe for øvrig.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Trepanel. Teglsteinsvegg.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,96 m målt i stue/kjøkken.
Dører: Dør med glassfelt mellom entre/gang og bad. Tofløyet dør med glassfelt mellom entre/gang og soverom. Skyvedør med glassfelt fra soverom til omkledningsrom. Profilert malte innvendige dør til bod.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Våtrom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2011/2013. Dokumentasjon er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2009, montert over himling i bad med tilgang fra bod.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Hovedstoppekran er montert i fordelerskap.
- Kullfilter i kjøkken.
- Elektrisk avtrekk i bad.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad – gulv
Badet er oppgradert i 2011/2013, og gulvet med membran og vanntett sjikt er vurdert ut fra alder og forventet levetid. Dette gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

Bad – vegger
Flislagte vegger i våtsone er vurdert til TG 2 på grunn av alder og forventet levetid på membranløsningen. Det bemerkes økt risiko for lekkasjer og fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad – fast inventar
Baderomsinnredningen har registrerte fuktskader og svelling i innredningen.

Vinduer
Vinduer med trelags isolerglass fra 1980 og 1983. På grunn av alder må det påregnes høyere varmetap, redusert isolasjonsevne og normal bruksslitasje.

Ytterdør/balkongdør
Balkongdør med isolerglass fra 1989 er vurdert til TG 2 grunnet alder, forventet slitasje og noe redusert funksjon knyttet til varmetap.

Etasjeskiller
Det er målt skjevheter i gulvet på ca. 28 mm i stue/kjøkken. Dette ligger innenfor nivået for TG 2 etter NS 3600 og kan gi merkbar skjevhet i gulvene.

Balkong
Det er registrert bom/hulromslyd under flisene på balkongen, samt sprekkdannelser i enkelte fuger. Dette skyldes trolig manglende limdekning og belastning over tid. Rekkverkshøyden er også lavere enn dagens krav, men tilfredsstiller kravene fra byggeåret.

Ildsteder
Vedovn og peis er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er satt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Rør-i-rør-systemet er ikke tilstrekkelig lekkasjesikret ved kjøkkenet, da varerør ikke er plugget. Eventuelle lekkasjer kan derfor føre vann ut i kjøkkenet og medføre vannskader.

Ventilasjon
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering uten at ventilasjonen er endret tilsvarende. Dette gir redusert luftsirkulasjon i boligen. Det mangler også luftespalte under badedør, og boligen har begrenset tilluft utover manuell lufting via vinduer. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Ca. 2017:
– Gulv er slipt. Arbeidet er utført av Flotte Gulv.
– Det er lagt marmorfliser på balkong.
– Veggoverflater er malt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum entreprenør firma utførte høsten 2015 følgende arbeid: fasade oppussing, installert heis, nye dører hovedinngangen og baktrapp på alle leiligheter, nye peisinnsatser. Nye fliser i felles oppgang. Lagt nye fliser på balkong, utført av snekkerfirma «Kays puss opp».

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Oppføring av nybygg Enfiladen rett bak / vegg i vegg med gården

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Oppføring av nybygg Enfiladen rett bak / vegg i vegg med gården. Kan medføre støy.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

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

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

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980 og 1983.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30. Dør til baktrapp i brannklasse EI-30.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1989

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 m². Fliser på dekke og rekkverk i Betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 79 cm.

Pipe/ildsted:
To stk pusset og malt teglsteinspiper. Støpejernsovn på ildfast plate i stue/kjøkken. Åpen peis i entre/ gang.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste

"Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er lagt varmekabler i alle rom bortsett fra minste soverom. Vedfyring i to ildsteder.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 248,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 248,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Internett, a-konto heis, felles forsikring, vedlikehold, driftskostnader, komm.avg., honorarer og personalkostnader

Felleskostnadene fordeler seg slik:
A-konto heiskostnader: kr 438,-
Bredbånd: kr 269,-
Husleie: kr 3 541,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 398 238,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 592 953,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Aksjeselskapet

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

Aksjelaget har en fastboende vaktmester.

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

Styrets arbeid i 2025
Styret har i 2025 inngått ny avtale med Telenor, fulgt opp rehabilitering av alle inngangsdører og garasjedører, samt innhentet tilbud og vurdert vedlikeholdsplan for fornying

av soilrør. Styret har også fulgt opp samarbeidet med byggeprosjektet på nabotomten i Erling Skjalgssøns gate 25, samt løpende vedlikehold av heiser, brannvarslingsanlegg, porttelefoner, utearealer og utskifting av elektriske ovner i portrommene.

Styret har videre fulgt opp forliket med Bonum etter rettsmeklingen i 2023. Da en avtalt innbetaling ikke ble gjort innen fristen, ble tvangsinnkreving igangsatt. Aksjeselskapet fikk fullt medhold hos namsfogden i 2025, men saken ble anket videre til tingretten. I mellomtiden har Bonum fulgt den opprinnelige betalingsplanen. Det ble også sendt ut informasjonsskriv til beboerne om blant annet ny Telenor-avtale, utbyggingen på nabotomten, HMS og brannsikkerhet, avfallshåndtering og vedlikeholdsarbeider.

Større vedlikeholdsarbeider
De største vedlikeholdsarbeidene på eiendommen er i hovedsak gjennomført de siste 10–15 årene. Det viktigste planlagte tiltaket fremover er rehabilitering av byggets soilrør, som er om lag 100 år gamle. Arbeidet er planlagt gjennomført fra høsten 2026 til våren 2027.

Aksjeselskapet har fått tilbud fra OLIMB på 4 070 296 NOK inkl. mva med oppstart høsten 2026. Det besluttes at oppsparte midler i aksjeselskapet skal dekke disse fellesutgiftene. Eventuelle ekstra utgifter for tilgang til soilrør fra den enkeltes leilighet må dekkes av eier.

Styret peker også på at alarmsystemet er basert på 2G-teknologi og at fremtidig oppgradering vil vurderes når offentlige planer for utfasing av teknologien er avklart. Det arbeides dessuten med planer for oppgradering og forskjønning av enkelte uteområder rundt bygget.

Gjennomført vedlikehold
2015–2018 – omfattende oppgradering i forbindelse med loftsutbygging
· Tømming av kjellere og etablering av nye kjellerboder og brannceller.
· Oppføring av nye loftsboder.
· Heving av tak mot bakgård og omfattende takarbeider.
· Ny underduk, lekter, sløyfer, takstein og takplater.
· Brannsikring av rømningsveier, vinduer, rør- og el-gjennomføringer.
· Installasjon av brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer.
· Montering av nødlys i alle oppganger.
· Forlengelse av hovedtrapper til loftsetasjene.
· Rehabilitering av 20 skorsteiner.
· Prosjektering og installasjon av fem heiser.
· Oppussing og maling av fasader mot gate og bakgård.
· Utskifting av alle gårdens dører til dører som tilfredsstiller moderne krav.
· Flislegging og etablering av varmekabler ved alle hovedinnganger.
· Opparbeidelse av plen og bed på uteområdene.

2023
· Oppgradering av bakgården.
· Ny duk og hvit singel.
· Etablering av hellelagt gangvei mellom port og søppelskur.
· Oppgradering av blomsterbed med granittkanter og ny beplantning.

2025
· Full rehabilitering av alle fasadedører og garasjedører, inkludert sliping, beising og behandling av treverk, messingdetaljer og jernbeslag.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i boligaksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven.

Se forøvrig vedtektenes pkt. 2.2. Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Det forutsettes at den nye aksjonæren skal bebo den leiligheten, drive den butikken eller bruke den garasjen som aksjene er tilknyttet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke registret et felles i akjselaget lån pr. 01.12.2025.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 164 563,-.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad.

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 57660503

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 915 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 18.11.1925.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for skifte av sluk i leiligheten H0201 datert 23.11.2020
- Fedigattest for rehabilitering av pipe datert 03.02.2016

Godkjente plantegninger er innhentet, det er registrert følgende avvik:
- Kjøkkenet er flyttet til soverom og opprinnelig kjøkken benyttes som soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for

boliger m.m., nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Erling Skjalgssons gate 23 D - bruksendring fra bod til bolig - H0601
Saksnummer 2025/21488 - Byggesak

Erling Skjalgssons gate 25 - 27 - oppføring av boligbygg og et townhouse/byvilla
Saksnummer 2025/12610 - Byggesak
Beskrivelse: I Erling Skjalgssons gate 25 pågår utviklingen av boligprosjektet Enfiladen, hvor det tidligere Frognerhjemmet erstattes med et eksklusivt boligprosjekt bestående av 19 nye leiligheter. Prosjektet er tegnet med inspirasjon fra klassiske Frognergårder og vil få teglfasader, store leiligheter og et uttrykk tilpasset den eksisterende bebyggelsen i området. Prosjektet inkluderer blant annet underjordisk garasjeanlegg, private uteplasser og felles fasiliteter. Byggestart var i 2025 med planlagt ferdigstillelse i Q4 i 2026. Kjøpere må påregne at det i byggeperioden kan forekomme anleggsarbeid, byggestøy og økt aktivitet i nærområdet.

Eckersbergs gate 19 - rehabilitering av balkonger
Saksnummer 2025/11785 - Byggesak

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:

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.
Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.
Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (for boliger over 8 MNOK) kr. 28 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto OhShots- Interiør, fasade og område (direktefaktureres) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 456,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (direktefaktureres) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 106,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Megler
Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Erling Skjalgssons gate 23D

Nabolaget Frogner - vurdert av 414 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	**14 min** 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	**17 min** 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	**20 min** 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	**20 min** 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**23 min** 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**14 min** 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	**17 min** 1.4 km

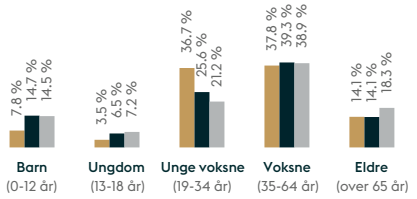
Offentlig transport

Odins gate Linje 20	**1 min** 0.1 km
Frogner plass Linje 12	**5 min** 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**18 min** 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**19 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.9 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh... 25 barn	**2 min** 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	**4 min** 0.3 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

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

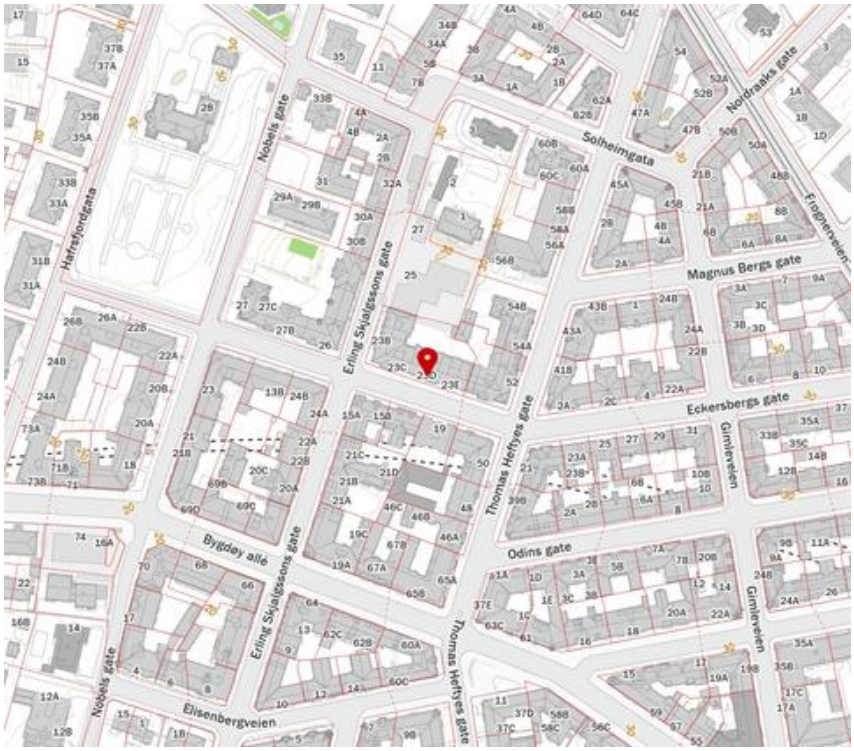
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ERLING SKJALGSSONS GATE 23 D, 0267 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 279 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	21/05/2026
Utskriftsdato:	02/06/2026
Oppdragsnummer:	99571
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

Ca. 2017:
– Gulv er slipt. Arbeidet er utført av Flotte Gulv.
– Det er lagt marmorfliser på balkong.
– Veggoverflater er malt.

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

Referansenivå

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdør
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Borghild Glosimoth
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Borghild Glosimoth , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 279
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1915.8 m²
Hjemmelshaver:	As Erling Skjalgssønsgate 23
Adresse:	Erling Skjalgssons gate 23 D, 0267 OSLO

Aksjeleilighet

Leilighet nr:	H0202
Selskap:	As Erling Skjalgssønsgate 23
Organisasjonsnr:	921304838
Forretningsfører:	ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Eier:	Borghild Glosimoth
Aksjenummer:	188-194

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	21/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	26/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1922

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
2. etasje	86	0	0	2
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	86	11	0	2
Sum BRA:	97			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 8 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er innhentet, det er registrert følgende avvik:
Kjøkkenet er flyttet til soverom og opprinnelig kjøkken benyttes som soverom.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980 og 1983.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30.
Dør til baktrapp i brannklasse EI-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdør

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1989
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom entre/gang og bad. Tofløyet dør med glassfelt mellom entre/gang og soverom. Skyvedør med glassfelt fra soverom til omkledningsrom. Profilert malte innvendige dør til bod.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert sprekk i glasset på døren til badet. Dørene har ellers normalt alderspreg. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre/ gang, stue/ kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue/ kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det var en del møbler og inventar i boligen på befaringstidspunktet, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere samtlige målepunkter på gulvoverflatene. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 m². Fliser på dekke og rekkverk i Betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 79 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. Det er funnet bom/hulromslyd under fliser. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i enkelte fuger. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	To stk pusset og malt teglsteinspiper.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Støpejernsovn på ildfast plate i stue/kjøkken. Åpen peis i entre/ gang.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2009, montert over himling i bad med tilgang fra bod.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunktet for oppussingen var det ikke krav om automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk. Det anbefales likevel å etablere automatisk vannstopper, da dette kan redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er montert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til fordelerskap/sluk. I dette tilfellet er ikke varerør i kjøkkenet plugget/lekkasjesikret, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet, og kan medføre vannskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kullfilter i kjøkken. Elektrisk avtrekk i bad.
Tilstandsvurdering:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2. Det mangler luftespalte under dør til bad. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i leiligheten og er derfor vurdert til TG 2. Det er ikke etablert tilluft i oppholdsrom utover mulighet for manuell lufting via vinduer. Dette er ikke uvanlig eller avvikende sett i forhold til referansenivå for byggeår. For å forbedre ventilasjonen kan det vurderes å etablere friskluftsventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer. Det gjøres oppmerksom på at slike tiltak kan være søknadspliktig. Eventuelle tiltak må derfor avklares med kommunen før gjennomføring. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i entre/gang og stue/kjøkken. Vegg til vegg teppe for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Trepanel. Teglsteinsvegg.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,96 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.
Det er i følge eier varmekabler i alle rom bortsett fra minste soverom.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 27.01.2023. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2011/2013.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

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

TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entre/gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

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

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Borghild Hovde Glosimot	9578-5999-4-1361553	2026-05-20 14:36:06

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0311/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Erling Skjalgssons gate 23 D, 0267 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Borghild Glosimot

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2015

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 37428363
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum entreprenør firma utførte høsten 2015 følgende arbeid: fasade oppussing, installert heis, nye dører hovedinngangen og baktrapp på alle leiligheter, nye peisinnsatser. Nye fliser i felles oppgang. Lagt nye fliser på balkong, utført av snekkerfirma «Kays puss opp».

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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? 2023 - jmf prospekt laget av Eie eiendoms firma.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oppføring av nybygg Enfiladen rett bak / veg i vegg med gården

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Oppføring av nybygg Enfiladen rett bak / veg i vegg med gården. Kan medføre støy.

---

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: 14-0311/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Borghild Hovde Glosimot	**2026-05-20**

Identifikasjon

Borghild Hovde Glosimot

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Vetle Thon Ellingsen – v.ellingsen@nordvikbolig.no

Oslo, 20.05.2026

Deres ref: 14-0311/26
Vår ref: 448-1-D202
Eiendommens navn: AS Erling Skjalgssønsgate 23
gnr 212 bnr 279 iOSLO kommune
Adresse: Erling Skjalgssons gate 23, 0267 OSLO
Org. nr.: 921304838
Selger: Glosimot, Borghild Hovde

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 57660503
Restanser pr. d.d.	kr 0,00	

Månedlige kostnader:

Akonto heiskostnader	kr	438,00
Bredbånd	kr	269,00
Husleie	kr	3 541,00
Totalt	**kr 4 248,00**	**pr. mnd**.

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

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 138 545,-
Andel gjeld: kr 0,-

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

Aksjenr.: 188-194 (D202)
Pålydende: 3000,00 pr. aksje
Leilighetsnr.: 448-1-D202
Aksjeboenhetsnr.: 00026
Bolignr.: H0202

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	AS Erling Skjalgssønsgate 23
2	Sparebank 1 Sør-Norge ASA

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

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

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Ragnhild A. Lothe
Mobil: 99572291
E-post: Erling.Skjalgssonsgate23@styremail.no

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

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

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

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AS Erling Skjalgssønsgate 23

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett og skal sendes ut til aksjeeiere senest åtte dager før generalforsamlingen.

Alle aksjeeiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver aksje gir en stemme.

Aksjeeiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i boligaksjeselskapet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen 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.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan generalforsamlingen bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle aksjer er representert i møtet og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Aksjeeier kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Hver aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver.

Det er viktig at fullmakten inneholder aksjeeiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra aksjeeiers e-post.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinær generalforsamling

i AS Erling Skjalgssønsgate 23

Ordinær generalforsamling i **AS Erling Skjalgssønsgate 23** avholdes:

Tid: 28.05.2026 – KL 19:00
Sted: Frogner Menighets hus, Zahlkasserer Schafts plass 1 – den gule sal

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 2 aksjeeiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Vedlikehold – fornying av soilrør
Sak 5 Samarbeid med prosjekt Enfiladen, utbygging av nabotomt ESgt25
Sak 6 Budsjett 2026
Sak 7 Valg

Oslo, 18.05.2026
Styret i AS Erling Skjalgssønsgate 23

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Saksvedlegg sak 3 - 5
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Ragnhild A. Lothe
Styremedlem:	Sophie Elisabeth Lorch-Falch
Styremedlem:	Bård Tobiasson
Varamedlem:	Jan Petter Skaug
Varamedlem:	Mats Arne Berger
Varamedlem:	Maud Els-Marie Andersson

2. GENERELT OM SAMEIET

Borettslagets navn:	AS Erling Skjalgssønsgate 23
Antall aksjeleiligheter:	44 boenheter, 3 næringslokaler og 6 garasjer
Kommune:	Oslo
Boligaksjeselskapets org.nr.:	921304838
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Rune Dybvik
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	57660503

Boligaksjeselskapets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte aksjeeier bør sørge for egen innboforsikring.

Boligaksjeselskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og lov om Burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for aksjeeierene.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og

elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

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

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

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

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

3. EIERSKIFTER

Ingen aksjeleiligheter har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har inngått ny avtale med Telenor, fulgt opp rehabilitering av alle inngangsdører og garasjedører, og innhentet tilbud og vurdert vedlikeholdsplan for alle soilrør (Sak 4 på generalforsamlingen 2026). Vi har fulgt opp samarbeidet med byggeprosjektet på nabotomt ESgt25 (sak 5 på generalforsamling). Styret har fulgt opp løpende vedlikehold av heiser (Kone), brannvarsling (Fire Safe har hatt kontroll av brannvarslingsanlegget), porttelefoner, uteareal, samt skifte av elektriske ovner i portrommene.

Generelt har vi god økonomi i aksjebolaget, og vi foreslår å bruke oppsparte midler til fellesutgifter i forbindelse med rørfornying (Sak 4).

Styret har fulgt opp forliket med Bonum etter rettsmekling i 2023. De betalte ikke forfallet på 500 000 i november 2024 i tide. Tvangsinnkreving av hele beløpet ble derfor igangsatt, og gården fikk fullt medhold av namsfogden september 2025; vi ble tilkjent full hovedstol pluss forsinkelsesrenter og lovfestede gebyrer/sakskostnader. Men Bonum anket til tingretten og endelig avgjørelse er ikke fattet. I mellomtiden har Bonum betalt forfall ihht den opprinnelige innbetalingsplan.

Det ble sendt ut informasjonsskriv til alle eiere/beboere før jul 2025 vedrørende ny avtale med Telenor, nytt bygg i ESgt25, HMS -brannsikkerthet og søppelhåndtering, vedlikehold av ESgt23.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Større vedlikehold er for det meste utført de siste 10-15 årene (se liste under vedlikehold), med unntak av soilrør som planlegges h2026-v2027 (Sak 4). Vi har kontinuerlig oppfølging og vedlikehold av heisene, og utgiftene varierer. Heisene må behandles varsomt, de er ment kun for persontransport og varer av mindre vekt. Alarmsystemet er basert på 2G teknologi og styret avventer offentlige planer for utfasing før en beslutning om oppgradering til nyere teknologi tas. Ila 2027 ønsker styret å ta fatt i forskjønning av overgang mellom husfasade og asfalt, hvor det nå er gjort mer eller mindre fine/gode reparasjoner med sement; det er også vanskelig å holde bed (C-E) pene pga tørke og hunder som gjør fra seg. Vi vil utarbeide et forslag til en helhetlig plan.

6. LISTE OVER GJENNOMFØRT VEDLIKEHOLD

Oppgradering i forbindelse med utbygging av loftsleiligheter (fra ca 2015 til 2018)

• Tømming av fem kjellere (A-E), etablering av brannceller (inkludert sykkelrom), og bygging av nye kjellerboder på samme sted som de eksisterende. Vegger av plater.

• Bygging av kjellerboder for de nye leilighetene i bryggerhus.

• Tømming av loft, bygging av 40 loftsboder.

• Heving av tak mot bakgården, utskifting av utvendig blikk, utbedring/montering av takfotsbeslag, pipebeslag, snøfangere og annet som utløses av byggearbeidene på loftet.

• Utbedret hele taket med ny underduk, lekter, sløyfer, takstein mot gate og plater mot bakgård.

- Tilfredsstille brannbestemmelser for rømningsveier,
    - sikring av koksluker i baktrapper, montert røykavsug i hovedoppganger, utført nødvendig brannsikring av vinduer og av alle rør- og elektriske gjennomføringer.
- Byttet ut alle gårdens dører slik at de tilfredsstiller TEK 10.
- Installasjon av brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesrom.
- Montering av nødlys i alle oppganger.
- Forlengelse av hovedtrappene opp til loftet.
- Rehabilitering av 20 skorsteiner.
- Prosjektering, innkjøp og installering av fem heiser.
- Oppussing og maling av fasade mot gate
- Maling og oppussing av bakgårdsfasade
- Montere varmekabler og flislegge alle inngangspartier i hovedoppgangene.
- Lagt plen mellom opp A og B og små bed på fortausområdet C-E
- 2023: Oppgradering av bakgård.
    - Lagt duk og ny hvit singelsingel i bakgård.
    - Lagt helle gangvei mellom port og søppelskur.
    - Oppgradering av blomsterbed i bakgård – nye granitt stein kanter og ny beplantning
- 2025: Full oppussing av alle fasadedører og garasjedører.
    - (Behandling/sliping/beising av treverk. Behandling av messingplate og pussing/maling av jernbeslag)

Oslo, den 04.05.2026
Styret i AS Erling Skjalgssønsgate 23

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligaksjeselskapets årsregnskap:

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av boligaksjeselskapets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at borettslagets resultat overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

AS Erling Skjalgssønsgate 23

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	2 307 612	2 307 374	2 197 500
Andre inntekter	3	537 016	527 931	494 763
Sum driftsinntekter		**2 844 628**	**2 835 305**	**2 692 263**
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000
Andre personalkostnader	4	239 901	194 058	213 414
Avskrivninger		45 048	0	45 048
Kommunale avgifter		857 599	893 968	786 474
Vedlikehold	5	554 344	617 000	260 031
Kollektiv avtale TV/bredbånd		316 016	297 000	278 704
Driftskostnader	6	78 013	84 000	87 223
Honorarer	7	146 594	204 900	143 428
Forsikring		516 210	506 000	482 507
Andre kostnader	8	16 619	22 700	20 583
Sum driftskostnader		**2 870 343**	**2 919 626**	**2 417 412**
Driftsresultat		**-25 716**	**-84 321**	**274 851**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	9	190 278	84 400	136 248
Netto finansresultat		**190 278**	**84 400**	**136 248**
Årets resultat		**164 563**	**79**	**411 099**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	13	164 563	0	411 099
Sum overføringer		**164 563**	**0**	**411 099**

Balanse

AS Erling Skjalgssønsgate 23

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler		1 603 008	1 636 404
Varige driftsmidler		570 696	582 348
Sum anleggsmidler	**10**	**2 173 704**	**2 218 752**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		124 427	47 429
Forskuddsbet. kostnader		5 317	70 754
Andre fordringer	11	1 000 000	2 000 388
Bankinnskudd mv.	12	4 368 930	3 151 037
Sum omløpsmidler		**5 498 673**	**5 269 608**
Sum eiendeler		**7 672 377**	**7 488 360**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		1 200 000	1 200 000
Annen egenkapital		6 350 430	6 185 867
Sum egenkapital	**13**	**7 550 430**	**7 385 867**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		67 863	73 701
Leverandørgjeld		46 408	15 776
Påløpte kostnader		7 677	12 648
Annen kortsiktig gjeld		0	368
Sum kortsiktig gjeld		**121 948**	**102 493**
Sum gjeld		**121 948**	**102 493**
Sum egenkapital og gjeld		**7 672 377**	**7 488 360**

OSLO, 31.12.2025 /
Styret AS Erling Skjalgssønsgate 23

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

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives
Boligaksjeselskapet er organisert i henhold til aksjeloven, borettslagsloven og selskapets vedtekter. Virksomheten består i å eie og forvalte boligeiendommen, samt å sørge for drift og vedlikehold av bygninger, fellesarealer og øvrig infrastruktur. Boligaksjeselskapet har som formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig. Det drives ikke næringsvirksomhet utover dette formålet.

Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er beliggende på adresse Erling

Note 1 Regnskapsprinsipper
Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

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

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Husleie boliger	2 029 824	2 029 658	1 933 008
Husleie næring	213 960	213 935	203 748
Gusleie garasje	63 828	63 781	60 744
Sum	**2 307 612**	**2 307 374**	**2 197 500**

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Heiskostnader	226 008	225 931	215 172
Kabel-TV	282 381	272 000	249 142
Bredbånd	23 220	25 000	23 220
Bruttoinntekt elbillading	5 407	5 000	7 229
Sum	**537 016**	**527 931**	**494 763**

Note 4 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Lønn til ansatte*	173 676	118 920	147 441
Feriepenger	0	4 503	0
Fri Bolig	188 160	188 160	188 160
Motpost fri bolig	-188 160	-188 160	-188 160
Arbeidsgiveravgift	65 119	70 000	62 223
Arb.giv.avg. avs. feriepenger	0	635	0
Andre sosiale kostnader**	1 106	0	3 750
Sum	**239 901**	**194 058**	**213 414**

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

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold utearealer	24 157	50 000	43 078
Vedlikehold bygning	261 836	300 000	60 788
Vedlikehold og drift heis	207 269	220 000	136 275
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 359	5 000	3 553
Vedlikehold VVS	9 084	5 000	14 899
Vedlikehold elektro	4 136	2 000	0
Brannvarslingsanlegg	42 503	35 000	1 438
Sum	**554 344**	**617 000**	**260 031**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	60 600	70 000	69 200
Renhold	656	0	0
Annen renovasjon	7 928	8 000	6 198
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	1 000	289
Driftsmaterialer	2 093	0	0
Internkontroll-HMS system	0	0	5 500
Dugnad	6 736	5 000	6 036
Sum	**78 013**	**84 000**	**87 223**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	18 756	15 000	14 163
Forretningsførsel	83 000	83 000	80 176
Ekstra forretningsførsel	5 640	3 000	3 975
Andel systemkostnader	3 900	3 900	975
Beboerportal	0	0	3 546
Honorar juridisk bistand	35 297	50 000	40 594
Honorar teknisk forvaltning	0	50 000	0
Sum	**146 594**	**204 900**	**143 428**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	3 200	3 200	3 100
Styre- og årsmøter	3 759	3 500	3 500
Bankomkostninger	6 616	8 000	7 206
EHF-fakturagebyr	0	0	24
Diverse kostnader	3 045	8 000	6 756
Øreavrunding	-1	0	-3
Sum	**16 619**	**22 700**	**20 583**

Note 9 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	6 056	0	6 386
Bankrenter	130 599	34 400	78 945
Andre finansinntekter	53 623	50 000	50 917
Sum	**190 278**	**84 400**	**136 248**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 10 Anleggsmidler

	Bygninger	Vaktmester-leilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 669 800	594 000	2 263 800
Årets tilgang	-	-	-
Arets avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**1 669 800**	**594 000**	**2 263 800**
Akkum avskrivn. 01.01	33 396	11 652	45 048
Årets avskrivninger	33 396	11 652	45 048
Akkum. avskrivn. 31.12	66 792	23 304	90 096
Bokført verdi 31.12	**1 603 008**	**570 696**	**2 173 704**

Bygninger og vaktmesterleiligheten avskrives lineært over 50 år i tråd med prinsippendring fra 2024

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	1 000 000	2 000 388
Sum	**1 000 000**	**2 000 388**

Andre fordringer består hovedsaklig av rettsforlik med Bonum. I løpet av 2025 har Bonum innbetalt kr 1 000 000, som er i tråd med det de skal betale for 2025. Gjenstående sum av rettsforliket som Bonum skal betale er kr 1 000 000 per 31.12.2025.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Boligbanken 9666.01.43928	980 654	892 364
9666.01.52781 (31+)	3 373 162	2 243 558
9666.01.48199 skatt	15 114	15 114
Sum	**4 368 930**	**3 151 036**

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01	1 200 000	6 185 867	7 385 867
Årets resultat	0	164 563	164 563
Egenkapital 31.12.	**1 200 000**	**6 350 430**	**7 550 430**

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

Leilighet nr	Aksje nr.	Eierandel antall	Eierandel beløp
A201	1-6	6	18 000
A202	216-222	7	21 000
A301	7-12	6	18 000
A302	139-145	7	21 000
A401	13-18	6	18 000
A402	146-152	7	21 000
A501	19-24	6	18 000
A502	153-159	7	21 000
A601	340-354	15	45 000
B201	133-138	6	18 000
B202	223-237	15	45 000
B301	25-30	6	18 000
B302	238-252	15	45 000
B401	31-36	6	18 000
B402	253-267	15	45 000
B501	37-42	6	18 000
B502	268-282	15	45 000
B601	355-370	16	48 000
C201	43-48	6	18 000
C202	160-166	7	21 000
C301	49-54	6	18 000
C302	167-173	7	21 000
C401	55-60	6	18 000
C402	174-180	7	21 000

C501	61-66	6	18 000
C502	181-187	7	21 000
C601	371-381	11	33 000
D201	337-339	3	9 000
D202	188-194	7	21 000
D301	67-72	6	18 000
D302	195-201	7	21 000
D401	73-78	6	18 000
D402	202-208	7	21 000
D501	79-84	6	18 000
D502	209-215	7	21 000
D601	382-390	9	27 000
E201	91-96	6	18 000
E202	85-90	6	18 000
E301	103-108	6	18 000
E302	97-102	6	18 000
E401	115-120	6	18 000
E402	109-114	6	18 000
E501	121-132	12	36 000
E601	391-400	10	30 000
U101	308-311	4	12 000
U102	283-300	18	54 000
U103	301-307	7	21 000
U104	316-319	4	12 000
U105	328-332	5	15 000
U106	320-323	4	12 000
U107	312-315	4	12 000
U108	333-336	4	12 000
U109	324-327	4	12 000
		400	**1 200 000**

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**5 167 115**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	164 563
Avskrivninger	45 048
C. Disponible midler 31.12	**5 376 726**
Årets endring i disponible midler	209 611
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	5 498 673
- Kortsiktig gjeld	121 948
= Disponible midler 31.12	**5 376 725**

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025.
Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ME0T8-5MPME-QHM8I-CBK01-CISE7-JC5WB

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-15 07:10:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ME0T8-5MPME-QHM8I-CBK01-CISE7-JC5WB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 150 000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Vedlikehold – fornying av soilrør

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Som informert om ved fjorårets generalforsamling må aksjeselskapet forebygge skader på soilrørene som er 100 år gamle. De er av støpejern med en forventet levealder på 50-80 år. Men huset ble bygget i en periode hvor man bygget for at det skulle vare. Vi har foreløpig ikke lekkasjer og det har vært gjennomført en kamerakontroll tidligere. Imidlertid mener styret at det haster å rehabilitere rørene for å unngå store vannskader og eventuelt et behov for utskiftning, noe som ville blitt mye dyrere. Fravær av vedlikehold vil også kunne skape tvil om erstatning fra forsikringsselskap ved en eventuell omfattende skade.

Styret har i 2025 innhentet tre skriftlige tilbud etter omvisninger i bygget for hver representant; Vestfold Rørfornying, TTteknikk- Serwent, og OLIMB. Prisforskjellen mellom laveste og høyeste tilbud er litt under 1 mill NOK (eksl. mva). Detaljeringsgrad av tilbudene, oppgitt fremdriftsplan og leverandørenes erfaring og størrelse varierer. OLIMB leverte det klart mest detaljerte tilbudsgrunnlaget (vedlagt innkalling) og er den mest etablerte organisasjonen. OLIMB er en del av Aarsleff konsernet, Europas største produsent og installatør innen rørfornying. I tilbudet er det vedlagt blant annet informasjon om at Olimb rørfornyings metode som er SINTEF godkjent. En og en oppgang vil blir rehabilitert, estimert til ca 1 mnd. Dette betyr at beboere kan bo hjemme men at vann vil bli avstengt i 2-3 uker. Tilkomst til soilrør fra alle leiligheter gås gjennom før arbeidet starter og beboere vil få beskjed i god tid om tidspunkt for oppstart av arbeid i deres oppgang. Soilrør, grenrør og bunnrør vil bli rehabilitert. Representant fra firmaet vil være til stede på generalforsamlingen for å svare på spørsmål fra beboerne.

Forslag til vedtak:
Aksjeselskapet aksepterer tilbudet fra OLIMB på 4 070 296 NOK inkl. mva med oppstart høsten 2026. Det besluttes at oppsparte midler i aksjeselskapet skal dekke disse fellesutgiftene. Eventuelle ekstra utgifter for tilgang til soilrør fra den enkeltes leilighet må dekkes av eier.

Styrets innstilling:

Basert på en helhetsvurdering foreslår styret at aksjeselskapet aksepterer tilbudet fra OLIMB; de leverte det klart mest detaljerte tilbudsgrunnlaget (vedlagt innkalling) og er den mest etablerte organisasjonen. Styret har hatt et eget møte med OLIMB i 2026 (9de april) og gått gjennom detaljer i tilbudet. Dette er det dyreste tilbudet, men styret er betrygget av detaljnivået i tilbudet som også kom frem i den muntlige forklaringen på fremdrift og ivaretagelse av beboernes interesser, tilgjengelighet til egen leilighet og evt økonomiske utgifter. Hvis det er behov for inngrep på bad/kjøkken som ikke er forventet, tilbyr Olimb rørlegger som de administrerer slik at det ikke kommer uventede forsinkelser for andre beboere. Styret er omforent i sin anbefaling av å gjennomføre rehabilitering så raskt som mulig og i valget av OLIMB som leverandør.

Tilbud rørfornying

AS Erling Skjalgssons gate 23



Vedlegg:

1. Tilbud med mengder (4 sider)
2. Grunnlag/skisser for tilbudet (3 sider)
3. Standard tilbuds og kontrakts vedlegg (5 sider)
4. Informasjon om rørfornying og Metodebeskrivelse (9 sider)
5. SINTEF Teknisk Godkjenning for innvendig rørfornying (3 sider).

Ved inngåelse av kontrakt benyttes Norsk Standard. Ved kontrakt vil det følge et prosjektgrunnlag som er grunnlaget for tilbudspris/kontrakt.

AS Erling Skjalgssons gate 23
ATT: Ragnhild Lothe

Råde 09.04.2026

Tilbud med prisestimat for AS Erling Skjalgssons gate 23

I tabell under følger estimerte mengder.

Pris på rørfornying i henhold til tabell under for SINTEF TG anlegg med foring
3.256.237,- Eksl.MVA.

Erling Skjalgssons gate 23	**Total beløp ekskl. mva.**			**3 256 237**
INNVENDIG RØRFORNYING	**Betegnelse**	**Enh. pris**	**Antall**	
Rigg, Kartlegging, materiellkjøp	RS	137 250	1,0	137 250
Info, KS, Varsel, adm.	pr. seksjon	6 283	44,0	276 452
Dokumentasjon, Ferdigfilm	pr. seksjon	2 074	44,0	91 256
Rens/Innmåling	pr. seksjon	12 017	44,0	528 748
Vertikale stammer	pr. seksjon	10 675	44,0	469 700
Taknedløp fra kjellertak til tak (ekskl. sluk)	pr meter	2 750		-
Dimensjonsendring i stamme eller gren	pr. dim endring	1 450		-
Grenrør (Kjøk,WC,sluk) inntil 1 meter	pr. seksjon	22 204	44,0	976 976
RØRFORNYING BUNNLEDNINGER				
Rigg, info, adm, dokumentasjon	RS	62 830	1,0	62 830
Rens/innmåling/ferdigfilm	pr. meter	660	200,0	132 000
Rigg pr. rørstrekk og gren	pr. strekk/gren	5 582	41,0	228 842
Rørfornying 100-125mm	pr. meter	1 434	167,0	239 395
Rørfornying 150mm	pr. meter	2 013	33,0	66 429
Gjenåpne gren	pr. stk.	1 159	40,0	46 360
Grenforsegling i bunnledning	pr. stk.	7 500		-
Tilvalg/Tillegg				
Rehabilitering av SINTEF TG sluk kopp	pr. stk.	12 500		-
Overpumping eller Bypass	Tilbud			-

Uttrekksledning (ikke under bygg/bunnledninger) krever ofte annet produkt/utstyr, prises separat
Materiell og underentreprise kostnad tillegges inngående faktura + 15 %
Timepris for tillegg og endringsarbeider er kr. 1130,-
Kunden kan velge kant i kant installasjon i overgang hovedstrekk og grenrør til kr. 5 200,- pr. stk.
Det er oppgitt maks antall leilighetsgren pr. leilighetsseksjon i skisse/prisgrunnlag
Leilighetsgren til kjøkken, WC og sluk over 1 meter koster kr. 2 750,- pr. påbegynte meter
Rør som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrekk i prisen.
Over 150mm, utføres av annen avdeling med annet utstyr og prises særskilt som tillegg om behov
Alle prisene er eksklusive mva

Teknisk godkjenning er en minimums standard som en kunde bør kreve for at du skal få den tryggheten et gjennomtestet system skal ha.

Forhold du som kunde bør vektlegge er:

- Hvor mye erfaring har bedriften på utførelse av det du etterspør
- Hvordan er kontraktens størrelse i forhold til bedriftens økonomi (omsetning og soliditet)

Om det oppstår problemer er ikke en reklamasjon verdt mye om bedriftens økonomi ikke kan bære reklamasjoner/utbedringene

Begge parter behandler tilbud/anbudsprosessen konfidensielt der det kun gis innsikt til dem som trenger.

Olimb Rørfornying AS har 45 års erfaring og var medeier i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter. Olimb er fremdeles både produsert og rettighetshaver av sertifiserte og SINTEF Teknisk Godkjente løsninger for rørfornying i bygninger.

Olimb Rørfornying AS er en del av Per Aarsleff AS konsern, Europas største produsent og installatør innen rørfornying.

Olimb Rørfornying AS rørfornyer mer enn 10.000 rørstrekk i året og er en anerkjent aktør innen offshore, industri, offentlig og private markedet.

Rehabilitering av sluk med alternative metoder kan tilbys.
I den grad overpumping er mulig å gjennomføre, kan dette tilbys med eget tilbud.

Rørfornying utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser. Kontrakten skal uansett avregnes etter faktiske utførte mengder.

Grunnlaget for tilbudet er vedlagt. Dette er et estimat fordi det ikke er hensiktsmessig arbeid å avdekke alle forhold før oppstart.
Om hele anlegget skulle vært nøyaktig kartlagt måtte vi først gjennomført en stor mengde tilkomstarbeider før vi renser alle rørene. Først da kunne vi filmet og kartlagt hele anlegget korrekt. Dette er svært omfattende og kostbart. I tillegg vil da slik nødvendig rens medfører betydelig økt risiko for lekkasje i et gammelt anlegg. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gjennomføre dette arbeidet av hensyn til økonomi, betydelig lengre tid uten vann og avløp for beboerne og risiko for lekkasje med følgeskade.

Tilbudet er basert på gjennomføring og utførelse som gir raskeste fremdrift.
Vennlig hilsen
Olimb Rørfornying AS



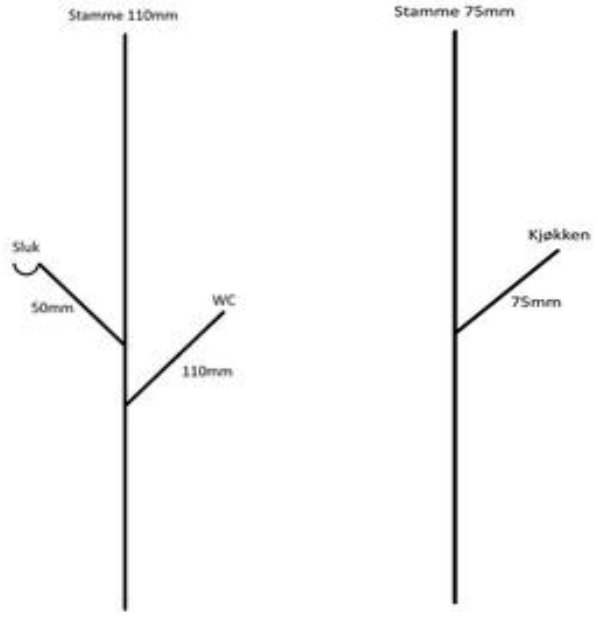
Tilbudsgrunnlag for tilbud om rørfornying av Erling Skjalgssons gate 23

Erlings Skjalgssons gate er bygget i 1926 og befinner seg på Frogner, bygget består av 44 leiligheter fordelt på 5 oppganger. Det er varierende mengde etasjer i oppgangene.
Det er også 3 næringslokaler og 6 garasjer i 1.etg.

Rørene er originalt av støpejern fra byggetid.
Stammene er synlige i kjellergang/boder.

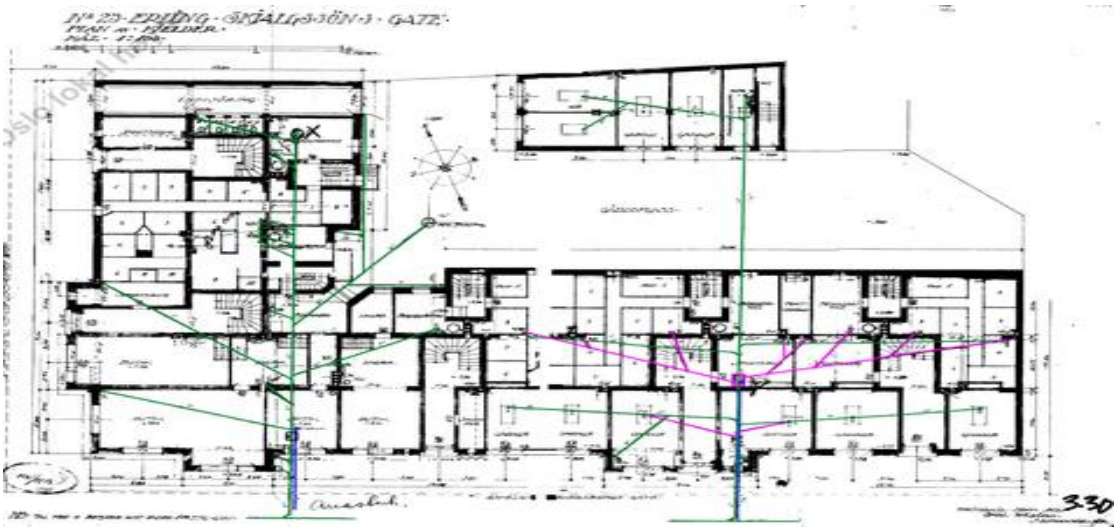
Det er ikke gjort noe befaring rundt tilkomst til rørføringer i næringslokalene, dette må besiktes nærmere under en innmåling.
Tilbudet inkluderer ikke nødvendige tilkomstpunkter. Gjelder hele tilbudet.

Erling skjalgssons gate 23 A-E:
Det er 5 oppganger med 4-5 etasjer med leiligheter.
Det er lagt til grunn at hver oppgang har 4 stk stammer, 2 stk. betjener sluk/WC og 2 stk. betjener kjøkken. Både kjøkken og baderomsstamme har enkle gren (uten påkobling) til hver leilighet.



Illustrasjon viser grunnlaget for fallstammer med pågreninger til leilighetene.

Tilbudet baseres seg på at det ikke er retningsendringer på stammen, om det skulle forekomme slag/retningsendringer kan det tilkomme ekstraarbeider/tilkomstarbeider som ikke er tatt med i prisgrunnlaget.



Tegning av bunnledning henter fra Underoslo.no

Det er lagt til grunn i utregning av mengder på bunnledning at det er de rosa føringene på tegning er det som skal rehabiliteres, de grønne som går i garasjene er ikke medtatt. Da tegningene er endret fra det opprinnelige er våre utregninger kun ett estimat og kan medføre endringer i de totale mengdene.
Vi mistenker at det er levert inn endringer, men usikker på om alle arbeider her er anmeldt og at tegningene derfor er riktig. Mengder og tilkomstarbeider avregnes etter faktiske mengder, medgått materiell og arbeid.

For ett mer nøyaktig bilde av røranlegget vil det være behov for en innmåling.
Dette skjer oftest i 2 omganger. Første før prosjektstart. Men det er ikke grunnlag for å gjøre rens og tilkomst for å avdekke alt i første omgang, derfor vil det avdekkes endringer underveis i prosjektet.

Mengdene og grunnlaget må betraktes som estimat. Denne type bygg har ofte store ikke kjente ombygginger og delvis utbedringer som kan påvirke rørfornyingsarbeidene.
Det må derfor påregnes endringsarbeider/tillegg.
Dette tilbudsgrunnlaget er basert på befaring av deler av anlegget, og ikke gjennomgang av hele røranlegget.
Om dere oppdager feil, har kompletterende informasjon om utførte arbeider og/eller endringer, ta kontakt for korrigeringer.

Lagt til grunn ved rørfornying innvendig i bygg:

- Se Standard tilbuds og kontrakts vedlegg som følger tilbudet
- Taknedløp og overvann er ikke del av tilbudet.
- Tilkomstpunkter er ikke kartlagt. Lagt til grunn at alle stammer og stakepunkter er tilgjengelig i hele rørets diameter uten håndverksmessig inngripen.

Det er lagt til grunn drift i en oppgang av gangen.
Hver oppgang er estimert å ta 4 uker.
I tillegg kommer bunnledninger som er uforutsigbart. Vi har lagt til grunn 4 ukers drift i bunnledninger.

Versjon 14.10.2025

Standard tilbuds/avtale vedlegg for Olimb Rørfornying AS

Tilbudet omfatter rørfornying og inneholder ikke andre håndverkertjenester som rørlegger, tømrer, pigging, graving, takarbeider, maler, elektriker o.l. med mindre dette er spesifisert.
Olimb Rørfornying AS/entreprenøren (heretter kalt Olimb) kan bestille slike arbeider fra andre håndverkere når dette er nødvendig for å unngå stopp i kontraktsarbeidene.
Standard påslag på underentreprisearbeid er 15 %.

Selv om enkelte av Olimb sine arbeider er beboers ansvar, vil Olimb forholde seg til byggherre som kontraktspart også på disse arbeidene. Det gjelder også når beboere/3 part sine handlinger ødelegger eller forhindrer Olimb sine arbeider.

Om det ikke avholdes egen overtagelsesforretning og anlegget er tatt i bruk, er anlegget å betegne som overtatt senest 1-en måned etter at kunde har mottatt FDV og/eller ferdigfilm.

Tilbudet baserer seg på at Olimb legger en best mulig fremdriftsplan som baserer seg på at den delen av anlegget hvor det pågår arbeider holdes stengt (ikke i bruk) til arbeidene er ferdig der. De deler av anlegget som er ferdig rehabilitert åpnes for bruk, om dette ikke forhindrer andre installasjoner.
I mange tilfeller kan Olimb tilby som tillegg bruk av anlegget hvor installasjonene ikke er fullført. Dette kan være i 3 helgedager eller 9-10 dager i friperioder om Olimb har valgt skiftarbeid. Vi gjør oppmerksom på at byggherre da må ta ansvar for kloakkstopp, lekkasje og følgekonsekvenser, siden anlegget er ikke ferdig.

Arbeidstiden er innenfor tidsrommet mellom 06:00 til 21:00 alle hverdager (Man - Lør).
Olimb arbeider ofte enten 4 dagers uke eller såkalt 12/9. 12/9 er en skiftordning hvor Olimb jobber i 3 ukers syklus. Alle dager første uken (også søndag), til fredag andre uken og fri den tredje uken. Ved uforutsette situasjoner/hendelser kan arbeidene måtte pågå lengre.

Rørfornying utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser utarbeidet av Olimb. Kontrakten skal avregnes etter faktiske mengder.
Endelige mengder, tilkomstarbeider, tillegg, endringer, etc. blir ikke avdekket i forbindelse med oppstart eller tidlig i prosjektet. Mengder og avvik/endringer avdekkes løpende i forbindelse med rensing.

Byggherre vil på forespørsel legge frem økonomi/finansiering for inngåelse av avtale. Bygningsmassen hos byggherre stilles som økonomisk sikkerhet for arbeidene.
SSB bygge indeks for rørarbeider i bygg (eller tilsvarende ved endringer) benyttes som indeksregulering, gjeldende fra tilbudsdato og sendes senest sammen med sluttfaktura.
Korrespondanse i avtalen gjennomføres via epost.

Olimb orienterer i egen epost, om totale entreprisearbeider avviker med mer enn 15 % fra tilbud/kontrakt/estimat. Partene er enige om at det er tilstrekkelig bindende avtale at byggherre bekrefter dette på epost.

Byggherre er forpliktet til å orientere om og selv å melde om alle meldepliktige forhold som kan medføre behov for ekstra tiltak eller ekstra entreprisearbeider. Olimb kan bistå på forespørsel.

Avtalen er mellom profesjonelle parter, som oppfordres til å søke bistand om noe er uklart.

Tilstand på anlegget:

Det er viktig å understreke at gamle rør ofte må rehabiliteres på grunn av deres dårlige tilstand. Før Olimb kan utføre rørfornying, er det nødvendig å rense rørene grundig. Dette innebærer at vi må fjerne fett, korrosjon og andre avleiringer.

I enkelte tilfeller kan det oppstå behov for uforutsett tilleggsarbeid, for eksempel ved tilstedeværelse av bly, betong eller annen forsteinet masse i rørene. Olimb har lang erfaring med slike arbeider i gamle rør, men kan ikke ta/overta ansvar for eventuelle lekkasjer, skader eller følgeskader som kan oppstå under prosessen. Avløpsrør til kjøkken er erfaringsmessig i dårligst stand.

Avhengig av rørenes tilstand og miljømessige krav, kan det bli nødvendig med bruk av spesialutstyr, som for eksempel sug-/spylebil, under rense- og sugearbeidet. Dette vil medføre ekstra kostnader.

Rør som ikke er forskriftsmessig installert, har andre mangler/feil eller av annen grunn ikke kan utbedres ved rørfornying vil komme til fratrekk i mengder/pris.

Det kan i noen tilfeller, av ulike årsaker, kan det måtte utføres installasjoner som fraviker SINTEF TG, i disse tilfellene gir Olimb samme garanti på arbeidene.

Arbeider/Utbedringer utført i anlegget før rørfornying starter

Olimb gjør oppmerksom på at rørfornyingen i noen tilfeller må avsluttes «motstrøms» før endepunktet i et rør. Når dette er overlapp strømpeforing mot strømperforing er dette dekket av SINTEF TG. «Motstrøms» overgang mellom strømpe og f.eks. delvis utbedret rørstrekk/sluk gir en kant som ikke er forskriftsmessig, selv om det normalt fungerer tilfredsstillende. Olimb kan ikke ta ansvar for dette.

I noen tilfeller avdekker Olimb ombygging, modernisering eller ikke forskriftsmessig utførelse som begrenser rørfornyingen. Eksempel på dette kan være innstukne rør, delvis utbedret rør, endring av diameter, endring av rørtrase, installasjon av vegghengt WC o.s.v. Dette kan begrense rørfornyingen, begrense nødvendig tilkomst for rørfornying og/eller medføre ekstra arbeider/tillegg.
Rørfornying i forbindelse med ombygget anlegg medfører ofte flere installasjoner og krevende installasjoner som medfører mer ekstra arbeider enn den reduksjonen i antall meter.
WC med spesialinnfesting, og/eller innlagt andre spyling, tørke og liknende funksjoner, må WC de/remonteres av andre faggrupper. Dette er ikke inkludert i tilbudet og besørges av byggherre.

Sluk

Sluket består av en slukkopp med vannlås og en rørdel som går ut av slukkoppen. Rehabilitering av sluk er normalt ikke en del av rørfornyingen. Slukgren rehabiliteres frem til rørdelen på sluket. De fleste problemer med lekkasje fra sluk er knyttet til overgangen mellom sluk og gulv, bytte av sluk er derfor normalt en del av arbeidet som utføres når man rehabiliterer våtromsgulv (bad).

Det kan tilbys egen løsning for rehabilitering av sluk med overgang til slukgren. Denne løsningen har samme garanti som resten av rørfornyingen. Denne må tilpasses det enkelte sluk og våtrom. Det finnes i tillegg en våtroms godkjent løsning for påbygging av sluk, ved senere oppussing av våtrom/gulv. Det kan være begrensninger i utførelse knyttet til flere forhold (eksempel: tilkomst, anboring, tidligere utførte arbeider o.l.)

Sluk vil uansett alltid være berørt entreprisearbeidene, både om sluk rehabiliteres eller ikke da det kreves tilgang fra sluket. Sluk med dårlig tilstand (gamle) kan fungere uten lekkasje, men likevel være så dårlige at de ikke tåler normalt arbeid. Følgeskader av dette kan ikke entreprenøren holdes ansvarlig for.

Grunnlag/informasjon for prosjektarbeidene

I avtalen er grunnlaget for pristilbudet beskrevet (med enkel skisse/illustrasjon). Selv ved utført filming, kontroll/innmåling, tegningsgrunnlag og befaring får vi ikke tilstrekkelig oversikt over alle avgjørende forhold i anlegget. Grunnlaget er derfor vårt beste estimat.

Metodene for rørfornying omfatter ikke rør under 50mm. Rør fra servant/vask på bad og/eller WC rom, er normalt på 30mm og går normalt ned i gulv og blir anboret i sluk kopp. Denne løsning er lagt til grunn om ikke annet er spesifisert i kontrakt.
Grenpåkobling fra vertikal stamme eller gren i leilighet krever at vertikal stamme eller gren som grenpåkobling settes fra, er minimum 63mm i innvendig diameter.

Bunnledningene omfatter rørfornying frem til siste kum innvendig eller frem til kum utvendig når denne ligger rett utenfor bygget (inntil 4 meter). Eventuelt til siste innvendige kum når ledning frem til offentlig går fra denne kum og frem til offentlig uten noen utvendig kum

Det er lagt til grunn tilstrekkelig tilkomst til alle vertikale stammer i hele rørets utvendige diameter fra kjeller og evt. loft, uten inngripen. Det er lagt til grunn vertikal stamme uten retningsendringer. I motsatt fall skal retningsendring fremkomme i grunnlaget.
Synlige vertikale stammer i kjeller anbefales å byttes tradisjonelt med innsetting av stakeluke. Dette er ikke medtatt i tilbudet.
Offentlig anmeldelse er normalt ikke aktuelt ved rørfornying og ikke med i Olimbs arbeider.
WC brakke, dusjbrakke o.l. for beboere er ikke medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne.

Unntaksvis er det behov for sikring av egne (eller UE) arbeidere (f.eks. fallsikring på tak). Dette er ikke medtatt og kan komme som tillegg om det er påkrevd/nødvendig.

Alle stoppekraner, WC kraner, vannlåser, slanger, kum, stakeluker, sprutkappe, WC, festeanordninger, pakninger blir ikke kontrollert. Det er krav om at disse har en tilstand som gjør at de lar seg re/demontere uten å bli ødelagt. Det som er defekt/dårlig tilstand må byttes mens arbeidene pågår og kommer som tillegg til rørfornyingen. Spesial wc med ulike innfestninger, mekanismer o.l. kan medføre ekstra arbeider som ikke er medtatt. Unntak der dette kan være medtatt i tilbudet.

I noen tilfeller kan jording av avløpsanlegget bli påvirket i forbindelse med rørfornyingen. Dette er elektriske arbeider som ikke er medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne

Stammer over kjellergulv bør ha stakeluke. Dette er et service/tilkomstpunkt ved driftsproblemer. Ved rørfornying må stakeluken byttes for å få et forskriftsmessig anlegg. Dette er ikke medtatt i rørfornyingsarbeidene.

Ved rørfornying av bunnledninger vil det i overgangen mellom hovedstrekk og grenrør bli en glippe som ikke blir rehabilitert. Dette kan medfører noe lekkasje i grunnen, men erfaringsmessig har dette begrenset problemer for drift. Hvert anlegg må vurderes i forbindelse med innmåling/rens, men over tid vil dette være et svakt punkt. Her kan det gjennomføres endringstiltak/tilleggsbestilling i form av montering av forsegling, alternativt kant i kant installasjon som sikrer mot kollaps, eller andre tiltak

Det legges til grunn at rør ligger synlig tilgjengelig i hele rørets utvendige diameter for påkobling i stakepunkt/stakekum, og at det er tilstrekkelig arbeidsplass rundt. Det legges til grunn at dybde på stakekum er tilnærmet lik diameter på kum for tilkomst og arbeid.

Rørfornying eller andre løsninger av den delen av stamme som betegnes som lufting, kan kreve inngripen og tilleggsarbeider som ikke er medtatt. Dette kan være inngripen, forsegling av overgang mellom foring og gammelt rør, ekstra arbeider med takhatt o.l. Byggherre bør i noen tilfeller også vurdere ekstra installasjon av service/stakepunkt der det er loft.
Det er lagt til grunn at byggherre har installert (eller etter arbeidene skal installere) takhatt på lufting.

Hendelser underveis i prosjektarbeidene

Bruk av anlegget når arbeidene pågår og/eller det er varslet stengt for bruk, vil føre til at installasjoner blir ødelagt. Dette får økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser for byggherre.

Det kan også få store konsekvenser om beboere setter kraner i åpen stilling for å se når Olimb setter på vannet. Dette må unngås da byggherre blir ansvarlig for mulig stor lekkasje.

Store deler av bygget blir benyttet til produksjon. Olimb er ikke ansvarlig for konsekvenser (f.eks. personskader) av ferdsel fra beboere eller andre i område der hvor produksjon pågår.
Olimb er ansvarlig for nødvendig varsling. Byggherre har styring på hvem som kommer og går i anlegget og generell informasjon/varsling om at anleggsarbeider pågår.

Byggherre må orientere beboere om at det blir brukt kjemikalier i forbindelse med utførelse av arbeidene. Dette er i så små konsentrasjoner for den enkelte beboer at det ikke er helsefarlig.
Om noen er allergisk for noen kjemikalier skal byggherre avdekke dette, å sende over informasjon/dokumentasjon slik at Olimb kan vurdere dette.

I de tilfeller hvor annen entreprenør kobler sammen rørfornyingsprodukter med tradisjonelle rørbytte er det viktig at utførelsen er teknisk avklart skriftlig med Olimb. Det må tas bilder før tilbake stilling og det må sendes Olimb en beskrivelse av produkt/gjennomføring (FDV) senest innen Olimb sine operative arbeider er ferdig, og hele avløpsanlegget i bygget er tatt i bruk.

Det blir støy og støv/skitt i forbindelse med arbeidene. Olimb rydder selvsagt opp etter seg. Men det som er å betegne som støv/skitt som enkelt fjernes ved helt normal rengjøring kan ikke Olimb holdes ansvarlig for. Avfallshåndtering faktureres etter lokale takster på avfallsplass og/eller leie av container med tømming

Ved force majeure, streik, sykdom på sentrale personer, offentlige begrensinger ved pandemi og/eller spesielt stort sykefravær, kan dette får økonomiske konsekvenser for byggherre, og vil dette påvirke fremdriften uten at Olimb kan holdes ansvarlig.
Dataangrep (hacking) kan påvirke dokumentasjon og leveranse uten at Olimb Rørfornying AS kan holdes ansvarlig/skadelidende for manglende dokumentasjon/arkiv.
Byggherre sikrer/forsikrer seg (er ansvarlig) for uvedkommende sin tilgang/handlinger, tyveri e.l. som er ødeleggende for produksjonen i anlegget.

Tilkomst for utførelse av arbeidene

Byggherre er ansvarlig for å samle inn nøkler med fullmakt fra beboer for nødvendig tilkomst. Byggherre har utført innsamling/nødvendig tilkomst når alle nøkler er samlet inn, innenfor frister satt av Olimb. Det anbefales at byggherre informerer om at beboer kan blir holdt ansvarlig for byggherres mulige økonomiske konsekvens ved manglende tilkomst.

Byggherre stiller til rådighet: Parkeringsplass for 2 biler samt plass for tilhengerkompressor. Godkjent oppstillingsplass for brakke med mulig overnatting, inkludert tilkobling til separat strømforsyning (32A 3-fas) og vann-/avløpstilknytning. Tilgang til sporadisk strømforsyning fra leiligheter (16A kurs/stikkontakt), samt byggestrøm fra kjeller (32A 3-fas kurs/stikk). Byggherre er ansvarlig for at nevnte strømtilkoblinger er operative og tilgjengelige. Byggherre må stille til rådighet et forsikringsgodkjent og tilstrekkelig stort rom med låsbar dør for oppbevaring av utstyr og materiell. Arbeidsrommet må ha nødvendig plass for gjennomføring av aktuelle arbeider, og romtemperaturen må kunne opprettholdes på cirka 20 °C, av hensyn til kjemikalienes egenskaper og krav. Tilgang til pauserom med tilgang til vask og WC. Beboerliste med leilighetsnummer, telefonnummer, e-postadresse samt nøkkel/tilkomst.

Byggherre er ansvarlig for å gi Olimb nødvendig tilkomst, samt rydding av bad, kjøkkenskap, boder/kjeller. Byggherre har og stiller til rådighet, om ikke annet er avtalt, godkjent tilkomst til indre og ytre rom som kjeller, tak o.l. (stige, gelender o.s.v.)
Om Olimb må utføre dette for å påbegynne arbeidene, vil dette medføre lengre produksjonstid og ekstra belastning og kostnader for byggherre.
Det er lagt til grunn tilkomst til stamme med utstyr for arbeider i kjeller og loft/tak.

Byggherre sørger for alternativt opphold (hotell e.l.) for beboere med allergier, sykdom eller av annen grunn ikke kan oppholde seg i områder Olimb må ha nødvendig tilkomst for utførelse av arbeidene. Dette kan gjelde både for å beskytte beboer, men også for å beskytte Olimb (+ UE) sine medarbeidere

Det kan tilkomme uforutsett nødvendig inngripen kjellergulv og/eller bygningsmassen, samt de/remontering av løst og/eller fastmontert inventar for utførelse av kontraktsarbeidene. Dette er ikke medtatt om det ikke fremkommer i tilbudet.
Kontroll om det er, eller arbeid med asbest o.l. helsefarlig materiale er ikke medtatt i tilbudet.
Tilbake stilling etter pigging/Inngripen er grovstøp/sparkling uten maling/belegg.
Ved tilfluktsrom i kjeller kan rørføringer være lagt om, innstøpt e.l. som ikke er medtatt/kjent.

Taknedløp er ikke spillvannsrør (WC, servant, sluk) og normalt ikke del av rørfornyingen. Dersom taknedløp er med er dette presisert i tilbudsgrunnlaget/anbud/avtalen. Utførelse av taknedløp blir påvirket av vær (nedbør) og kan derfor medføre endringer i plan og utsettelser som påvirkes av overlevering, uten at det påvirker eventuell dagmulkt.
Rørfornying av taknedløp krever arbeid med taksluk, taktekkerarbeid og taksikring fra annen entreprenør. Dette krever fleksibilitet fra slik håndverker. Bytte av synlig stamme (oftest i kjeller) og/eller behov for isolering kan variere og i noen tilfeller være nødvendig. Taktekker, taksluk, taksikring og bytte av synlig rør (gjerne med stakeluke) er ikke priset med mindre det er spesifisert i tilbud/anbud.

I forbindelse med rørfornying vil deler av anlegget nødvendigvis måtte åpnes for tilkomst mens arbeidene pågår. Dette gjelder også når vi ikke er tilstede. Arbeidene inkluderer ikke ekstra tiltak for å begrense lukt, skadedyr eller lignende fra anleggsarbeidene er startet til de er tilbakestilt for bruk.

Informasjon om entreprenøren

Olimb var medierer i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter, og utførte i 1977 sin første rørfornyingsinstallasjon i Oslo som en av verdens første.

Olimb er nå en del av danske Per Aarsleff AS konsern som er Europas største installatør og produsent av rørfornyingsprodukter.

Olimb har nødvendige sertifiseringer, produktrettigheter og tekniske godkjenninger.

Olimb leverer rørfornying uten graving og rivning til offentlig, industri, offshore og privatmarkedet. Alle våre installasjoner leveres innenfor strenge kvalitetsnormer, med kvalifiserte operatører.

Olimb var pådriver for å skape en standard i bransjen gjennom Teknisk Godkjenning hos SINTEF. Allerede i april 2010 hadde vi den første godkjenningen for rørfornying innvendig i bygninger klar.

Dersom disse standardbetingelsene ikke skal gjelde slik de er skrevet, må det i avtaledokumentet være presisert hvilke konkrete forhold/avsnitt i dette standard tilbud/avtaledokument som utgår/ikke gjelder.



Rørfornying av avløpsrør inni og under bygninger





Innhold

Hva er rørfornying? ____ 3
Hvordan gjøres rørfornying? ____ 3
Hva slags kvalitet har rørfornying? ____ 4
Avgjørende med korrekt fornyelse av hele røranlegget ____ 4
Streng kvalitetssikring er deres trygghet ____ 7
Hva med sprøyting – er ikke det også et alternativ? ____ 7
Levetiden på vannrør kontra avløpsrør ____ 8
Hvorfor blir mange likevel anbefalt å bytte ut vannrørene? ____ 9
Hva regnes som nødvendig vedlikehold? ____ 10
Kundereferanse: Klyve V Borettslag, Skien ____ 11
Oppussing av badene – ikke bare et spørsmål om økonomi ____ 12
Kundereferanse: Burangården Borettslag, Trondheim ____ 12
Hva med slukene? ____ 12
Skjulte utfordringer bak veggene – det løser vi ____ 13
Kundereferanse: Arilds Gate 2 Borettslag, Trondheim ____ 14
Hvorfor velge Olimb Rørfornying fremfor andre leverandører? ____ 15

Hva er rørfornying?

Rørfornying med strømpeforing er en metode for å rehabilitere eksisterende avløpsrør inni og under bygninger, med minimale inngrep i bygningsmassen.

Metoden gir store besparelser sammenlignet med totalrenovering og rørbytte, både økonomisk, tidsmessig og for miljøet.



Med rørfornying rehabiliteres avløpsrørene fra innsiden, uten å måtte rive alle vegger og tak for å komme til.

Hvordan gjøres rørfornying?

Kort forklart rehabiliteres avløpsrørene ved å installere en filtforing («strømpe») inni det eksisterende avløpsrøret fra et tilkomstpunkt, som fra den vertikale rørstammen i kjeller, stakeluke, eller kum.

Vi begynner med å kartlegge røranlegget og foreta en innmåling av avløpsrørene, slik at vi kan produsere strømpeforinger etter de nøyaktige målene på avløpsrørene. Når vi skal installere metter vi strømpen med epoxy, et flytende plaststoff, og vrenger så strømpeforingen inn i avløpsrørene ved hjelp av lufttrykk.

Når strømpeforingen er på plass i avløpsrøret setter vi den under trykk med varm damp i tre til fire timer, slik at epoxyen herdes. Resultatet er et nytt plastrør inni det gamle avløpsrøret, med samme kvalitet som et helt nytt rør.

Hva slags kvalitet har rørfornying?

Et innvendig røranlegg som har blitt renovert med strømpeforing har samme kvalitet og levetid som helt nye rør. Olimb Rørfornying installerte den første strømpeforingen i Norge under Ragna Nilsens vei i Oslo i 1977, og røret fungerer enda.



Et gammelt og gjennomrustent støpejernsrør før og etter strømperenovering.

Selv om rørfornying har samme kvalitet som nytt rør, er ikke rørfornying det samme fra alle leverandører. Som det kommer frem i utdraget fra rapporten til SINTEF under, er sluttresultatet ved rørfornying avhengig av korrekt utførelse og produkt. Rørfornying er et eget fag som krever riktig erfaring, kompetanse og verktøy for å sikre korrekt utførelse, akkurat som med annet håndverk.

> Sluttproduktets kvalitet er avhengig av både materialkvalitet og monteringsutførelse. Selv om materialegenskapene tilsier en antatt levetid på ca. 50 år, har mangelfull materialkvalitet eller dårlig utførelse medført at anlegg har sviktet etter kort tid i drift.
>
> **Fra rapporten *Utbedring av avløpsrør: Relining - Et alternativ til utskifting***

Avgjørende med korrekt fornyelse av hele røranlegget

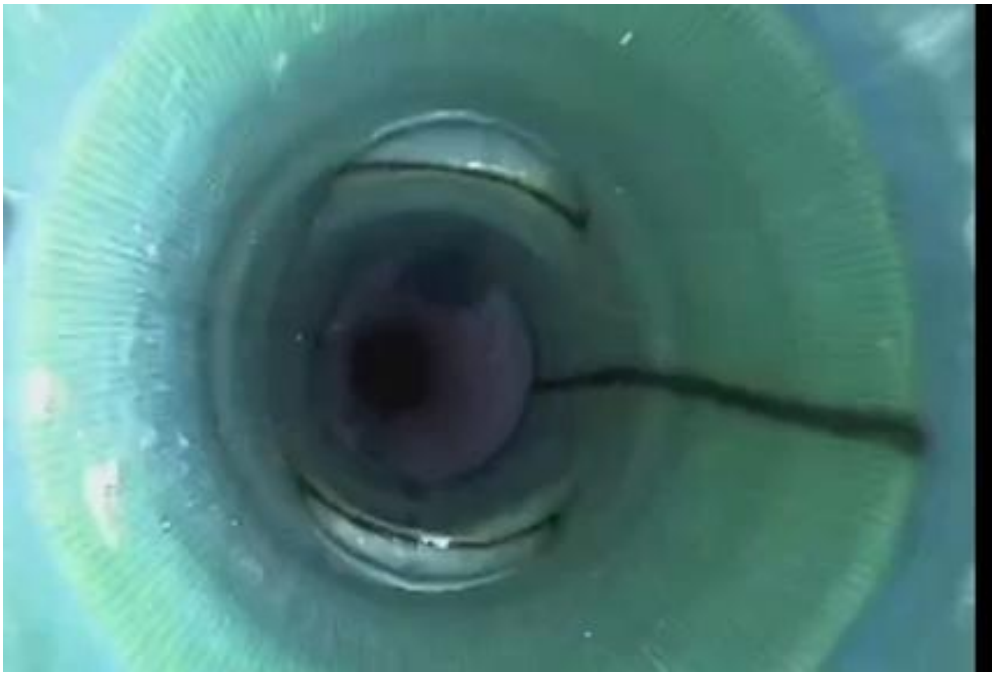
Overgangene mellom de forskjellige avløpsrørene (stammer og grenrør) er et kritisk punkt i røranlegget. For å sikre et helt tett røranlegg, uten risiko for lekkasjer, er det avgjørende at også grenrørene til sluk, toalett og kjøkken er korrekt forseglet med det vi kaller «hatter».

Hatter er grenforseglinger som vi installerer i overgangene, som sikrer at røranlegget er helt tett. I Olimb har vi en egen fabrikk med systue, hvor vi produserer strømpeforinger og skreddersyr hatter etter mål på avløpsrørene.

Korrekt monterte grenforseglinger er også et vilkår for å oppfylle kravene i en Teknisk Godkjenning fra SINTEF. I takt med at det etableres nye firmaer innen rørfornying, oppdages det dessverre at mange tar snarveier her for å kapre kunder.



Manglende grenforsegling: Leverandøren har kun frest opp og installert strømpe ut i stammen.



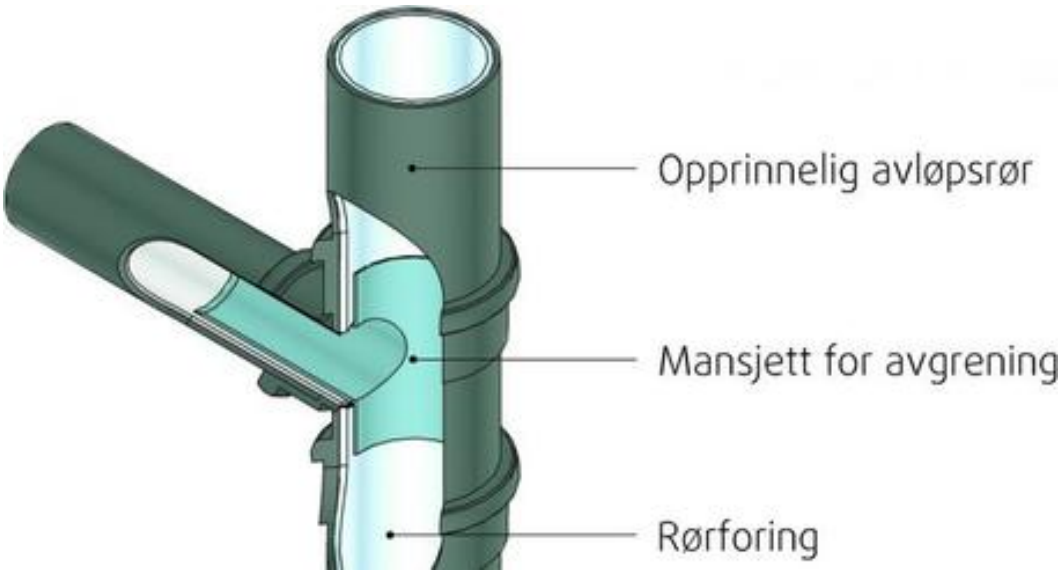
Korrekt grenforsegling: Eksempel på korrekt monterte hatter mellom grenrør og stamme.

Om leverandøren ikke monterer hatter eller utførelsen er mangelfull, er det stor fare for lekkasje 5-10 år etter at rørfornyingsprosjektet er ferdigstilt. Da gjelder ikke lenger garantiene, og du som kunde sitter igjen med problemene – og om leverandøren har gått konkurs, også regningen for å rydde opp.

Garantien på rørfornying gjelder i fem år, og Olimb har økonomien som sikrer at vi er her gjennom hele levetiden på det fornyede røranlegget – slik at vi er her for dere også etter at jobben er gjort.



Det er avgjørende at overgangen mellom grenrør og stamme blir korrekt forseglet med en såkalt "hatt".



I vår Teknisk Godkjenning er en hatt (korrekt montert grenforsegling) markert som Mansjett for avgrening.

Streng kvalitetssikring er deres trygghet

I 2010 ble Olimb det første selskapet som fikk Teknisk Godkjenning (TG 20045) for rørfornying innvendig i bygg, og vi eier fortsatt vår egen godkjenning. Velger dere en leverandør med Teknisk Godkjenning, skal dere kunne stole på at det renoverte anlegget oppfyller alle dagens krav og spesifikasjoner, både i myndighetskrav, TEK 17, og i normen som er utarbeidet for våtrom, Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Olimb sine installasjoner blir årlig revidert av SINTEF for å sikre at vi følger kravene i Teknisk Godkjenning. Det finnes i dag flere firmaer som tilbyr rørfornying med Teknisk Godkjenning, men firmaer som kjøper rørfornyingsprodukter av andre leverandører, har ikke samme kontroll eller oppfølging fra en uavhengig tredjepart.



SINTEF gjennomfører årlige kontroller av våre installasjoner.

For at røranleggene vi rehabiliterer skal ha forventet levetid som nytt rør, er vi avhengig av at våre installasjoner følger den tekniske godkjenningen til punkt og prikke. I Olimb har vi også strenge interne rutiner på etterfølgelse av kravene i godkjenningen, på alt fra strømpeforingene som sys, til gjennomføringen av installasjonen i ditt røranlegg.

Vi har en egen ansatt som kun jobber med å kontrollere alle våre installasjoner. Dette er for at vi skal ivareta at ingenting slipper gjennom det trange nåløyet med å installere etter kravene i Teknisk Godkjenning. Denne kvalitetssikringen sikrer at du som kunde får det røranlegget og sluttproduktet du har bestilt.

Hva med sprøyting – er ikke det også et alternativ?

Det er også mulig å sprøyte avløpsrørene innvendig med et plastbelegg, men dette gir ikke samme kvalitet eller levetid som nye rør. I beste fall får dere en levetidsforlengelse av avløpsrørene på 5-15 år. Vi har også drevet med sprøyting tidligere, men vår erfaring er at metoden har begrensninger som vi ikke ønsker å levere til våre kunder. I dag driver vi utelukkende med rørfornying med strømpe, på grunn av metodens uovertrufne kvalitet, levetid og fleksibilitet.

Levetiden på vannrør kontra avløpsrør

Noe vi ofte hører bli brukt som et argument mot rørfornying, er at vannrørene må skiftes ut samtidig som avløpsrørene. Alderen på avløpsrørene gir en god indikasjon på når de bør byttes, mens vannrørene kan ha flere tiår lenger gjenværende levetid enn avløpsrørene.

Om dere ikke har skadehistorikk med vannlekkasjer, er det dermed lite som tilsier at det er nødvendig å bytte ut vannrørene samtidig som avløpsrørene. Lekkasjehistorikken til vannrørene bør derfor være en del av beslutningsgrunnlaget når dere skal vurdere rehabilitering av rørene.

For å være helt sikre på tilstanden til vannrørene er det beste å engasjere en fagperson, for eksempel en rørlegger, til å kappe ut materialprøver av vannrørene og sende de inn til en tredjepart som SINTEF eller KIWA Teknologisk Institutt for analyse av restlevetiden på rørene.

SINTEF Byggforsk har gjort analyser på deres laboratorium av materialprøver fra innvendige avløpsrør og vannrør, og resultatene viser at vannrør av kobber kan holde i opptil 200 år.

I rapporten *Levetider for vann- og avløpsrør i bygninger: Resultater fra feltstudier* oppgis følgende estimerte levetider på vannrør:

- Kaldtvannsrør: 90–200 år (median: 148 år)
- Varmtvannsrør: 71–167 år (median: 93 år)
- Varmtvannssirkulasjon: 39–61 år (median: 43 år)

I en artikkel på Gemini (som publiserer forskningsnytt fra NTNU og SINTEF), understreker Ruben Lien Johansen i kjemilaben hos SINTEF at materialprøver gir det beste grunnlaget for en pålitelig vurdering av rørenes restlevetid. Han konkluderer også med at relining (rørfornying) er godt egnet dersom vannrørene har lenger restlevetid enn avløpsrørene.

Les mer på Gemini: Når lønner det seg for borettslaget å bytte vann- og avløpsrør?



Utdrag fra artikkel publisert på gemini.no.

Vi har også hørt et argument at selv om vannrørene holder i flere tiår til, kan koblingene ryke før den tid - men ting kan potensielt ryke også med nye vannrør. Akkurat som med rørfornying er installasjon av nye vannrør avhengig av korrekt utførelse. Om håndverkeren tar snarveier eller bruker materialer av mangelfull kvalitet, kan det fort oppstå lekkasjer, selv med helt nye vannrør.

Årsak	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	SUM
Håndverkerfeil	196	178	236	217	177	220	197	189	131	117	217	186	173	431	373	202	185	75	3 698
SUM	196	178	236	217	177	220	197	189	131	117	217	186	173	431	373	202	185	75	3 698

Valg
Rad: Årsak
Kolonne: År
Verdi: Antall skader
Beregn: Verdi
Filter
Kategori: Lekkasje vannrør
Årsak: Håndverkerfeil
Aldersgruppe: Ny, 1-5, 6-10

- Tall fra VASK (Vannskadestatistikk) på lekkasjer fra vannrør i nyere bygg, forårsaket av håndverkerfeil.

Hvorfor blir mange likevel anbefalt å bytte ut vannrørene?

Det er ikke til å komme unna at noen kan ha egne interesser når de anbefaler styrer og borettslag om å bytte vannrørene samtidig som avløpsrørene, selv om både erfaringsgrunnlag og rapporter fra tredjeparter peker på det motsatte. En totalrenovering med fysisk utskiftning av alle vann- og avløpsrørene er langt mer omfattende, inngripende og kostbart enn et rørfornyingsprosjekt - og desto lenger i tid og mer kostbart et prosjekt blir, desto høyere fortjeneste kan en konsulent sitte igjen med.

Noen ganger er det også interne uenigheter i et borettslag eller sameie mellom de som har eldre bad og ønsker et helt nytt, og de som kanskje nylig har pusset opp badet sitt. Her risikerer de med nyoppusset bad å få det revet og bygd et nytt, som i beste fall er like bra – og gjerne dårligere enn det de hadde – og samtidig betale flere hundre tusen kroner for det.

Prisen for totalrenovering av bad ligger i snitt på flere hundre tusen kroner per enhet. Beboere med gammelt bad kan nok synes det virker som en grei pris, men økningen i felleskostnader vil likevel gå utover hver enkelt beboer i borettslaget. Noen kan bli nødt til å selge fordi de ikke lenger har råd til å bli boende, men den høye fellesgjelden kan samtidig gjøre det vanskelig å selge.

I 2019 kjøpte hun og samboeren Linus Hjellström en slitt leilighet i bygården. De satte raskt i gang med å pusse opp alt. Det knøttlille badet ble utvidet, og endte med å koste 300.000 kroner. Men ikke lenge etter kom rivningskonklusjonen fra Norconsult.

– Argumentasjonen fra styret var at dette ble veldig bra, for nå skulle alle få oppgradert badene sine. «Gratulerer, du får et nytt, bittelite standardbad for en halv million», sier Syversen.



- Utdrag fra artikkelen «Tvilte på Norconsult: Slapp å rive 503 bad» i Finansavisen.

Hva regnes som nødvendig vedlikehold?

Bygninger og bygningsdeler har ulike levetider, og vedlikeholdsarbeidene bør planlegges ut fra dette. Et spørsmål som mange styrer står ovenfor når de skal vurdere rehabiliteringsprosjekter, er hva som regnes som nødvendig vedlikehold, og som dermed faller inn under styrets ansvar.

Thor Eckmann er styreleder i Blåfjellet Borettslag i Oslo. Som mange andre borettslag sto han og resten av styret ovenfor et relevant spørsmål om nødvendig vedlikehold - må vannrørene byttes samtidig som avløpsrørene, og dermed alle badene rives og bygges opp på nytt?

Eckmann understreker at et styre skal drive med nødvendig vedlikehold, og at slikt kan bli veldig dyrt om styret ikke tar ansvar. Han og resten av Blåfjellet ble hardt presset av en konsulent til å velge fullstendig rørutskiftning, som var helt ubegrunnet, og stikk i strid med alt av kjente fakta.

- **Les mer i artikkelen på Finansavisen: Tvilte på Norconsult: Slapp å rive 503 bad**



99

Vi fikk en rørlegger til å kutte i noen rør og ta prøver som ble sendt til et teknologisk institutt. Svaret var at det dårligste tilførselsrøret hadde en restleveetid på minst 100 år

Thor Eckmann, Blåfjellet borettslag

Rapporten var knusende: Ifølge seniorprosjektleder Svend Haugen måtte alle vannrør og avløpsrør byttes, noe som ville medføre riving av 503 bad. Nettopp brukt flere hundre tusen på å pusse opp? Synd for deg. Totalpris? Mellom 200 og 225 millioner kroner.

- Utdrag fra artikkel i Finansavisen om Blåfjellet Borettslag, som ble anbefalt å rive 503 bad, helt uten grunn.

Kundereferanse: Klyve V Borettslag, Skien

> Kostnadene for å rive alt var på 90 millioner kroner. Det bor mange eldre og uføre her som ikke har så god råd, og da hadde flere vært nødt til å flytte. Med rørfornying får vi nå en husleieøkning på 500 kroner i måneden i stedet for 4000.
>
> **Doris Skjervum, styreleder Klyve V Borettslag**

En konsulent mente at vannrørene i Klyve V Borettslag måtte byttes samtidig som avløpsrørene på grunn av alderen til borettslaget, som ble oppført i 1969. Borettslaget hadde i så fall stått ovenfor en totalrenovering, som innebar å rive alle de 171 velfungerende badene - og en kostnad på hele 90 millioner kroner - for å bytte samtlige vann- og avløpsrør.

Borettslaget hadde hatt flere tilfeller av kloakkstopp i avløpsrørene, men ingen lekkasjer fra vannrørene, og styret sa seg ikke fornøyd med konklusjonen til konsulenten. Etter å ha foretatt egne undersøkelser, ble de anbefalt å kappe ut rørprøver av vannrørene i borettslaget, og sende de til SINTEF for vurdering av restlevetiden.

Konklusjonen i rapporten til SINTEF var at så og si samtlige vannrør hadde en gjenstående restlevetid på over 50 år, og argumentet om at vannrørene også måtte byttes falt derfor bort.

Styret valgte til slutt rørfornying av avløpsrørene, og avdelingskontoret vårt i Grenland er nå godt i gang med prosjektet. Ved å velge rørfornying i stedet for totalrenovering, får borettslaget en totalkostnad på nærmere 20 millioner kroner fremfor 90 millioner kroner.

■ **Les mer på VVSaktuelt:** **– Vi sparte 70 millioner kroner på å fornye avløpsrørene**

SINTEF

4 Registreringer

4.1 Måling av godstykkelse og estimering av restlevetid

Tabell 2 beskriver de prøveobjekter som er tatt ut for videre analyse på laboratorium og måleresultater.

Utvendig diameter og opprinnelig godstykkelse på vannrør i henhold til standard for NS 824 *Heltrukne harde kobberrør for gjenger*. Det ble målt noe dimensjonsavvik ift. standard, men NS 824 var den som lå nærmest.

Estimert restlevetid er beregnet i henhold til beskrivelse i kapittel *3 Metode*. Monteringsår for estimering av restlevetid er satt til byggeår, 1970.

Tabell 2: Prøveidentifikasjon

Prøve nr.	Type rør	Plassering	Utv. diameter (mm / ")	Opprinnelig veggtykkelse (mm)	Målt resttykkelse (mm)	Estimert restlevetid (år)
1	KV	Klyvelåsen 5, kjeller	50.80 / 2	2.0	0.9	> 50
2	VV	Klyvelåsen 5, kjeller	50.80 / 2	2.0	0.8	> 50
3	VVC	Klyvelåsen 5, kjeller	19.05 / ¾	1.6	1.0	> 50
4	KV	Klyvelåsen 7, kjeller	50.80 / 2	2.5	1.2	> 50
5	VV	Klyvelåsen 7, kjeller	50.80 / 2	2.5	1.3	> 50

■ Utdrag fra SINTEF sin tilstandsvurdering av restlevetiden på vannrørene i Klyve V Borettslag.

Oppussing av badene – ikke bare et spørsmål om økonomi

En totalrenovering medfører store økonomiske belastninger, og i tillegg må beboerne flytte ut når alle badene skal rives. Dette vil være en ekstra stor påkjenning for den enkelte beboer, særlig for eldre og uføre, som kan være dårlige til bens.

Under et rørfornyingsprosjekt, derimot, kan beboerne fint bo hjemme mens arbeidene gjøres. Vi jobber kun med lokale installasjonspunkter når vi installerer strømpene, og vi jobber fra oppgang til oppgang i perioder på to til tre uker av gangen. I mellomtiden setter vi ut dusj- og toalettbrakker for beboerne.

Vi strekker oss langt i å ta hensyn til behovene og ønskene til beboerne og styret – og vi har også erfaringen og evnen til å gjennomføre det. Olimb Rørfornying har rørfornyet i Norge siden 1970-tallet, og mange av våre ansatte har jobbet her i lang tid. Vår erfaring og kompetanse gjør at vi vet hva som lar seg gjennomføre, ikke bare med installasjonene, men også hvordan vi kan gjøre hverdagen enklere for beboerne underveis i prosjektet.

Kundereferanse: Burangården Borettslag, Trondheim

> Olimb har vært lokalt i Trondheim veldig lenge, med de samme ansatte som har gjort dette mange ganger før. Det veide ganske tungt, og når jeg som styreleder i tillegg ble møtt og fulgt opp på en veldig god måte av Olimb, var det enkelt å legge frem de som leverandør i årsmøtet.
>
> **Malin Schei, styreleder Burangården Borettslag**

Burangården Borettslag ble oppført i 1936, og røranlegget var i svært dårlig tilstand, med utfordrende tilkomst til avløpsrørene. I første etasje er det attpåtil et treningssenter som er avhengig av kontinuerlig drift, og en lengre stans som følge av en totalrenovering kunne vært katastrofal for økonomien til senteret.

Tross vanskelig tilkomst og dårlig tilstand på avløpsrørene, klarte vi å strømperenovere hele røranlegget fra kjeller til tak. Det hadde trolig ikke andre klart å løse - og flere leverandører ga uttrykk for nettopp det, og valgte å trekke seg fra prosjektet. Styreleder Malin var tydelig på at den lange erfaringen og lokale tilknytningen til Olimb var avgjørende for valget av leverandør.

■ **Les mer: Rehabiliterte utfordrende røranlegg fra 1936 med strømpe**

Hva med slukene?

Et motargument vi noen ganger får høre er at siden rørfornying ikke gjør noe med membranen rundt sluk, må gulvet uansett pigges opp, og sluket byttes. Vi skjønner at beboere, som har ansvaret for vedlikehold av våtrommet, kan være engstelige for at det skal oppstå lekkasjer.

Mange ganger har enkelte beboere allerede pusset opp badene sine, og da har de som regel også fått installert nytt sluk. I slike tilfeller kan vi fint rørfornye frem til det nye sluket. Det samme gjelder også om vi skal rørfornye frem til sluk på eldre bad – det er ingen hindring for at badet kan pusses helt opp på et senere tidspunkt, hvor nytt sluk så kobles på et strømperenovert avløpsrør.

For eldre eller opprinnelige bad fra byggeår, ser vi at godset i gamle slukløsninger ofte er svært tykkvegget. Selv om membranen fortsatt er et svakt punkt, skal det da mye til for at det oppstår lekkasjer i tilknytning til sluket i etterkant av et rørfornyingsprosjekt.

Skjulte utfordringer bak veggene – det løser vi

Ofte stemmer ikke tegningene vi får over røranlegget, særlig i eldre bygg. Vi kommer også stadig over udokumenterte endringer og merkelige løsninger på avløpsrørene, som har blitt utført i årene etter at bygget ble oppført. Det er derfor umulig å forutsi med fullstendig nøyaktighet hvordan alle avløpsrørene ser ut, eller hvor i bygget de ligger.

Det kan derfor være nærliggende å tenke at siden vi ikke ser alt som ligger skjult bak veggene, vil det dukke opp et behov for uventede inngrep i bygningsmassen – og tilhørende skjulte kostnader - underveis i et rørfornyingsprosjekt.



Det kan være nødvendig med begrensede tilkomstarbeider for å komme til i avløpsrørene med strømpen.

Da kan vi berolige med at vi foretar en nøyaktig kartlegging av røranlegget før vi går i gang med et prosjekt. Før oppstart informerer vi tydelig om de stedene vi ser det blir nødvendig å lage tilkomst for å komme til i rørene. Det kan for eksempel være nødvendig å bygge om avløpet i et kjøkkenskap, og da må vi lage et begrenset tilkomstpunkt i kjøkkenveggen. Alt dette blir dere nøye informert om i en rapport dere får fra oss før oppstart.

Selv om vi ikke med sikkerhet kan si hva som befinner seg bak veggene, er de potensielle inngrepene vi må gjøre i bygningsmassen minimale sammenlignet med rivearbeidene og kostnadene med en totalrenovering av alle badene.

Kundereferanse: Arilds Gate 2 Borettslag, Trondheim

> Olimb Rørfornying var helt fra starten av klare på at det kunne bli ekstraarbeider for å komme til i rørene og forhindre lekkasjer, og for oss var det tillitsvekkende at en leverandør ikke tok for lett på ting. Olimb deltok på generalforsamling i borettslaget både før oppstart av prosjektet og underveis i arbeidsprosessen, og svarte på spørsmål fra beboere slik at de følte seg ivaretatt.
>
> **Inger Marie Opøien, styreleder i Arilds Gate 2 Borettslag**

Arilds Gate 2 Borettslag ble oppført 1910, og det var utført håndverk av svært varierende kvalitet på røranlegget i løpet av de over hundre årene som har gått siden da. Avløpsrørene var i tillegg i elendig tilstand, men vi klarte likevel å løse utfordringen, uten at noen av badene måtte rives.

Les mer: Fornyet et lappverk av avløpsrør i grevens tid



Med Olimb Rørfornying får dere nytt røranlegg fra kjeller til tak, uten å rive – og en trygg samarbeidspartner.

Hvorfor velge Olimb Rørfornying fremfor andre leverandører?

Vi har lengst erfaring i Norge

Olimb Rørfornying utførte den første rørfornyingen i Norge i 1977, I Ragna Nilsens vei i Oslo. Siden den gang har vi fornyet flere tusen kilometer avløpsrør for både private og offentlige kunder, og for flere hundre borettslag, sameier og næringsbygg over hele landet.

Vi vet hva som lar seg gjennomføre

Med nesten 50 års erfaring har vi opparbeidet oss kompetanse på rørfornying som er unik i Norge. Vi har lært oss hva som fungerer, mens mange nyere aktører fortsatt er på "prøve og feile"-stadiet.

Vi skreddersyr løsninger

I Olimb rørfornyer vi ikke bare med hyllevare, vi lager også våre egne løsninger. Vi gjør all produktutvikling selv på egen fabrikk, hvor vi også produserer verktøy og skreddersyr alle strømpeforinger som vi installerer i et bygg.

Vi tilbyr dere trygghet

Vi har solid økonomi og en ekstra trygghet i vårt danske eierselskap Per Aarsleff AS, Europas største produsent og installatør av rørfornyingsprodukter. Det gjør at vi er her også de neste 50 årene - og at vi er her for dere også etter at jobben er gjort.

Vi står inne for våre forpliktelser

Vi ser mange firmaer som inngår avtaler, uten å kunne ivareta de forpliktelsene dette innebærer. Med Olimb får du en trygg leverandør som fortsatt vil være her i mange år fremover, og som har de økonomiske musklene til å ivareta forpliktelsene med å inngå en Norsk Standard-kontrakt.

Husk på:

- Inngå aldri en avtale uten at Norsk Standard ligger i bunn for avtalen
- Sørg for å få økonomisk garanti, slik alle Norsk Standard-kontrakter forlanger
- Sjekk firmaets økonomi på for eksempel Proff.no før du inngår en avtale
- Be om bekreftelse på at alle skatter og avgifter er innbetalt

... men først og fremst, velg riktig samarbeidspartner - eller som vi sier i Aarsleff-familien:

Ikke velg et produkt, velg en partner

Olimb RØRFORNYING

Olimb Rørfornying AS

+47 69 28 17 00 post@olimb.no

www.olimb.no/bygg

SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 20045

SINTEF
Utstedt første gang: 23.10.2010
Revidert: 26.08.2025
Korrigert:
Gyldig til: 01.07.2030
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

Olimb Rørfornying

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

TEKNISK GODKJENNING TG 20045 SINTEF Certification

1. Innehaver av godkjenningen

Olimb Rørfornying Holding AS
Sarpsborgveien 115
1640 Råde
www.olimb.no

2. Produktbeskrivelse

Olimb Rørfornying er et system for renovering av slitte/skadede avløpsrør i bygninger for å forlenge brukstiden til rørene. Prosessen ved renovering er rensing og inspeksjon/vurdering av eksisterende rør, utførelse av relining, kvalitetskontroll og driftsgjenopptagelse.

To alternative materialtyper inngår i systemet, se tabell 2:

a. En strømpeformet fiberduk mettet med epoksy trekkes inn i og formes til eksisterende rør.
b. Fiberarmert polyester som sprøytes på rørenes innside.

Til det epoksybaserte systemet hører prefabrikkerte fiber-strømpedeler for bruk ved gren eller overgang mellom ulike dimensjoner, se figur 1.

Tabell 1
Produktene som inngår i Olimb Rørfornying

Produkt	Betegnelse
Epoksy	Oliner Epoksy, bindemiddel og herder
Fiberstrømpe	Oliner polyester fiberstrømpe
Deler til fiberstrømpe	Oliner polyester fiberstrømpe avgreining
Sprøytemasse	Oliner glassarmert 2-komponent polyester for sprøyting

3. Bruksområder

Olimb Rørfornying kan brukes i avløpsrør av støpejern og plastmaterialer med diameter fra 50 mm til 150 mm. Godkjenningen gjelder for avløpsrør inne i bygninger. Renovering av golvsluk inkludert tilknytning til våtrommets tettesjikt inngår ikke i systemet.

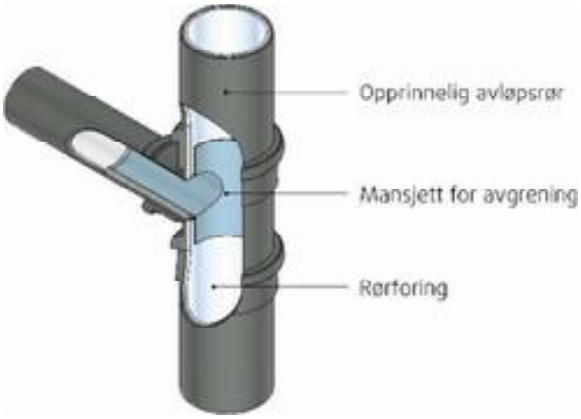


Fig. 1
Olimb Rørfornying

4. Egenskaper

Materialegenskaper
Produktegenskapene til Olimb Rørfornying og tilhørende kravspesifikasjoner er angitt i tabell 2.

Egenskap ved brannpåvirkning
Produktet er ikke klassifisert i henhold til EN 13501-1.

Lydisolering
Produktets lydisolerende egenskaper er ikke undersøkt.

Varmeisolering
Produktets varmeisolerende egenskaper er ikke undersøkt.

Bestandighet
Materialene som inngår i Olimb Rørfornying system er vurdert å ha tilfredsstillende bestandighet. Basert på praktisk erfaring er Olimb Rørfornying forventet å ha god bestandighet over tid forutsatt at utførelsen er i henhold til pkt. 6 og produsentens anvisninger.

Tabell 2
Produktegenskaper for Olimb Rørfornying

Egenskap	Metode	Resultat
Beleggets motstand mot temperaturvekslinger Produktet skal etter prøving ikke ha deformasjon eller gjennomgående sprekker. Det må ikke være tegn til lekkasjer gjennom belegget.	EN 877 Pkt. 5.7.2.7 Prøvemetode i EN ISO 4628-2, EN ISO 4628-3	Bestått
Brukskvaliteter etter renovering Kapasitet etter påført rørforing skal ikke komme under minimum dimensjonerende kapasitet for anlegget. Innvendig overflate som framkaller økt fare for tilstopping aksepteres ikke.	EN 877 Pkt. 5.8.3 og 5.1	Bestått
Beleggets motstand mot kjemikalier Produktet skal beholde sin fasthet og elastisitet etter prøving. Det skal ikke oppstå korrosjon mellom produktet og opprinnelig rør	EN 877 Pkt. 5.7.2.3.	Bestått
Kapasitet for renovert sluk 0,8 l/s ved 20 mm vannstand over slukrist (kravet gjelder kun sluket)	EN 1253-1	Ikke del av denne prøvingen
Tykkelse på innvendig belegg Produsenten oppgir på forhånd minimum og maksimum tykkelse på belegget. Dette kontrolleres etter at rørsammenstillingen er demontert.	EN 877 Pkt. 5.7.2.4	Bestått
Heftfasthet Heftfasthet og ringstivhet utfyller hverandre, - minst ett av punktene må være bestått.	EN 877 Pkt. 5.7.2.5. Prøvemetode gitt i EN ISO 2409	Ikke del av denne prøvingen
Ringstivhet Heftfasthet og ringstivhet utfyller hverandre, - minst ett av punktene må være bestått.	EN 1228	Bestått

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier

I herdet form inneholder Olimb Rørfornying ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Bearbeiding av uherdete epoksyprodukter kan forårsake hudallergi, astma og andre helseplager. Ved arbeid med dette produktet skal det vises forsiktighet og korrekt verneutstyr må benyttes.

Påvirkning på jord og grunnvann

Utlekkingen fra produktet er bedømt til å ikke påvirke jord og grunnvann negativt.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Uherdet epoksy eller polyester er definert som farlig avfall (jfr avfallsforskriften). Produktene skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall.

Herdet epoksy og polyester skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

6. Betingelser for bruk

Prosjektering

Det må vurderes om anlegget har en utforming og tilstand som er egnet for metoden før arbeid iverksettes, se pkt. 2. Det må kontrolleres at røret vil ha tilstrekkelig kapasitet etter eventuell rørfornying, se Byggforskserien 553.004 *Dimensjonering av avløpsrør*.

Dersom Olimb Rørfornying skal brukes på rør som går gjennom brannskillekonstruksjoner, må det påses at gjennomføringen utføres slik at brannmotstanden opprettholdes.

Forberedelser

Det skal utføres en grundig rengjøring og inspeksjon av eksisterende rør. Etter rens/rengjøring må avløpsrøret tørke innvendig. Dette gjelder særlig ved påføring av polyester. Ved behov skal det settes forsterkninger på det eksisterende avløpsrøret som skal virke som form.

Utførelse

Rørfôringen skal framstå som heltrukken. Der det er behov for skjøting skal det utføres med overlapping. Det skal brukes tilpasset utstyr/verktøy når det er behov for hulltaking/kapping/justering av rørfôringen. Det skal ikke være åpne partier mellom deler av rørfôringen. Ender eller overganger skal sikres slik at disse beskyttes mot direkte belastning av avløpsvann. Nødvendig tilkomst for staking og rensing skal også være tilgjengelig etter at rørfôringen er påført. Påføringsmetoden skal være forhåndsprosjektert for hvert enkelt prosjekt, slik at mengde, rekkefølge, tørketider og eventuell type redskap for påføring benyttes i henhold til produsentens anvisninger.

Utførelse med fiberstrømpe mettet med epoksy

Fiberstømpe i dimensjon tilpasset rørdiameteren mettes med epoxy og føres inn i eksisterende rør, se figur 2. Tilhørende deler brukes ved dimensjonsendringer eller forgreninger. Ferdig herdet foring skal ha en tykkelse på minimum 2 mm, maksimum 5 mm (maksimum 10 mm i forgreninger/bend).

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.

Utførelse med polyester som sprøytes i rørene

Polyestermasse sprøytes på innsiden av røret i flere strøk med en dyse som trekkes manuelt gjennom det opprinnelige røret. Beleggets tykkelse skal være minimum 1 mm, maksimum 5 mm ferdig herdet belegg, se figur 3.

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur, og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.



Fig. 2
Lengdesnitt av rør med relining med fiberstrømpe og epoksy



Fig. 3
Lengdesnitt av rør med relining av påsprøytet polyester

7. Produkt- og produksjonskontroll

Olimb Rørfornying produseres i Norge og Tyskland for Olimb Rørfornying Holding AS.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for den løpende produksjons-kontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av Olimb Rørfornying er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

8. Grunnlag for godkjenningen

Olimb Rørfornying sine egenskaper er dokumentert i rapporter utstedt av uavhengige organer. Denne dokumentasjonen er lagt til grunn for SINTEFs vurderinger av produktet opp mot retningslinjer for SINTEF Teknisk Godkjenning.

9. Merking

Etter installasjon skal avløpsanlegget merkes tydelig med leverandør av rørforingssystemet og dato for utførelse, for konsultasjon ved senere arbeid på anlegget.

Det kan også med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 20045.

10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan bare fremmes overfor SINTEF etter alminnelig erstatningsrett eller annet særskilt grunnlag.

for SINTEF

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

Sak 5 Samarbeid med prosjekt Enfiladen, utbygging av nabotomt ESgt25

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Orienteringssak

Bakgrunn for saken:
Styret har hatt god dialog med prosjektet under hele prosessen. Styreleder har mottatt ukentlig informasjon om fremdrift i prosjektet. Etter at grunnarbeidene var over er støyen blir et mindre problem, og prosjektet er planlagt innflyttingsklart høst 2026. Det vil bli gitt muntlig informasjon om planlagt oppussing av bakgården til ESgt 23 i forbindelse med ferdigstilling av naboprosjektet. Det er forventet av utbedring av bakgården til ESgt23 vil skje sensommer/tidlig høst 2026.

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr 4 005 700. Årsaken til underskuddet gjelder planlagt vedlikehold av soilrør ad forutgående sak, som er budsjettert til å koste Ca kr 4 100 000.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Budsjett AS Erling Skjalgssønsgate 23 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Husleie boliger	2 029 824	2 029 824
3610	Husleie næring	213 960	213 960
3630	Husleie Garasje	63 828	63 828
Felleskostnader		**2 307 612**	**2 307 612**
3650	Heiskostnader	226 008	226 008
3763	Kabel-TV	0	282 381
3764	Bredbånd	138 804	23 220
3903	Bruttoinntekt elbillading	5 000	5 407
Andre inntekter		**369 812**	**537 016**
Sum driftsinntekter		**2 677 424**	**2 844 628**
5330	Styrehonorar	150 000	100 000
Styrehonorar		**150 000**	**100 000**
5000	Lønn til ansatte	173 676	173 676
5230	Fri Bolig	188 160	188 160
5290	Motpost fri bolig	-188 160	-188 160
5400	Arbeidsgiveravgift	75 000	65 119
5990	Andre sosiale kostnader	0	1 106
Andre personalkostnader		**248 676**	**239 901**
6000	Avskrivning bygning	33 396	33 396
6010	Avskrivning VM. leil	11 652	11 652
Avskrivninger		**45 048**	**45 048**
6320	Kommunale avgifter	874 000	857 599
Kommunale avgifter		**874 000**	**857 599**
6605	Vedlikehold utearealer	20 000	24 157
6610	Vedlikehold bygning	4 300 000	261 836
6612	Vedlikehold og drift heis	226 008	207 269
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 200	5 359
6620	Vedlikehold VVS	5 000	9 084
6625	Vedlikehold elektro	2 080	4 136
6642	Brannvarslingsanlegg	36 400	42 503
Vedlikehold		**4 594 688**	**554 344**
7690	Kabel-TV	0	292 353
7691	Internet/ Bredbånd	138 804	23 663
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**138 804**	**316 016**
6340	Strøm fellesanlegg	60 000	60 600
6360	Renhold	1 000	656
6380	Annen renovasjon	8 000	7 928
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	1 000	0
6550	Driftsmaterialer	0	2 093

Budsjett AS Erling Skjalgssønsgate 23 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6791	Dugnad	7 000	6 736
Driftskostnader		**77 000**	**78 013**
6700	Revisjon	15 000	18 756
6710	Forretningsførsel	83 000	83 000
6711	Ekstra forretningsførsel	2 500	5 640
6714	Andel systemkostnader	4 056	3 900
6725	Honorar juridisk bistand	10 000	35 297
Honorarer		**114 556**	**146 594**
7500	Forsikringspremie	536 852	516 210
Forsikring		**536 852**	**516 210**
7400	Kontingenter	3 500	3 200
7700	Styre- og årsmøter	4 000	3 759
7770	Bankomkostninger	8 000	6 616
7790	Diverse kostnader	8 000	3 045
7797	Øreavrunding	0	-1
Andre kostnader		**23 500**	**16 619**
Sum driftskostnader		**6 803 124**	**2 870 343**
Driftsresultat		**-4 125 700**	**-25 716**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	6 056
8051	Bankrenter	70 000	130 599
8070	Andre finansinntekter	50 000	53 623
Finansinntekter		**120 000**	**190 278**
Netto finansresultat		**120 000**	**190 278**
Årets resultat		**-4 005 700**	**164 563**

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i boligaksjeselskapet:
Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, hvorav den ene skal være styreleder.

Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall og tjenestegjør ett år om gangen.

Styreleder velges av generalforsamlingen.

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

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

Sittende styre er som følger:

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

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

aksjeeier i **AS Erling Skjalgssønsgate 23** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinær generalforsamling.

Dato for generalforsamlingen
Sett inn dato

Navn på aksjeeier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være aksjeeier eller ha noen spesiell tilknytning til boligaksjeselskapet.

Fullmektigen for en aksjeeier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har i generalforsamlingen, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av generalforsamlingen.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

VEDTEKTER

FOR

AS ERLING SKJALGSSØNSGATE 23

Vedtatt på generalforsamling 24. april 2006.

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets navn og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorer for aksjeselskapets gjeld.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

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

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

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

3 Utøvelse av bo- og bruksretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

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

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av ovenstående.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling og styre[2]

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

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

Hver aksje gir én stemme.

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

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

Styreleder velges av generalforsamlingen.

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

7.10 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

7.11 Forretningsfører

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

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

8 Revisjon

8.1 Revisjon

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

HUSORDENSREGLER FOR AS ERLING SKJALGSSONSGT 23

FELLESROM

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

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

3. Motorkjøretøyer må ikke kjøres i bakgården.

RENHOLD AV FELLES ROM

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

VASK AV TRAPPER, KJELLER- OG LOFTSGULV

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

KLESVASK, TØRKING AV TØY, TEPPEBANKING

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

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

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

VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

REPARASJONER

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

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

MONTERING AV SKILT ETC.

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

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

BRANNFORSKRIFTER

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

DYREHOLD

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

NABOHENSYN

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

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

UNDERVISNING

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

GENERELT

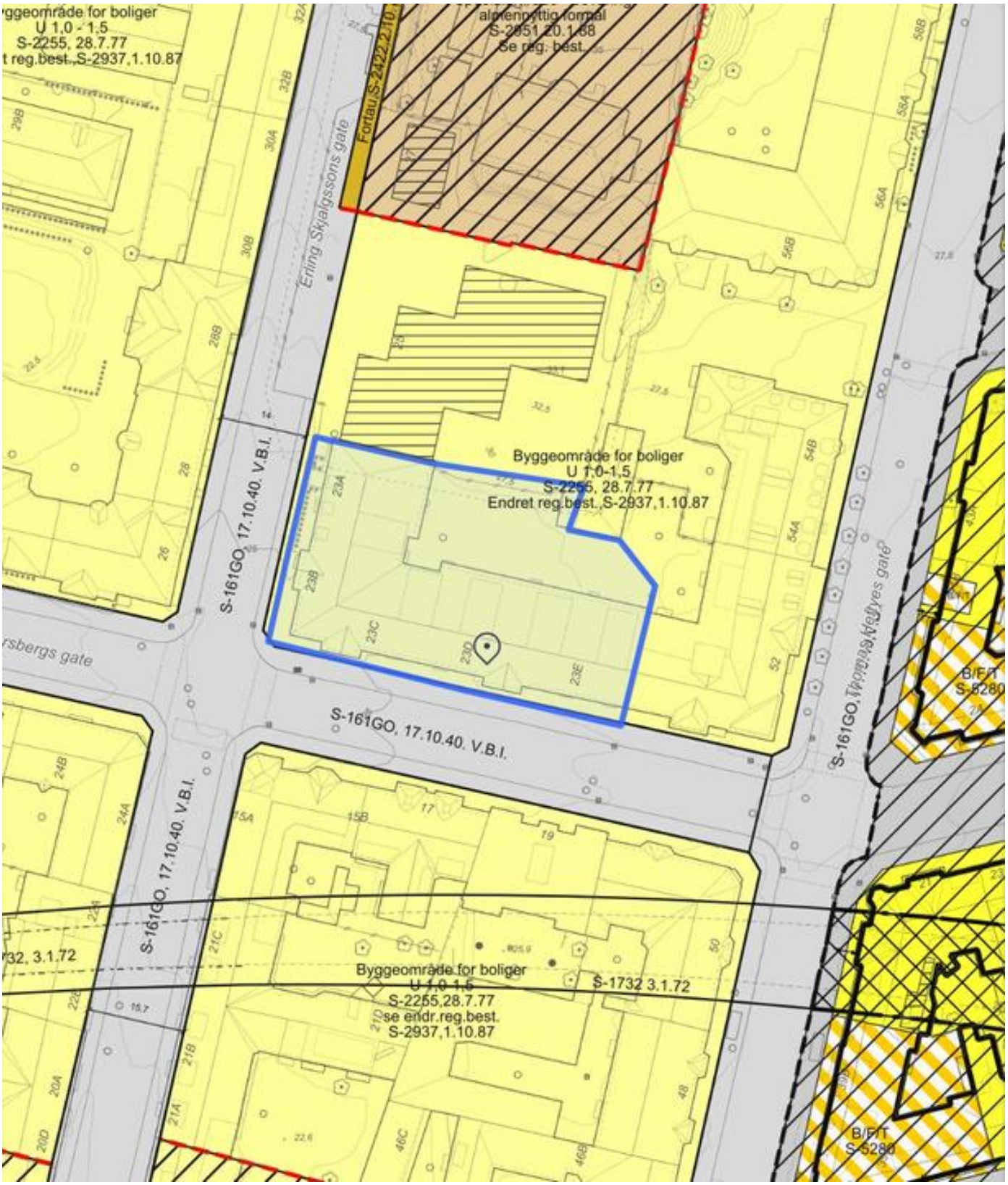
23. Det er forbudt å drive erhvervsmessig salg av seksuelle tjenester, herunder salg av pornografisk materiale av enhver art, eller erhvervsmessig distribusjon av rusmidler i/fra leilighetene.

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

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

Disse husordensregler erstatter alle tidligere bekjentgjorte husordensregler.

Januar 1996


Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
t reg.best., S-2937,1.10.87
alm.nyttig formål
S-2851,20.1.88
Se reg. best.
Fortau S-2422,2.10
Erling Skjalgssons gate
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1.10.87
rsbergs gate
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
S-161GO, Thomas Heftyes gate
B/FT
S-5280
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
32, 3.1.72
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
B/FT
S-5280

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

Anmeldelse
5 Tegninger

639
1921

1

Expeditions-Dokument

angaaende Beboelseshus og garage m. beboelse

paa Matr.-No. 23 Ring Skjalgsonsgate

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

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

Kristiania den 7/9 21.

J. Bakkerud

639/1921

(Dupliksakkart sendt brandchefen)

OPMAALING OG REGULERINGSKONTOR KRISTIANIA 1245/1921

Bebyggelsen omfatter Nr. 23 Ring Skjalgsonsgt og Nr. 52 B Thr. Hefftyes gt. Begge eiendommene maa sammenlegges

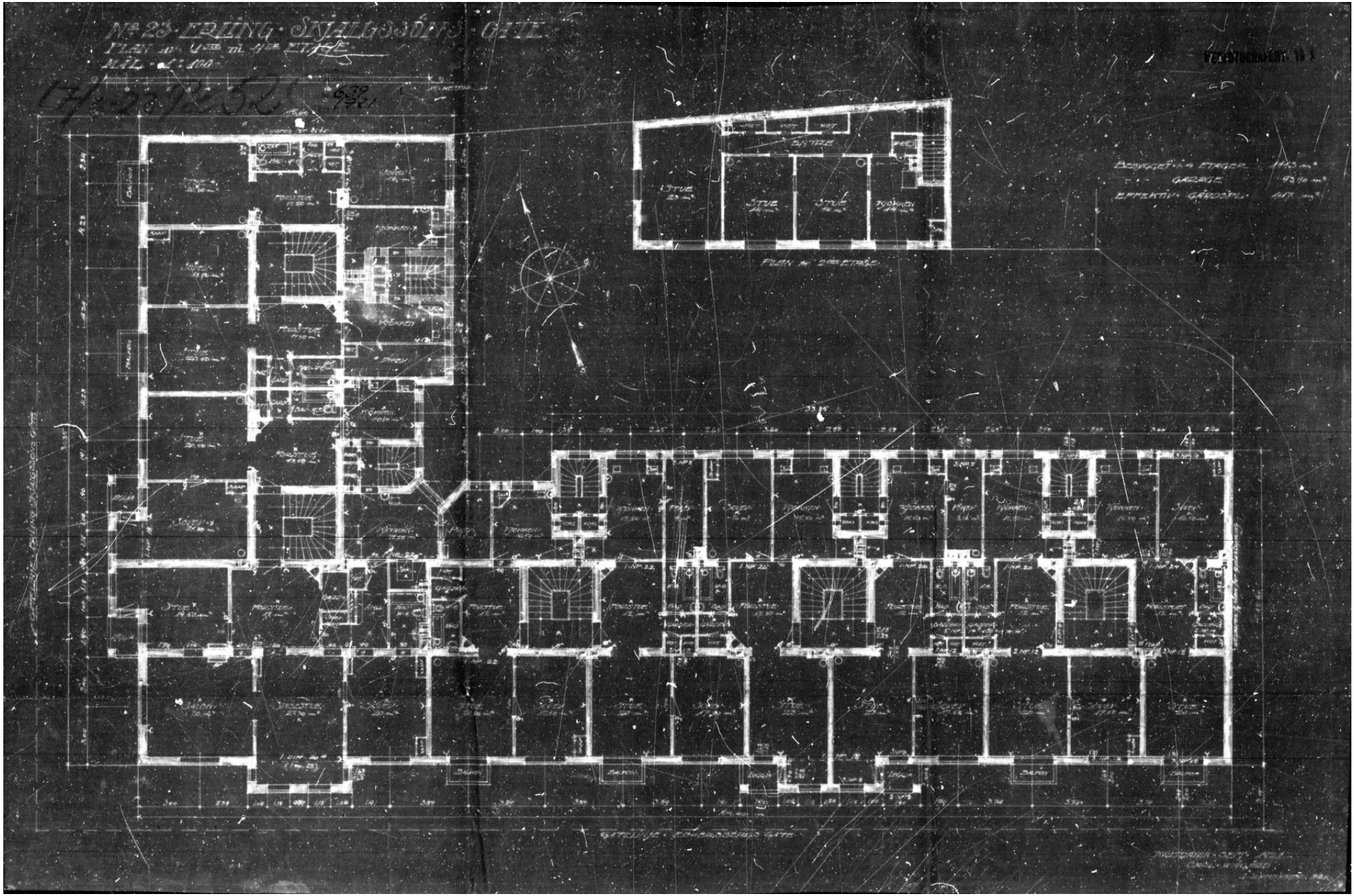
Ledningsgatens profil er et linje fra Ring Skjalgsons gates midtlinje paa cote 24.4 til Thr. Hefftyes gt. midtlinje paa cote 25.8 Stigning 1:67 Gatebredde 15,7 m og 3.15 m byggelinje

Ring Skjalgsons gates profil er et linje med stigning 1:37.7 fra ledningsgatens midtlinje paa cote 24,5 til Tschiemsgatens sydside paa cote 28.0. Gatebredde 12.5 m og 5 m byggelinje.

Kristiania 9 Septbr 21

639/1921

Gjennad Tøfte


Nº 25 · ERLING · SKJALGSSONS · GATE
PLAN AV 4 ETG. M. KJELL. MED KJ.
MÅL · 1:100
Bebygget Etager 1110 m²
Garage 93.10 m²
Effektiv Gårdsp. 867 m²
PLAN AV DØRETAGE
STUE
STUE
STUE
TJENERSKI
KJØKKEN
SOVEN
SOVEN
SOV

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Jernbaneveien 1
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.11.2020
Espen Engebretsen	202008694 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ERLING SKJALGSSONS GATE 23D	Eiendom:	212/279
Tiltakshaver:	ERLING SKJALGSSØNSGATE 23 AS	Søker:	CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 23 D - H0201

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk i forbindelse med rehabilitering av bad, mottatt 18.11.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ERLING SKJALGSSØNSGATE 23 AS, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER ALF PETTERSEN AS
Munkebekken 382
1061 OSLO

Dato: 03.02.2016

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

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

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 23 A-E

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

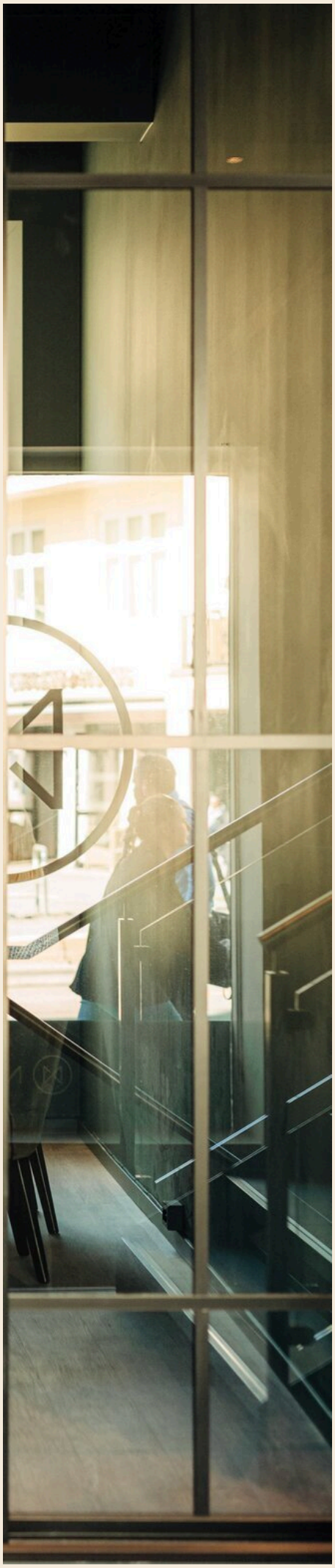
Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO, md@bonum.no

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0311/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Erling Skjalgssons gate 23 D 0267 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 279 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nikola Gresko

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852