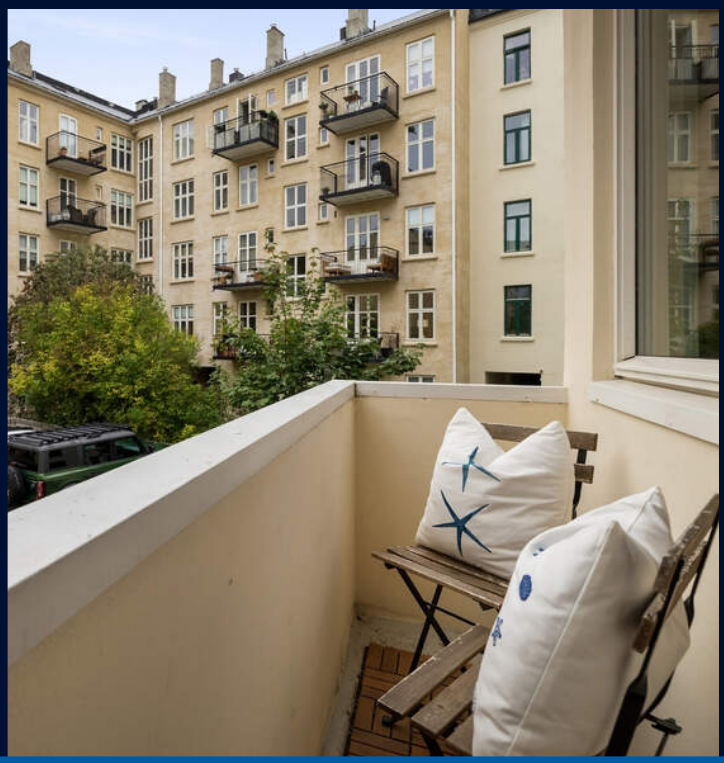






Velkommen til

Erling Skjalgssons gate 22A
0267 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Erling Skjalgssons gate 22A
0267 Oslo

2-roms selveier med vestvendt balkong | Heis | Gode lysforhold | V.v. og internett inkl. | Gangavstand til Frognerparken

Velkommen til Erling Skjalgssons gate 22A. Her får du en nydelig leilighet med flott utnyttet planløsning. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og innbydende atmosfære. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og den generøse takhøyden på 2,66 meter bidrar til en romslig følelse. Leiligheten har et separat soverom vendt mot en rolig bakgård, hvor det også er gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet i et veletablert nabolag, med kort gangavstand til sjøen, Frognerparken og sentrum.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 630 000
Andel fellesgjeld pr 07.09.2026	kr	24 373
Omkostninger*	kr	117 440
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 771 813
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 299
BRA/BRA-I		29/28 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1940
Etasje		2
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Lina Møretrø
Eiendomsmegler MNEF

995 98 399
lina.moretro@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 630 000**
Andel fellesgjeld pr 07.09.2026	kr	**24 373**
Omkostninger*	kr	**117 440**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 771 813**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 299**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 116 350
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 117 440

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 299 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeles slik:
Renter: kr 147,-
Avdrag: kr 689,-
Internett: kr 169,-
Andel felleskostnader: kr 2 294,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 07.09.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 15 967 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Offentlige/Kommunale avgifter
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som spesifiserer kostnadene for kommunale avgifter for denne seksjonen. Det er derfor usikkert om disse er inkludert i felleskostnadene eller faktureres direkte til eier.

Registerbetegnelse
Gnr. 212, bnr. 278, snr. 10 i Oslo kommune.

Om sameiet
Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 22 (org.nr. 988 117 730) er et eierseksjonssameie bestående av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner fordelt på én boligblokk i Oslo kommune (gnr. 212, bnr. 278). Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.2003. Forretningsførselen utføres av Agio Forvaltning AS.

Hovedpunkter fra nylige årsmøter:
- Ordinært årsmøte 2026 (avholdt 26.03.2026): Årsregnskap og revisors beretning for 2025 ble godkjent. Styregodtgjørelse for avsluttet periode ble fastsatt til kr 78 000,-.
- Ordinært årsmøte 2025 (avholdt 09.04.2025): Årsregnskap og revisors beretning for 2024 ble godkjent. Årsmøtet godkjente søknad om bruksendring for seksjonsnummer 2 fra kontor til leilighet, under forutsetning av at alle kostnader dekkes fullt ut av seksjonseieren.

Vedlikehold og prosjekter:
- Vedlikeholdsprosjekt for tre takterrasser/balkonger i 6. etasje ble gjennomført i 2025 med en estimert kostnad på kr 400 000,-.
- Varmekabel i takrennen ble lagt og fullført i 2024.

Fasiliteter, ordensregler og eierforhold:
- Sameiet har fellesarealer i bygning og bakgård, samt anviste plasser og boder for oppbevaring av barnevogner, sykler, leker og sportsutstyr.
- Det skal være ro i boligselskapet mellom kl. 23:00 og 06:00. Støyende oppussing og arbeid er kun tillatt på hverdager kl. 07:00–20:00 og lørdager kl. 10:00–18:00, og skal varsles på oppslagstavlen i første etasje.
- Risting av tøy og teppebanking fra balkong eller vindu må ikke forekomme. Balkonger skal ikke benyttes til lagring av søppel eller møbler.
- Utskifting av vinduer og ytterdører, markiser, endring av fasadekledning og utvendige farger skal skje etter samlet plan vedtatt av årsmøtet eller etter forutgående styregodkjenning.
- Vannopplegg på kjøkken og bad skal utføres av autoriserte firmaer etter våtromsnormen.
- Sameiet har etablert videoovervåking i inngangspartiet i oppgang A for å avdekke skadeverk.
- Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:
BRA-i: 28 m2
BRA-e: 1 m2
BRA total: 29 m2

Kjeller
BRA-e: 1 m2.

2. etasje
BRA-i: 28 m2.
TBA: 2 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Takhøyde stue: 2,66m.
Takhøyde bad: 2,53m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.
Kjellerboden er påvist av eier og medregnet som BRA-e. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at boden juridisk tilhører seksjonen.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering
Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser, og parkeringsplasser i bakgården må ikke benyttes uten at det er inngått avtale med eierne av plassene.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Adressen er omfattet av ordningen med beboerparkering i Oslo kommune (sone A).

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22. Sameiets org.nr.: 823516932.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 482 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 482m². Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensen mot nordvest er markert som mindre nøyaktig i kommunens kartgrunnlag. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten og arealer som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesareal for sameiet. Bygården har fellesareal og vei i bakgården, samt oppstillingsplass for barnevogner og sykler.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken og kan pålegge påklagede å fjerne dyret.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: overskudd kr 392 138,-
- Driftsinntekter for 2025: kr 1 597 045,-
- Driftskostnader for 2025: kr 1 152 087,-
- Driftsresultat for 2025: kr 444 958,-
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 695 510,-
- Egenkapital per 31.12.2025: kr -41 435,-
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 230 074,- (med driftsinntekter på kr 1 920 713,- og driftskostnader på kr 1 650 674,-)

Sameiets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP511169.6.1

Sameiebrøk
33/2265

Byggeår
Ca. 1940

Innhold
Leilighet i 2. etasje som består av følgende rom:
2. etasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Kjeller BRA-e: Bod på 1 m².

Balkong på 2 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom, kjøkkenet er flyttet til stuen, og et tidligere kott i entréen er fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at planendringene og flyttingen av kjøkkenet er omsøkt eller godkjent. Forholdet anbefales avklart med kommunen. Dette er ikke en søknadspliktig endring som krever søknad eller godkjenning hos kommunen.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heisadkomst og har en arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning samt utgang til vestvendt balkong. Boligen har malte overflater og slipte gulv fra 2025, og badet ble oppgradert i 2019.

Entré:
Entréen har brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse og malte, glatte flater. Rommet gir direkte adkomst til leilighetens øvrige rom og har plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue:
Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og en målt takhøyde på 2,66 meter. Rommet har malte vinduer med tolags glass og plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang via malt balkongdør i tre til balkongen. Rommet varmes opp med elektriske panelovner.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter fra IKEA, benkeplate i laminat og oppvaskkum av stål. Hvitevarene omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Avtrekk er etablert med kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt betongbalkong med rekkverk i murkonstruksjon.

Innredet rom:
Rommet benyttes i dag som soverom og er innredet med skyvedørsgarderobe samt plass til seng. Rommet har malte, glatte flater og vindu med tolags glass.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2019 og har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjsone. Himlingen er malt med en målt takhøyde på 2,53 meter, og rommet har naturlig ventilasjon med tilluft fra spalte under dør.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malte, glatte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte, glatte flater.

Lagring:
Kjellerbod på ca. 1 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Deler av vannledningene består av kobberrør med ukjent alder. Gjenværende brukstid kan derfor ikke fastslås på bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon og visuell kontroll.

- Innvendige avløpsrør | Avløpsrørenes alder er ikke dokumentert. Gjenværende brukstid kan derfor ikke fastslås på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger.

- Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Overflater gulv | Elastisk fuge i dusjsonen har stedvis sluppet.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Slukets og tettesjiktets alder og utførelse er ikke dokumentert. Det kan derfor ikke verifiseres om disse ble skiftet eller etablert i forbindelse med oppussingen som skal være utført i 2019.

- Bad - Ventilasjon | Det er naturlig ventilasjon i våtrommet, med tiluft via dør.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk på balkong: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomførte radonmålinger, og radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Velkommen til Erling Skjalgssons gate 22A - Leiligheten ligger i et etablert og meget attraktivt boligområde på Frogner. Skreddersydd for deg som har en travel hverdag, og som ønsker å bo sentralt og eksklusivt til på Frogner med nærhet til alt. Alle typer servicetilbud i umiddelbar avstand fra boligen. Det er flere kaféer og bakerier hvor man finner ferskt brød, kaffe og lunsj, samt pizza/vin på kveldstid. Samson, Kaffebrenneriet og flere hyggelige lunsjsteder i nærheten, samt vinmonopol, post og dagligvare handel. I Bygdøy Allé finner man et rikt og spennende utvalg av mote, interiør og spesialbutikker.

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

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

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

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

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leilighet i boligblokk med grunnmur av betong. Veggkonstruksjonen er av murkonstruksjoner, utvendig pusset med murpuss. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er et saltak tekket med metallplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
I eldre byggesaker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd. «Ekspedisjonsdokumentet» er datert 22.04.1942.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for etablering av takterrasse med interntrapp og takluke, datert 25.04.2024.
- Ferdigattest for installasjon av nødlysanlegg, datert 23.05.2024.
- Ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 11.12.2018.
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 07.01.2015.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Panelovner og gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eventuell utleie av boligen krever styregodkjenning. Risikoen for godkjennelse påhviler kjøper. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2255, Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Vedtaksdato: 28.07.1977.

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan S-1732, Reguleringsplan for Jernbanens tunnel mellom Øst- og Vestbanen med Abelhaugen og Frogner stasjon og med gangtuneller under Drammensveien og Stortingsgata fra Abelhaugen st. samt regul. av Jernbanetorget 5,Skipper gt.31 og 44 til traf.omr.jernbane. Vedtaksdato: 03.01.1972. Eiendommen omfattes videre av reguleringsplan S-2937, Forslag til endrede reguleringsbestemmelser (ny paragraf 7) for sentrum og indre sone (soneplanen). Vedtaksdato: 01.10.1987.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (andre sikringssoner) i kommuneplanen, som gjelder sikringssone for jernbanetunnel (Oslotunnelen under bakkenivå).

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Midlertidig forbud mot tiltak ved Elisenbergveien / Thomas Heftyes gate. Saksnummer: 202552571.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 020 838 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 083 353 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Jonas Dovland

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

0301/212/278/10:
22.11.1898 - Dokumentnr: 903184 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 278 FNR: 0 SNR: 1

27.10.1939 - Dokumentnr: 305921 - Erklæring/avtale
ang. drenering
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 278 FNR: 0 SNR: 1

24.01.1940 - Dokumentnr: 300316 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 278 FNR: 0 SNR: 1

10.02.1940 - Dokumentnr: 300559 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 278 FNR: 0 SNR: 1

20.06.2003 - Dokumentnr: 37257 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 212 BNR: 278 FNR: 0 SNR: 1

Dokumentet gjelder begjæring om oppdeling i eierseksjoner, hvor eiendommen ble oppdelt i to samleseksjoner: seksjon 1 (samleseksjon bolig) med sameiebrøk 1465/2184 og tilleggsdel bygning, samt seksjon 2 (samleseksjon næring) med sameiebrøk 719/2184 og tilleggsareal i bygning og grunn, inkludert parkeringsareal for 20 biler i kjeller.

12.03.2004 - Dokumentnr: 17621 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1465/2184

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/2184

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 3 - 42

Dokumentet er en begjæring om reseksjonering hvor samleseksjon nr. 1 ble oppdelt i 41 boligseksjoner (seksjon 1 samt 3 til og med 42). Seksjon nr. 10 ble etablert som boligseksjon med sameiebrøk 33/2184 og tilleggsdel bygning.

12.03.2004 - Dokumentnr: 17621 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

I henhold til reseksjoneringsbegjæringen er seksjonen tildelt tilleggsdel bygning.

02.08.2017 - Dokumentnr: 832450 - Reseksjonering
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/2265
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

19.12.2025 - Dokumentnr: 1556525 - Reseksjonering
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 33/2265
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Reseksjoneringen gjelder innlemming av del av fellesareal (takterrasse på 60,8 m²) i hoveddelen til seksjon nr. 37. Endringen medfører ingen endring i sameiebrøk eller rettigheter for seksjon nr. 10.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 48 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke digital, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Rabatt provisjon, kr -15 000
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 900
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra, kr 3 125
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører fra, kr 4 100
Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 107 455,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Eirik Kalheim den 23.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Lina Møretrø
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 995 98 399
E-post: lina.moretro@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Oslo
Postboks 1441, Vika
0115 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





















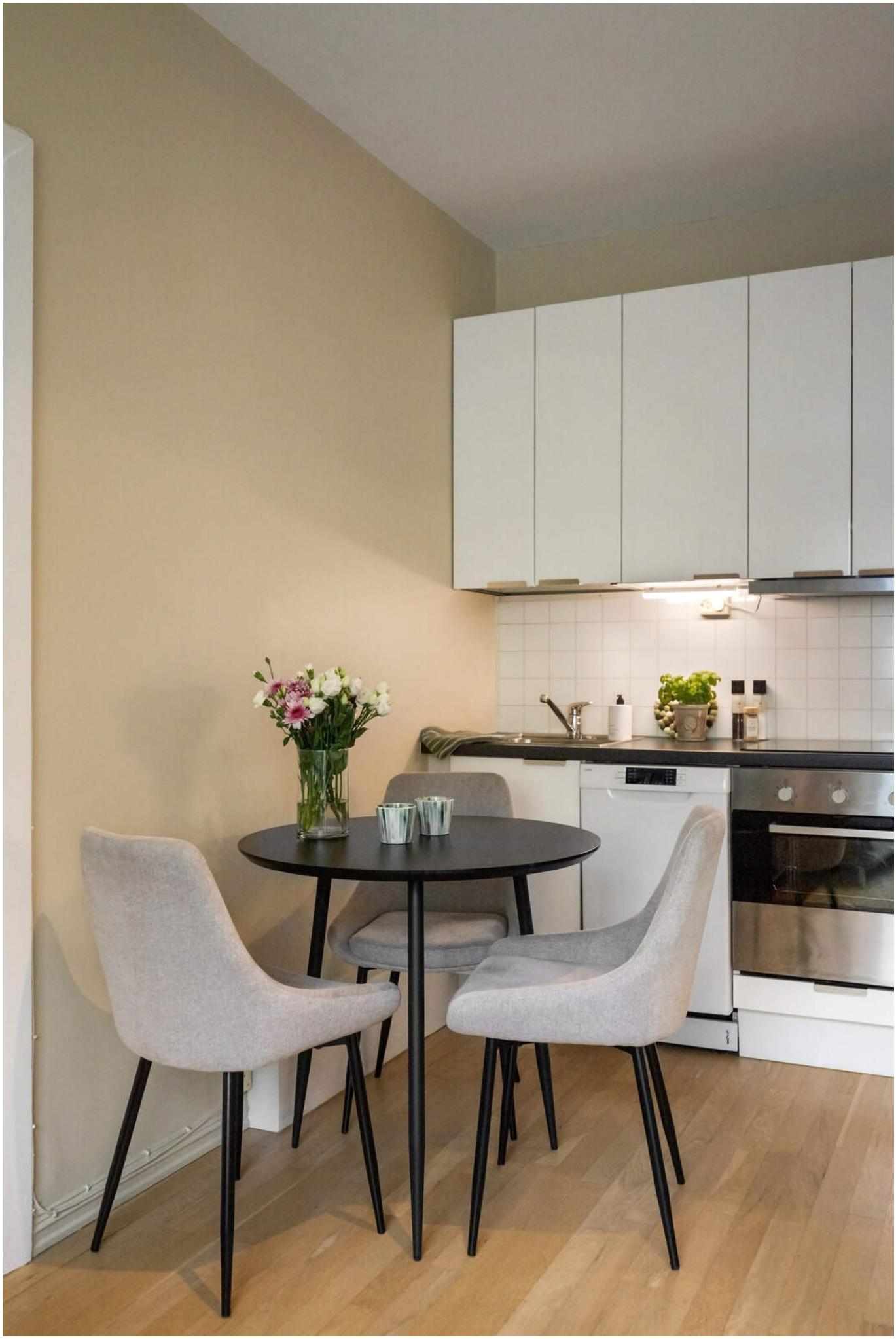








































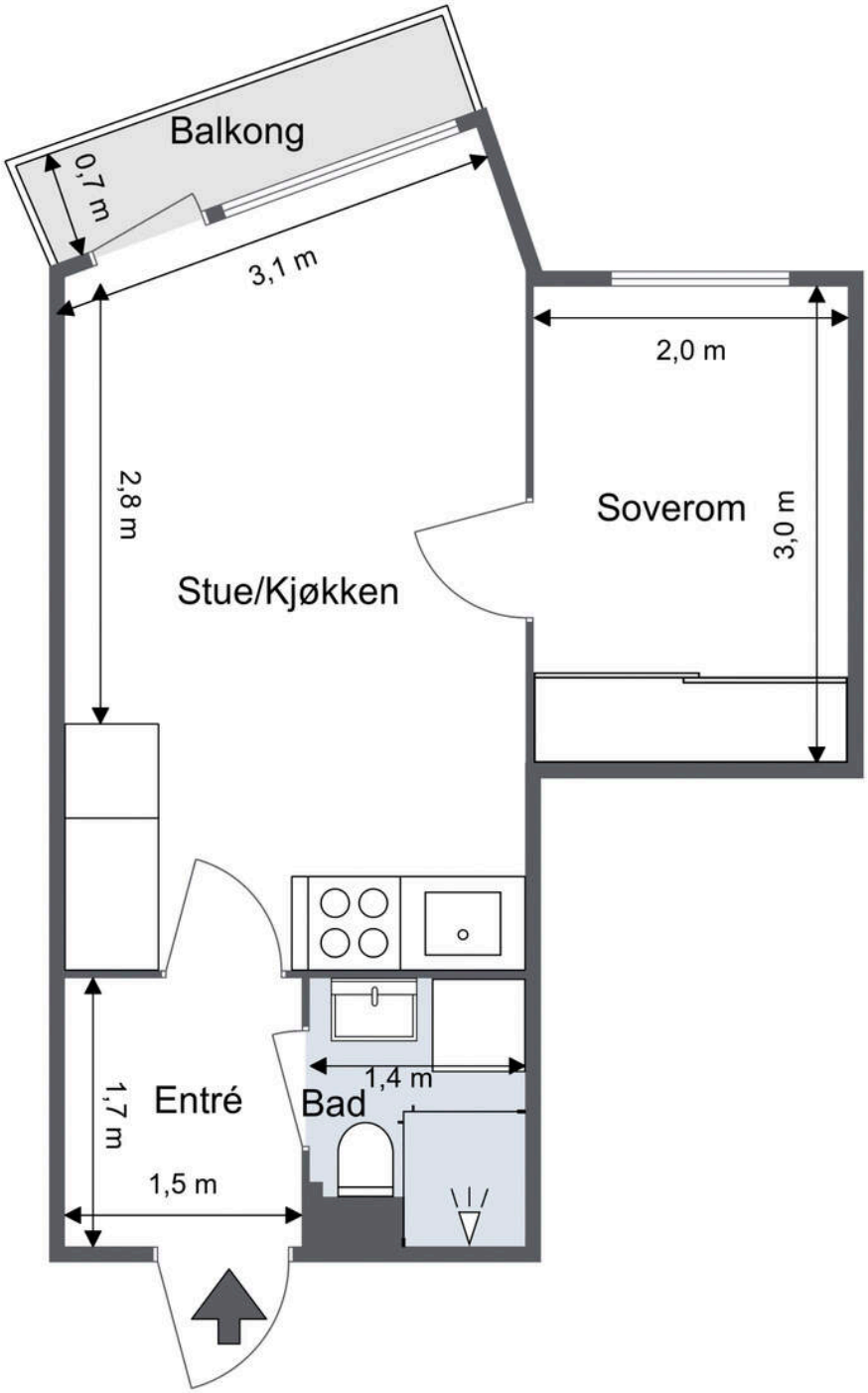






Plantegning

Erling Skjalgssons gate 22 A
2. Etasje



Taksthuset 1 AS:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Kvadratmeter er pr. rom og ikke boligens BRA.

ERLING SKJALGSSONS GATE 22A

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Odins gate	Linje 20	**2 min** 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	**5 min** 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	**17 min** 1.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	**18 min** 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 6 km

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	**15 min** 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	**18 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 (8-10 kl.)	408 elever, 30 klasser	**24 min** 1.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	**15 min** 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	**17 min** 1.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

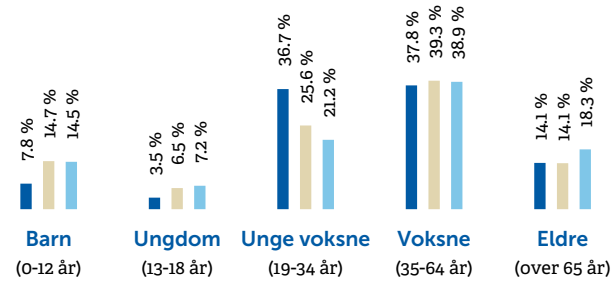
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage (1...	26 barn	**2 min** 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år)	48 barn	**4 min** 0.3 km
Frogner International Pre-School (3-5 ...	48 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	Søndagsåpent	**2 min** 0.2 km
Coop Prix Bygdøy Allè		**3 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 94/100

SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg Tennis	**10 min** 0.9 km
Frogner stadion Fotball, friidrett	**13 min** 1 km
EVO Sjølyst	**12 min**
SATS Sjølyst	**12 min**

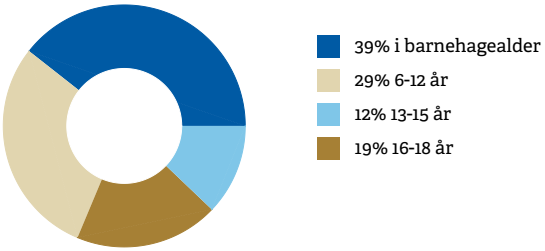
BOLIGMASSE



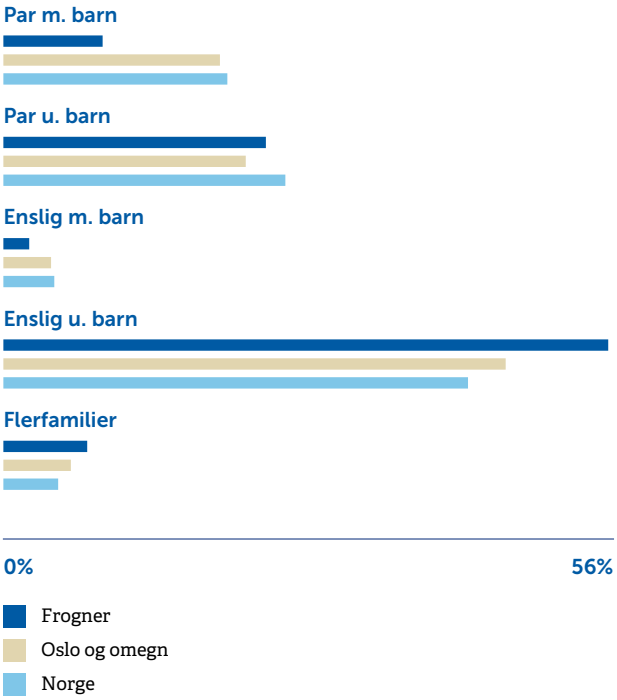
VARER/TJENESTER

Tårnhuset	**13 min**
Apotek 1 Frogner	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



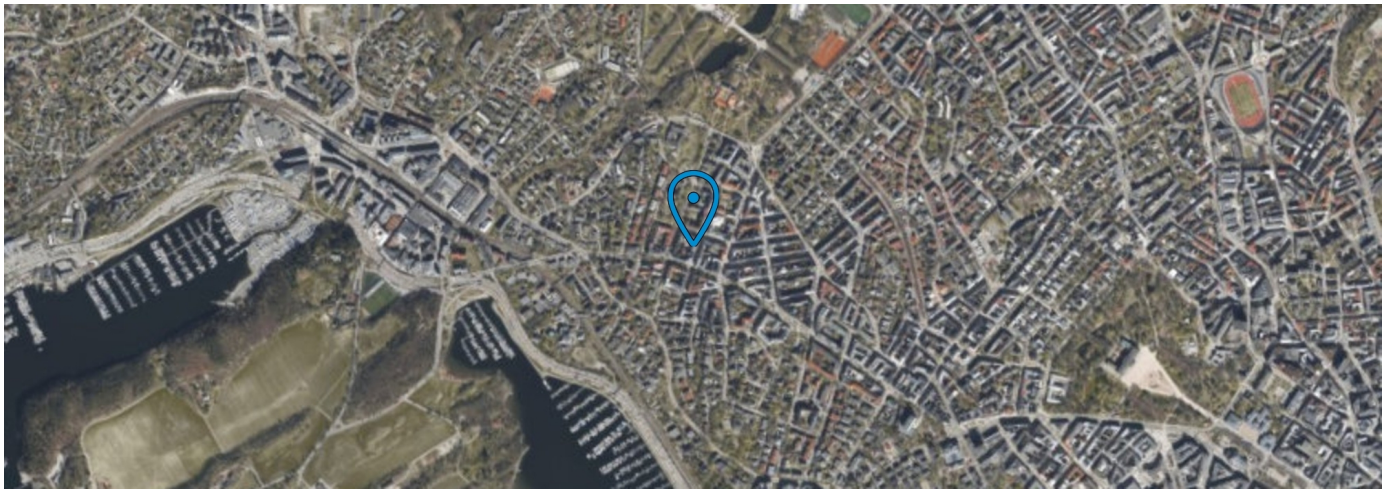
FAMILIESAMMENSETNING

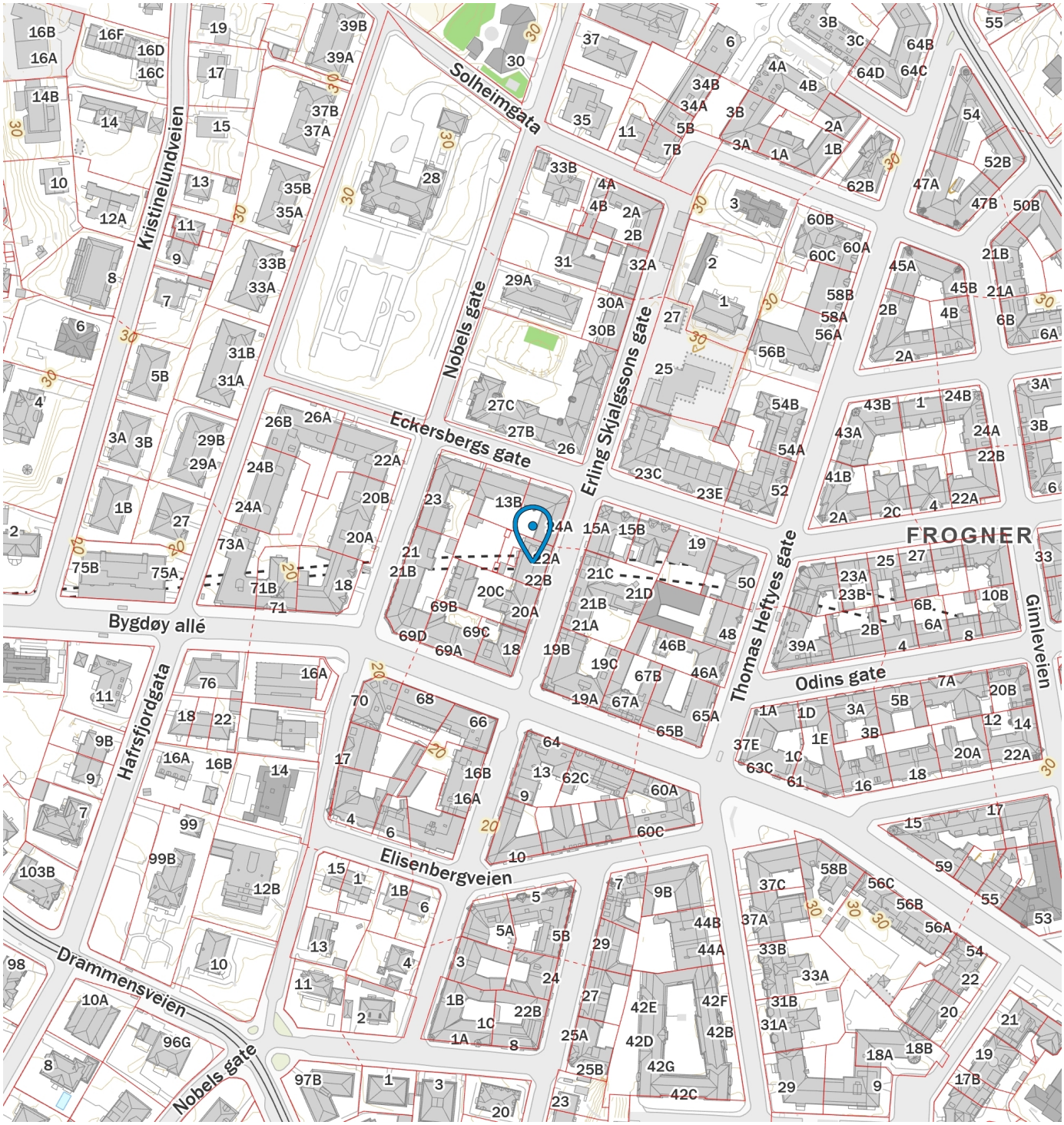


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

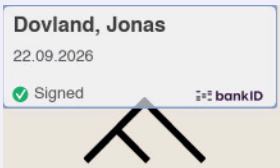
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Jonas Dovland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Erling Skjalgssons Gate 22A
0267 Oslo

0301-212/278/0/10

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 278, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 28 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-2275 **Eiendomsverdi ref nr:** KG1684

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i boligblokk fra 1940. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført i murkonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering. Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte med 2-lags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.
Balkongdøren er av malt tre og har 2-lags glass.
Det er en balkong av betong med rekkverk i murkonstruksjon.
Balkongen er målt til 2 m², og rekkverket har en høyde på 92 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett og laminat.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er ikke opplyst om eller registrert tilstedeværelse av skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har ingen dokumentasjon, og er oppført etter ukjent byggteknisk forskrift. Det er opplyst at rommet ble pusset opp i 2019, men omfanget av oppussingen kan ikke verifiseres.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.
Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tiluft fra dør.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da tilliggende konstruksjoner består av mur. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Anlegget er oppgitt installert i 1940.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

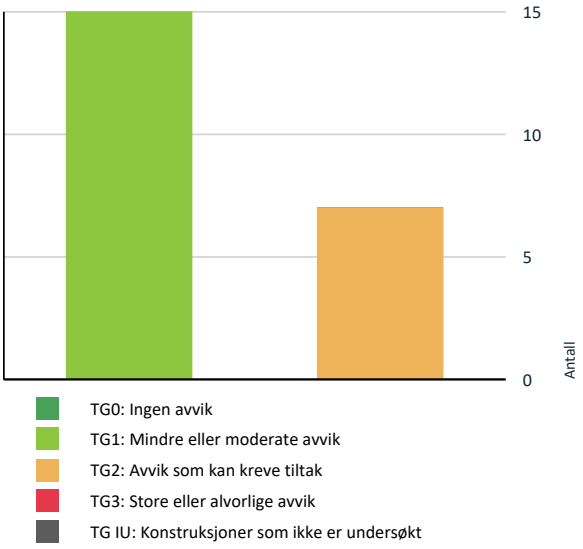
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom, kjøkkenet er flyttet til stuen, og et tidligere kott i entréen er fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at planendringene og flyttingen av kjøkkenet er omsøkt eller godkjent. Forholdet anbefales avklart med kommunen.

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomførte radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør i malt utførelse.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er av malt tre og har 2-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong av betong med rekkverk i murkonstruksjon. Balkongen er målt til 2 m², og rekkverket har en høyde på 92 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 6mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomførte radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Radon kan bare avklares gjennom måling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført for boligen eller bygningen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om eller registrert tilstedeværelse av skadedyr og fuktkrevende insekter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet har ingen dokumentasjon, og er oppført etter ukjent byggteknisk forskrift. Det er opplyst at rommet ble pusset opp i 2019, men omfanget av oppussingen kan ikke verifiseres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Når dokumentasjon ikke foreligger, kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er fagmessig utført. Dette medfører økt usikkerhet om våtrommets utførelse, forventede levetid og risiko for skjulte feil eller skader.

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Elastisk fuge i dusjsonen har stedvis sluppet.

Konsekvens/tiltak

- Elastisk fuge i dusjsonen bør fornyes. Åpne eller løse fuger kan gi økt vannbelastning og vanskeliggjøre rengjøring, men den elastiske fugen erstatter ikke våtrommets underliggende tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og tettesjikt med ukjent utførelse. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Slukets og tettesjiktets alder og utførelse er ikke dokumentert. Det kan derfor ikke verifiseres om disse ble skiftet eller etablert i forbindelse med oppussingen som skal være utført i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og alder for sluk og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om kvalitet og levetid, samt risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller dagens krav, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er tiluft fra dør.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilasjon i våtrommet, med tiluft via dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i våtrommet, da naturlig ventilasjon ofte gir utilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da tilliggende konstruksjoner består av mur. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Tilstandsrapport

• Deler av vannledningene består av kobberrør med ukjent alder. Gjenværende brukstid kan derfor ikke fastslås på bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon og visuell kontroll.

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør med skjøter, da disse har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer eller vannskader. Manglende tiltak kan føre til uforutsette skader og kostnader ved rørbrudd.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrørenes alder er ikke dokumentert. Gjenværende brukstid kan derfor ikke fastslås på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør kan over tid få redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller tilstopping. Det anbefales å følge med på funksjonen og undersøke rørene nærmere dersom det registreres treg avrenning, lekkasje, lukt eller andre tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.Det foreligger ikke fullstendige opplysninger om alder, omfang eller endringshistorikk for det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomførte radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Radon kan bare avklares gjennom måling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført for boligen eller bygningen.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

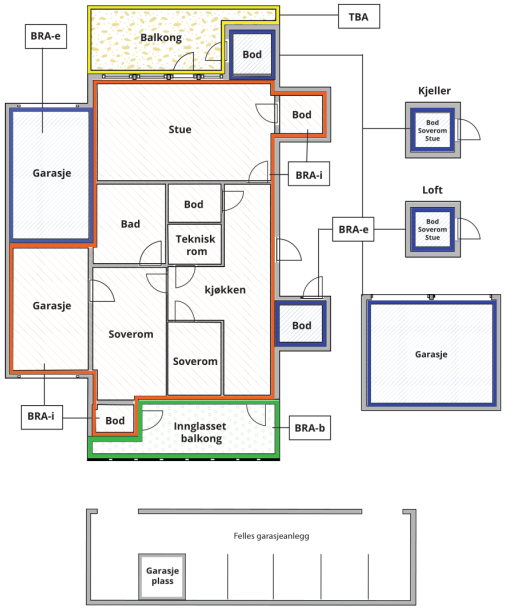
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	28			28	2
Kjeller		1		1	
SUM	**28**	**1**			**2**
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde stue: 2,66m.
Takhøyde bad: 2,53m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Kjellerboden er påvist av eier og medregnet som BRA-e. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at boden juridisk tilhører seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Tidligere kjøkken benyttes i dag som soverom, kjøkkenet er flyttet til stuen, og et tidligere kott i entréen er fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at planendringene og flyttingen av kjøkkenet er omsøkt eller godkjent. Forholdet anbefales avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.9.2026	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Jonas Dovland	Kunde

Vedlegg: Takstrapport

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	278		10	482 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Erling Skjalgssons gate 22A

Hjemmelshaver
Dovland Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Frogner i Oslo, med kort avstand til daglige servicetilbud, butikker og serveringssteder. Området har et godt kollektivtilbud med buss og trikk i nærområdet. Det er kort avstand til skoler, barnehager og rekreasjonsområder. Beliggenheten er sentral med tilgang til bymessige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Opplysninger gitt av eier

Det er ikke gjort arbeider eller vedlikehold i boligen av nåværende eier.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler på badet og elektriske panelovner.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Veggkonstruksjon med murkonstruksjoner, utvendig pusset med murpuss.
Taket er et saltak tekket med metallplater.
Etasjeskiller av tre.
Vinduer med 2-lags glass.

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	23.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	23.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	23.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	23.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	25.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Erling Skjalgssons gate 22A , 0267 OSLO
Gnr 212 - Bnr 278
0301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Erling Skjalgssons gate 22A, 0267 OSLO**	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359516**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80498454**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **278**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0206**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **28,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **171,33**

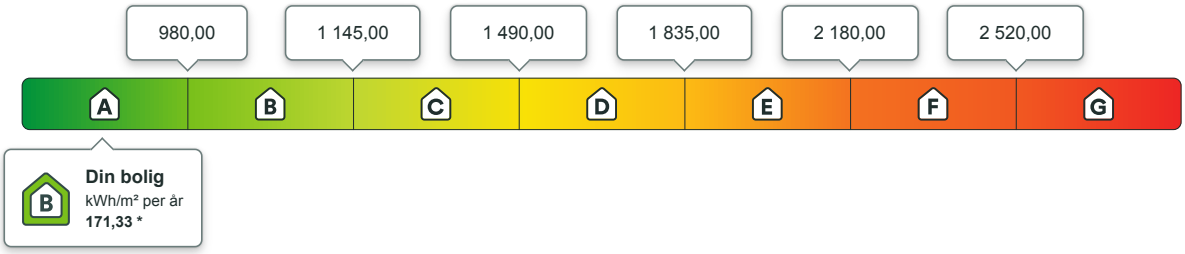
Erling Skjalgssons gate 22A, 0267 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 797,15	**171,33**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Erling Skjalgssons gate 22A, 0267 OSLO

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

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

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	171,33	1,00	171,33
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**171,33**		**171,33**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	171,33 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS
Deres ref.:	2801260042
Vår ref.:	BO-2026-156-010
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	07.09.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«2801260042»* på andel/seksjon nummer 10 i 156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22
Org.nr.:	988117730
Seksjons-/andelsnr.:	010
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	212/278/010
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ivar Skaar
Styrets epost:	Sameiet_ES22@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP511169.6.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Erling Skjalgssons gate 22 A, 0267 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Dovland, Jonas
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Renter	147,00
Avdrag	689,00
Internett	169,00
Andel felleskostnader	2 294,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 299,00**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 07.09.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1636.52.13686 - Dnb
Geldende rente:	6,85 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	24 373,65
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.04.2029
Lånets saldo:	678 522,03

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Sameiet har inngått IN-avtale på fellesgjeld. Dette gir mulighet til å ned- eller delbetale gjelden to ganger årlig, henholdsvis i juni og desember.

Andel av fellesgjeld pr. 07.09.2026:	**kr. 24 373,65**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	30 474
Andel formue pr. 31.12.2025:	15 967

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
ERLING SKJALGSSONSGT. 22

Vedtatt i årsmøte
den 28. april 2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 22, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 278 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.06.2003.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Ved utleie skal seksjonseier orientere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.

Ved utleie skal seksjonseier føre oversikt over hvilke nøkler som er utlevert, til hvem de er utlevert, innhente skriftlig kvittering fra den som mottar nøkkelen, og sørge for at nøklene blir tilbakelevert ved opphør av leieforholdet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

Næringsseksjonen med tilleggsareal kan således brukes til næringsformål, herunder utleie av parkeringsplasser m.v. Næringsseksjonen har også rett og anledning til adkomst via kjøreport og over fellesareal/gårdsplass.

Boligseksjonen har også rett og anledning til adkomst via kjøreport til næringsseksjonens garasjeanlegg, når det er behov for service, inspeksjon, reparasjon eller utskifting av oljetank. Portåpner til næringsseksjonens kjøreport og nøkler til sikringsrom hvor oljetankens inspeksjonsluke er, utleveres til gårdens vaktmester og eventuell ny gårdeier.

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

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Når det i denne bestemmelse sondres mellom boligseksjoner og næringsseksjon omfattes kontorseksjonen av boligseksjonene.

Boligseksjonene er, iht. alminnelige interne fordelingsregler jfr. eiersl. § 29 annet ledd, alene ansvarlig for kostnader, herunder låneopptak, som kun relateres til boligseksjonene og disses fellesareal.

Næringsseksjonen er alene ansvarlig for kostnader, herunder låneopptak, som kun relateres til næringsseksjonen og dennes tilleggsareal.

Heftelsesform som beskrevet i eiersl. § 30. gjelder separat for hhv. boligseksjoner og næringsseksjon.

Dersom en part i strid med ovenstående påføres ansvar overfor kreditorer el., herunder panteheftelser, skal vedkommende part holdes skadesløs av den annen.

Ansvar for kostnader, herunder låneopptak, som relateres til både boligseksjoner og næringsseksjonen fordeles forholdsvis iht. partenes respektive bruk eller nytte. Etablering av eventuelle panteretter i denne forbindelse skal skje separat i de respektive parters seksjoner med de beløp som faller på den enkelte part iht. nevnte fordeling.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Bygningsmessige forandringer som gjelder vannopplegg på kjøkken og bad skal utføres av autoriserte firmaer etter våtromsnormen. Dette gjelder også legging av fliser og montering av baderomsinnredning. Eventuell tapetserings- og malingsarbeid kan utføres av den enkelte, under forutsetning at membran ikke blir brutt.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Når det i denne bestemmelse sondres mellom boligseksjoner og næringsseksjon omfattes kontorseksjonen av boligseksjonene.

Boligseksjonene avgjør alene, iht. alminnelige stemmerettsregler, spørsmål som utelukkende angår boligseksjonene og som ikke berører næringsseksjonen.

Næringsseksjonen avgjør alene spørsmål som utelukkende angår næringsseksjonen og som ikke berører boligseksjonene.

Spørsmål som berører både boligseksjonene og næringsseksjonen avgjøres av partene i felleskap, evt. etter forhandlinger. Blir partene ikke enige innen fjorten dager etter at forhandlinger skriftlig er krevd, kan hver part kreve spørsmålet avgjort ved en sakkyndig nemnd. Nemnden skal bestå av tre bygg teknisk sakkyndige, hvorav partene oppnevner en sakkyndig hver. Disse oppnevner i felleskap det tredje medlem. Kostnaden til nemndsbehandling deles likt mellom boligseksjonene og næringsseksjonen.

Boligseksjonene og næringsseksjonen kan uansett ikke motsette seg tiltak som utelukkende eller i det vesentlige tjener den annen parts interesser. Slike tiltak skal i rimelig utstrekning utføres skånsomt for den annen part, og skal ikke under noen omstendighet påføre den annen part vesentlig eller unødig ulempe.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer, hvor et av styremedlemmene må bo i gården.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 22

Vedtatt på årsmøte 28. april 2022

1. Formål og omfang

Husordensreglene er til for å ta vare på gården, holde orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00 – 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles alle beboerne gjennom oppslag på sameiets tavle i første etasje.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging skal alle beboere informeres om dette gjennom oppslag på sameiets tavle i første etasje. Slik aktivitet tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00 – 20:00.
- Lørdager klokken 10:00 – 18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At sluk på bad blir rengjort jevnlig.
- At avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og melder eventuelt skaden til sameiets forsikringsselskap.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Fellesarealene skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

5. Parkering

Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser og parkeringsplasser i bakgården må ikke benyttes uten at avtale med eierne av plassene er inngått.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Batteri skal skiftes og pulverapparatet vendes 1. desember hvert år. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

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

9. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

156 - Sameiet Erling Skjalgssonsgate 22

Org.nr. 988117730

17.03.2026

0

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet og revisors beretning 2025**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Revisor beretning tas til etterretning.

4. **Godtgjørelse til styret**

Honoraret bli i fjorårets årsmøte fastsatt til kr 75 000 for perioden 2024/2025.

Årsmøtet skal vedta et honorar for avsluttet styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Forslag til vedtak: Honorar settes til kr 78 000 for avsluttet periode.

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 22

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 988 117 730

Utarbeidet av:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 597 045	1 711 638	1 795 848	1 920 713
Sum driftsinntekter		**1 597 045**	**1 711 638**	**1 795 848**	**1 920 713**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	78 000
Personalkostnader	2	10 575	10 575	10 575	10 998
Vedlikehold	3	208 152	227 595	482 277	686 795
Kabel-TV/Internett		100 296	100 296	105 311	104 308
Renhold		48 161	45 868	47 902	49 819
Energi og brensel		111 777	104 953	99 116	104 057
Andre driftskostnader	4	10 724	21 982	18 503	9 375
Revisjonshonorar		6 702	6 381	6 700	6 970
Forretningsførerhonorar		66 911	64 640	67 872	69 501
Konsulenthonorar		5 444	17 343	17 975	7 549
Forsikring		178 693	172 114	176 551	185 841
Kommunale avgifter		326 452	302 813	317 999	333 024
Kontingenter		3 200	3 100	4 340	4 437
Sum driftskostnader		**1 152 087**	**1 152 660**	**1 430 121**	**1 650 674**
DRIFTSRESULTAT		**444 958**	**558 978**	**365 727**	**270 039**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	5	12 231	8 578	4 519	9 140
Finanskostnader	6	65 051	87 667	71 742	49 105
Netto finansposter		**-52 820**	**-79 089**	**-67 223**	**-39 965**
ÅRSRESULTAT		**392 138**	**479 889**	**298 504**	**230 074**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		392 138	479 889		
Sum overføringer		**392 138**	**479 889**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	93 196	93 196
Sum varige driftsmidler		**93 196**	**93 196**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**93 196**	**93 196**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		31 830	10 654
Andre kortsiktige fordringer		8 358	187 051
Sum fordringer		**40 188**	**197 705**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	700 293	527 697
Sum omløpsmidler		**740 481**	**725 402**
SUM EIENDELER		**833 677**	**818 598**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	-41 435	-433 574
Sum egenkapital		**-41 435**	**-433 574**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	830 142	1 044 346
Sum langsiktig gjeld		**830 142**	**1 044 346**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 070	190 310
Annen kortsiktig gjeld	12	15 901	17 517
Sum kortsiktig gjeld		**44 971**	**207 826**
Sum gjeld		**875 112**	**1 252 172**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**833 677**	**818 598**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Ivar Skaar
Styreleder

Josefine Lauritzen
Styremedlem

Gjermund Bråten
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 164 816	1 109 160
Kapitalinntekter IN betalinger	-	135 593
Kapitalinntekter avdrag	214 104	221 708
Kapitalinntekter renter	66 408	92 418
Forretningslokale	27 180	25 884
Leie bod	18 400	20 400
Internett	81 120	81 120
Andre inntekter	25 017	25 355
Sum	**1 597 045**	**1 711 638**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Sum	**85 575**	**85 575**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	86 900	157 796
VVS	33 950	3 815
Elektro	-	31 394
Heiskostnader	57 799	21 966
Leie vaktmester	29 503	12 624
Sum	**208 152**	**227 595**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Verktøy, utstyr m.m.	-	5 730
Vakthold- og alarmtjenester	4 312	4 162
HMS og internkontroll	-	4 250
Bankgebyrer	2 634	2 582
Andre kostnader	3 778	5 258
Sum	**10 724**	**21 982**

Note 5: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	9 657	8 578
Utbytte Gjensidige Forsikring	2 574	-
Sum	**12 231**	**8 578**

Note 6: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Annen rentekostnad	-	-57
Renter lån Dnb 1636.52.13686	65 051	87 724
Sum	**65 051**	**87 667**

Note 7: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Garasjer	**93 196**	**93 196**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Gnr. 212, Bnr. 278

Note 8: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	565 469	419 257
Plasseringskonto	112 098	108 440
Skattetrekkskonto	22 725	-
Sum	**700 293**	**527 697**

Note 9: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-433 574
Tilført fra årsresultat	392 138
Egenkapital pr 31.12.2025	**-41 435**

Balansen viser negativ egenkapital. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12.2025 har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 10: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	517 576
Endring egenkapital	392 139
Avdrag på lån	-214 204
Disponible midler pr 31.12.2025	**695 510**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	740 481	725 402
Kortsiktig gjeld	-44 971	-207 826
Sum disponible midler	**695 510**	**517 576**

Note 11: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2240 - Lån 1636.52.13686 - Dnb

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6.65%

Gjenstående løpetid: 7 år og 1 mnd

Beregnet innfridd: 2029

Opprinnelig lånebeløp: 2 590 000

Opptaksår: 2022

Spesifikasjon 2240 - Lån 1636.52.13686 - Dnb	2025
IB 01.01.2025	1 044 346
Avdrag	-214 204
UB 31.12.2025	830 142
Nedbetalt i regnskapsåret	**214 204**

Note 11: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
156-1-001	33 456
156-1-003	35 274
156-1-005	29 819
156-1-009	35 274
156-1-010	29 819
156-1-011	32 560
156-1-013	29 819
156-1-014	32 560
156-1-015	30 742
156-1-018	29 819
156-1-019	32 560
156-1-020	31 665
156-1-021	29 819
156-1-022	32 560
156-1-024	33 456
156-1-026	29 834
156-1-027	32 560
156-1-028	31 679
156-1-029	29 834
156-1-032	33 456
156-1-033	35 288
156-1-034	29 834
156-1-036	31 679
156-1-037	0
156-1-038	30 742
156-1-039	34 351
156-1-042	31 679
Sum fellesgjeld	**830 142**

Note 12: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	2 571	3 481
Annen påløpt kostnad	13 330	14 036
Sum	**15 901**	**17 517**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll ordinært årsmøte i
Sameiet Erlings Skjalgssons gate 22
torsdag 26.03.2026 kl. 18:00

1. **Konstituering**
   a. **Status fremmøte**

      Antall seksjonseiere til stede: 5

      Antall fullmakter: 2

      Antall stemmer: 7

   b. **Godkjenning av innkalling**
      Seksjonseierne ble varslet om det forestående årsmøte i e-post sendt 25.02.2026. Formell innkalling ble sendt på e-post 18.03.2026. Innkalling er skjedd i henhold til vedtektene § 7.4.

      Vedtak:
      Årsmøte anser innkallingen til årsmøte som godkjent.

   c. **Valg av referent**

      Vedtak:
      Ivar Stenberg Skaar velges som referent.

   d. **Valg av møteleder**

      Vedtak:
      Ivar Stenberg Skaar velges til møteleder.

   e. **Valg av protokollunderskrivere**

      Vedtak:
      Gjermund Bråten velges til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

   f. **Valg av tellekorps**

      Vedtak:
      Møteleder har ansvar for opptelling av stemmer.

   g. **Godkjenning av dagsorden**

      Vedtak:
      Fremlagt forslag til dagsorden for årsmøte godkjennes.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skaar, Ivar Stenberg (22.07.1998), 01.06.2026
- Bråten, Gjermund (23.10.1990), 01.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmøte tar styrets årsmelding til orientering.

3. Årsregnskapet og revisors beretning 2025

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Honorar settes til kr. 78 000,- for avsluttet periode og fordeles internt mellom styrets medlemmer etter styrets egen beslutning.

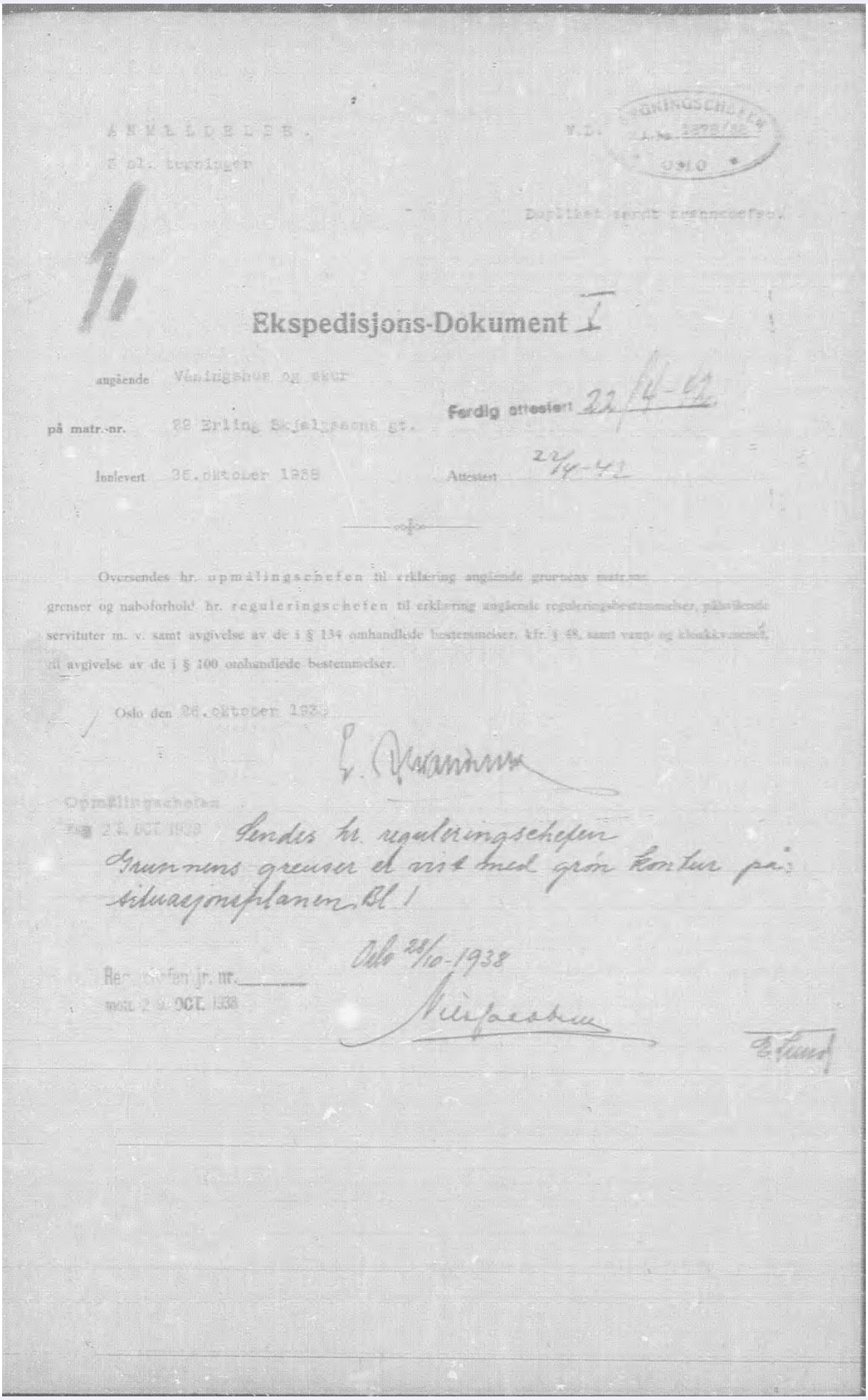
Signatur:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skaar, Ivar Stenberg (22.07.1998), 01.06.2026
- Bråten, Gjermund (23.10.1990), 01.06.2026

Forseglet av
Posten Bring

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ANMELDELSE.
E. bl. tegninger

V.D.

Dagtiket sendt tegnesjefen.

1.

Ekspedisjons-Dokument I

angående Våningshus og skur

Ferdig attestert 22/4-42

på matr.-nr. 88 Erling Skjalgssons gt.

Innlevert 26. oktober 1938

Attestert 22/4-42

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr.
grenser og naboforhold hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påtvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 26. oktober 1938

Opmålingschefen

Sendes hr. reguleringschefen
Grunnens grenser er vist med grön kontur på situasjonsplanen Bl 1

Oslo 29/10-1938

Rec. Sefen jr. nr.
mott 29 OCT. 1938

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202218255 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Hanna Aanensen	Dato: 23.05.2024

Adresse:	ERLING SKJALGSSONS GATE 22	Eiendom:	212/278/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 22	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av nødlysanlegg, mottatt 10.05.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 22, v/Agio Forvaltning AS, Postboks 113, 9252 TROMSØ

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DAK & INGENIØRTJENESTER AS
Kongens gate 15
0153 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201416551-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Marthe Karlsen | Dato: 07.01.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 22	Eiendom:	212/278/0/0
Tiltakshaver:	Fredrik Andreas Stenstadvold	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 22, 0267 OSLO
Søker:	DAK & INGENIØRTJENESTER AS	Adresse:	Kongens gate 15, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ERLING SKJALGSSONS GATE 22

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.01.2015.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416551			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Revidert tegning	1158-01	12.12.2014	2/2

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.01.2015 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

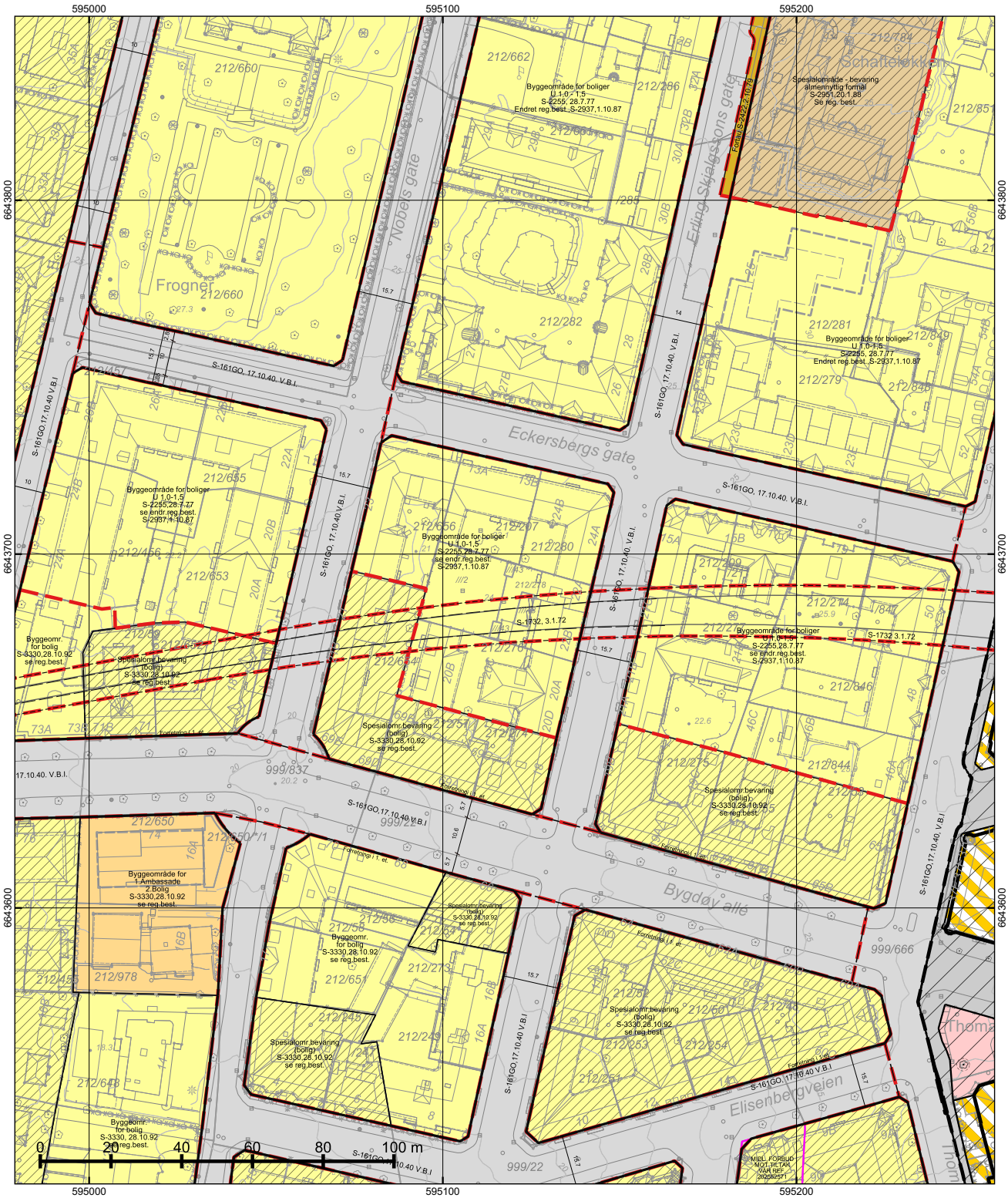
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162670/ 86539370
Adresse: Erling Skjalgssons gate 22
Gnr/Bnr: 212/278

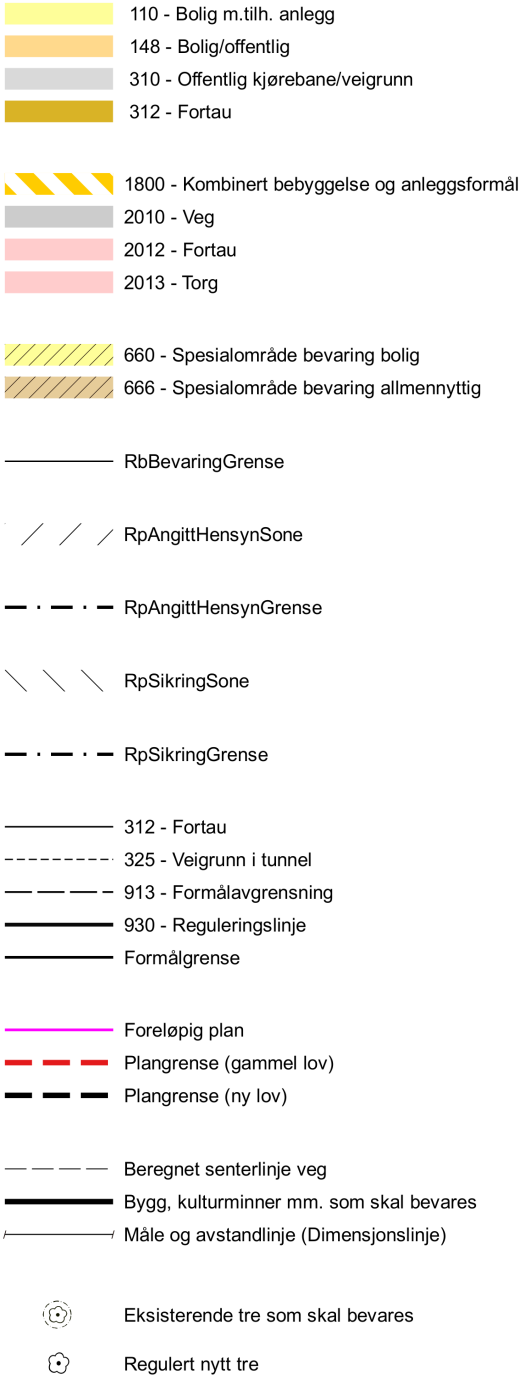
Deres ref.:
Kommentar:

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

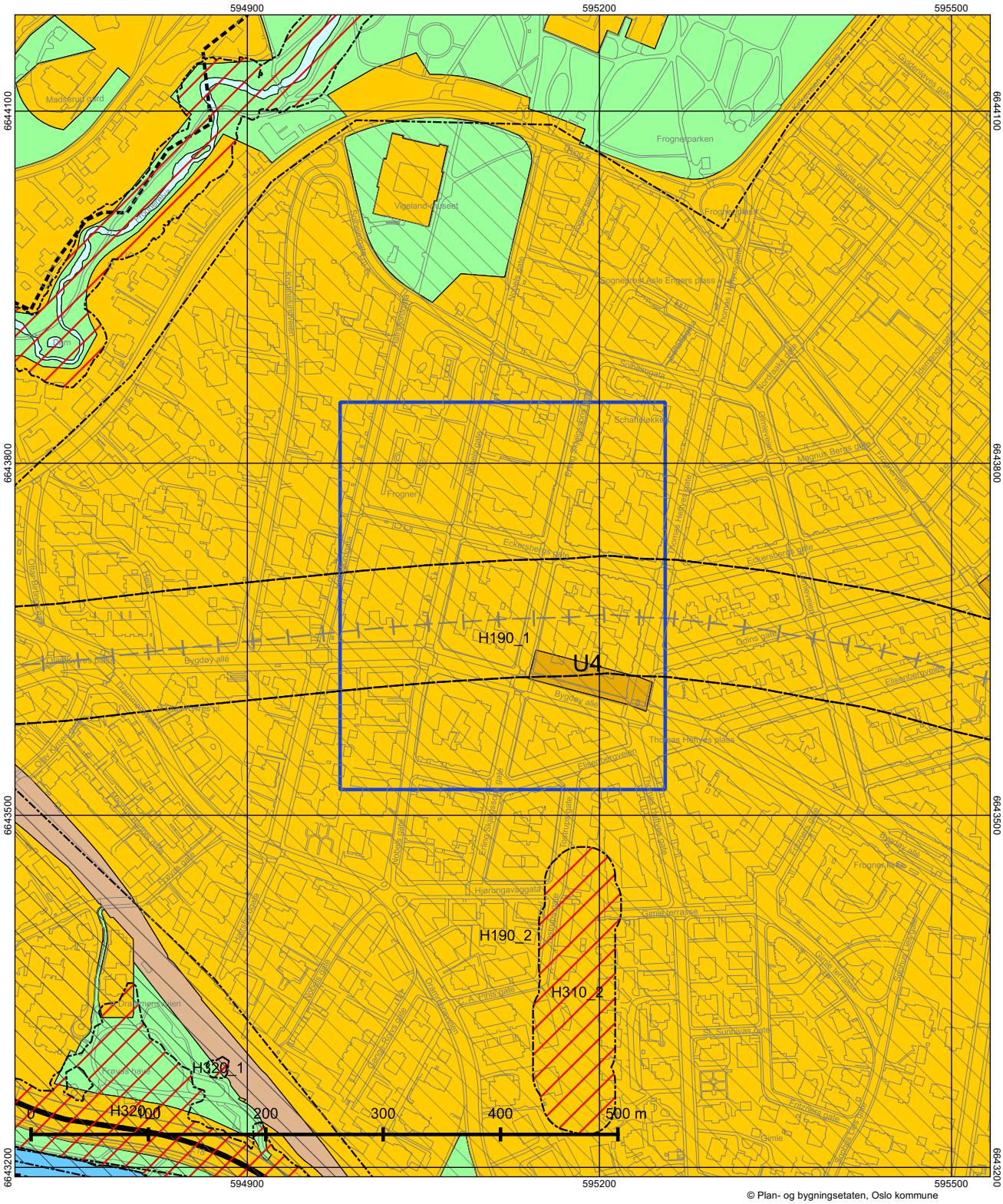
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162670/86539370
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2801260042 / Lina Møretrø, tlf. 99598399
Erling Skjalgssons gate 22A, 0267 Oslo
Gnr. 212, bnr. 278, snr. 10 i Oslo kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

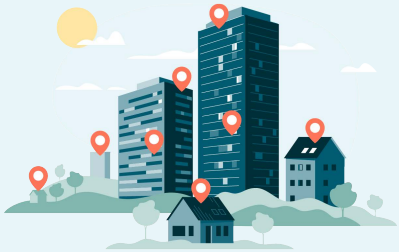
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2801260042
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.10.2026

Lina Møretrø
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

995 98 399
lina.moretro@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Oslo
Postboks 1441, Vika, 0115 OSLO

eiendomsmegler1.no