PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ERLING SKJALGSSONS GATE 32 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Erling Skjalgssons gate 32 B, 0267 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 286, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26181 **Eiendomsverdi ref nr:** FX1071

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 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

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takplater/båndtekking. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Det opplyses følgende angående oppussing i tidligere salgsoppgave:
2015 - Gammel eier la nye flis på baderomsgulvet.
2017 September - Nytt Eik 1-stav Parkett kjøpt på Flotte Gulv AS, Frogner.
2021 - Nytt kjøkken fra Epoq i mars. Diverse ble uført på det elektriske i leiligheten samme omgang. Innmat i sikringskap, nye spotter, brytere, stikkontakter, dimmere, komfyrvakt osv. Waterguard ble også montert inn da. Pusset opp bad i juni. Mikrosement på vegger og gulv. Samt byttet ut baderomsmøbler. Rørarbeid på kjøkken er utført av Norsk Rørservice AS.
Alt elektriske i leiligheten er utført av Sofienberg Elektro AS
Rørleggerarbeid bad er utført av BW RØR AS.
Mikrosement og demontering/montering av baderomsmøbler på bad er utført av Fasade & Boligteknikk AS
Stue, gang og kjøkken ble malt.
2022 - Gang, kjøkken og soverom ble freshet opp av Malermester K. Langmo AS i februar

Selger opplyser følgende angående oppussing og vedlikehold i selgers eieperiode:
2023 – Soverom ble pusset opp. Fastmontert seng fjernet. Alle vegger malt ved egeninnsats. Plassbygd IKEA skap på en hel vegg snekkertilpasset over og på ene siden av dobbeltseng.
2024 – Nytt tak på hele eiendommen og malt fasade mot Erling Skjalgssons gate. Utført i regi av sameiet.
2024 – Oppgradert hoved el-tavle i kjeller. Utført i regi av sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående 1-stavs parkett i alle rom
Malte slette veggflater.
Malte slette takflater med stukkatur og rosett i stue.
Nedsenket tak i entré/gang og på kjøkkenet med innfelte downlights.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,93 m.

VÅTROM Gå til side

Bad med varmekabler og microsement på overflater. Dusjhjørne, veggmontert toalett og servantskap.

–

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at sluk og underliggende membran er fra 2003/04 og at det ble lagt nye fliser i 2015 samt at det videre ble anlagt microsement i 2021.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.
Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter og messing knotter. Innredning på to vegger med overskap og benkebelysning samt lyse plater på vegger. Lys laminat benkeplate med nedfelt hvit kompositt kum og ett-greps armatur i messing. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Gram, kjøl/frys fra Electrolux samt micro og stekeovn i høyskap, og induksjonsplatetopp fra Samsung. Integrert avtrekksvifte fra Bosch og vinkjøleskap fra Temptech. Opplegg for integrering av vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber med plastkappe.
Stoppekraner plassert i luke i mellomgang og under kjøkkenvask.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Liggende varmtvannstank på 110L produsert i 2014 plassert over taket på badet med tilkomst via luke i mellomgang.
Leiligheten har tilluft via ventiler i vindusrammer og naturlig oppdriftsventilasjon på badet samt kjøkkenvifte med avtrekk ut.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin/vaskemaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.
Sikringsskap plassert i entré.
Hovedsikring plassert i felles tavle.
8 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Det er felles dørcallinganlegg.

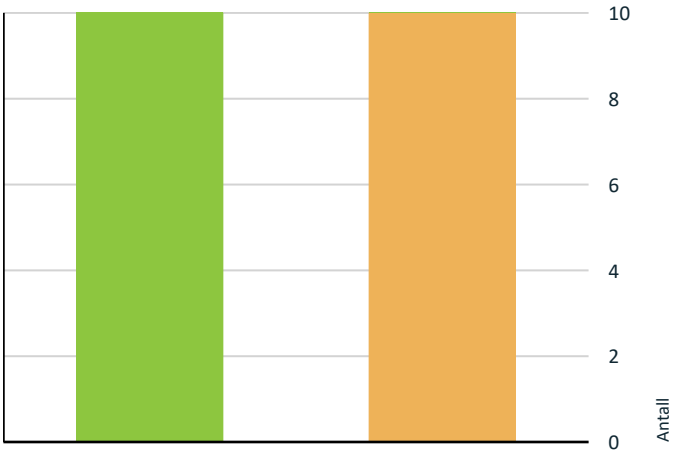
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. 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 på 100 cm. Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at gløt eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1983.
Vinduene er generelt innadslående.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har oppnådd høy alder og viser tegn til normal slitasje som slark i vridere, harde tettepakninger og redusert funksjon samt noe utvendig slitasje. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering av isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er utadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

–

Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass produsert i 2003.
Døren er utadslående.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utkraget balkong i stål.
Gulvdekket belagt med terrassebord i tre.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 98 cm fra topp terrassebord. Dagens krav er 100 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav på 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gjennomgående 1-stavs parkett i alle rom

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette veggflater.
Malte slette takflater med stukkatur og rosett i stue.
Nedsenket tak i entré/gang og på kjøkkenet med innfelte downlights.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,93 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 4 mm i entré, ca 12 mm på kjøkkenet, ca 16 mm på soverommet, ca 20 mm i mellomgang og ca 34 mm i stuen.
Ved har gange er det påvist mindre rystelser i stue.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Påviste skjevheter kan påvirke møblering og bruk, og det kan ikke utelukkes at det finnes ytterligere skjevheter som ikke er målt grunnet møblering. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Både pusset og malt pipeløp samt pålimte teglstein i pipe. Peisovn fra Contura i stuen.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommet.
Skap i mellomgang.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med varmekabler og microsement på overflater. Dusjhjørne, veggmontert toalett og servantskap.

–

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at sluk og underliggende membran er fra 2003/04 og at det ble lagt nye fliser i 2015 samt at det videre ble anlagt microsement i 2021.

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvitmalte takessplater med innfelte downlights.
Veggflater med lysegrå microsement.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med lysegrå microsement.

–

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen med hjelpesluk plassert under servant. Synlig PVC membran i forbindelse med klemring/sluk.

Vurdering av avvik:

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Hjelpesluk



Hovedsluk

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger med sorte lister og termostatstyrt dusjbatteri i sort med hånddusj.
Veggmontert servantskap med sorte fronter og keramisk vask med ett- greps armatur i sort.
Veggmontert speil med integrerte belysning.
Innebygd sisterne med veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter og messing knotter. Innredning på to vegger med overskap og benkebelysning samt lyse plater på vegger. Lys laminat benkeplate med nedfelt hvit kompositt kum og ett-greps armatur i messing. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Gram, kjøl/frys fra Electrolux samt micro og stekeovn i høyskap, og induksjonsplatetopp fra Samsung. Integrert avtrekksvifte fra Bosch og vinkjøleskap fra Temptech. Opplegg for integrering av vaskemaskin.

–

Enkelte fronter/kanter har noe bruksslitasje i form av svelling og avskalling.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk ført ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber med plastkappe.
Stoppekraner plassert i luke i mellomgang og under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport



Stoppekran på kjøkkenet.



Stoppekran i gang mot bad.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

–

Begrenset synlige avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har tilluft via ventiler i vindusrammer og naturlig oppdriftsventilasjon på badet samt kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Liggende varmtvannstank på 110L produsert i 2014 plassert over taket på badet med tilkomst via luke i mellomgang.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Tilstandsrapport



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin/vaskemaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

⚠ 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

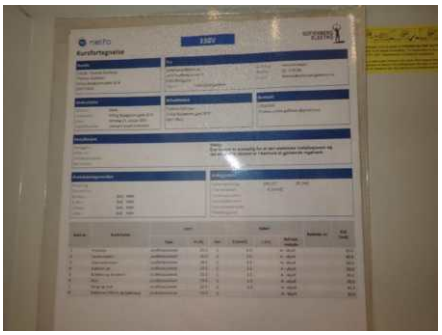
Sikringsskap plassert i entré.
Hovedsikring plassert i felles tavle.
8 fordelingskurser.

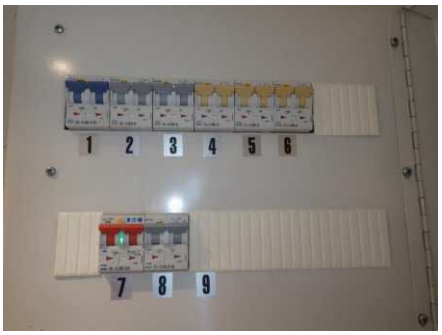
Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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 på 100 cm.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

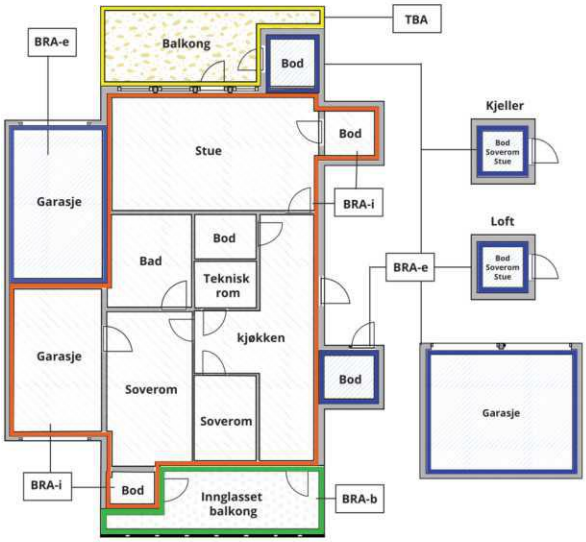
Hva er måleverdig areal?

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.

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)**
Loftsbod		3		3	
3. Etasje	45			45	6
Kjellerbod		5		5	
SUM	**45**	**8**			**6**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
3. Etasje	Entré, kjøkken, soverom, bad, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong fra kjøkkenet på ca 6,3 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,9 m2 samt en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 4,8 m2. Grunnet skråtak i loftsboden er det kun ca 3,1 m2 som er målbart areal.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	286		11	473 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Erling Skjalgssons gate 32 B

Hjemmelshaver
Kristiansen Nini Caroline Bakke

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 32	45 / 817	BFV AS	984436033

Felles formue
Kr. 18 610 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 68 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 32 i Bydel Frogner.
Gjennomgående to-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og populær beliggenhet på Frogner med kort gange til det meste av servicetilbud som cafeér, matbutikker, restauranter mm. Det er også kort gange til blant annet Frognerparken, Bogstadveien, Skøyen/Karnelyst Allé, Sollie plass og Oslo sentrum. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet fellestomt med gruslagt bakgård, søppelskur og sykkelparkerin

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3970,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81979159			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.08.2026	Signert og oversendt i etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.08.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	09.08.2026	Opplysninger oppgitt per epost fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	05.08.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

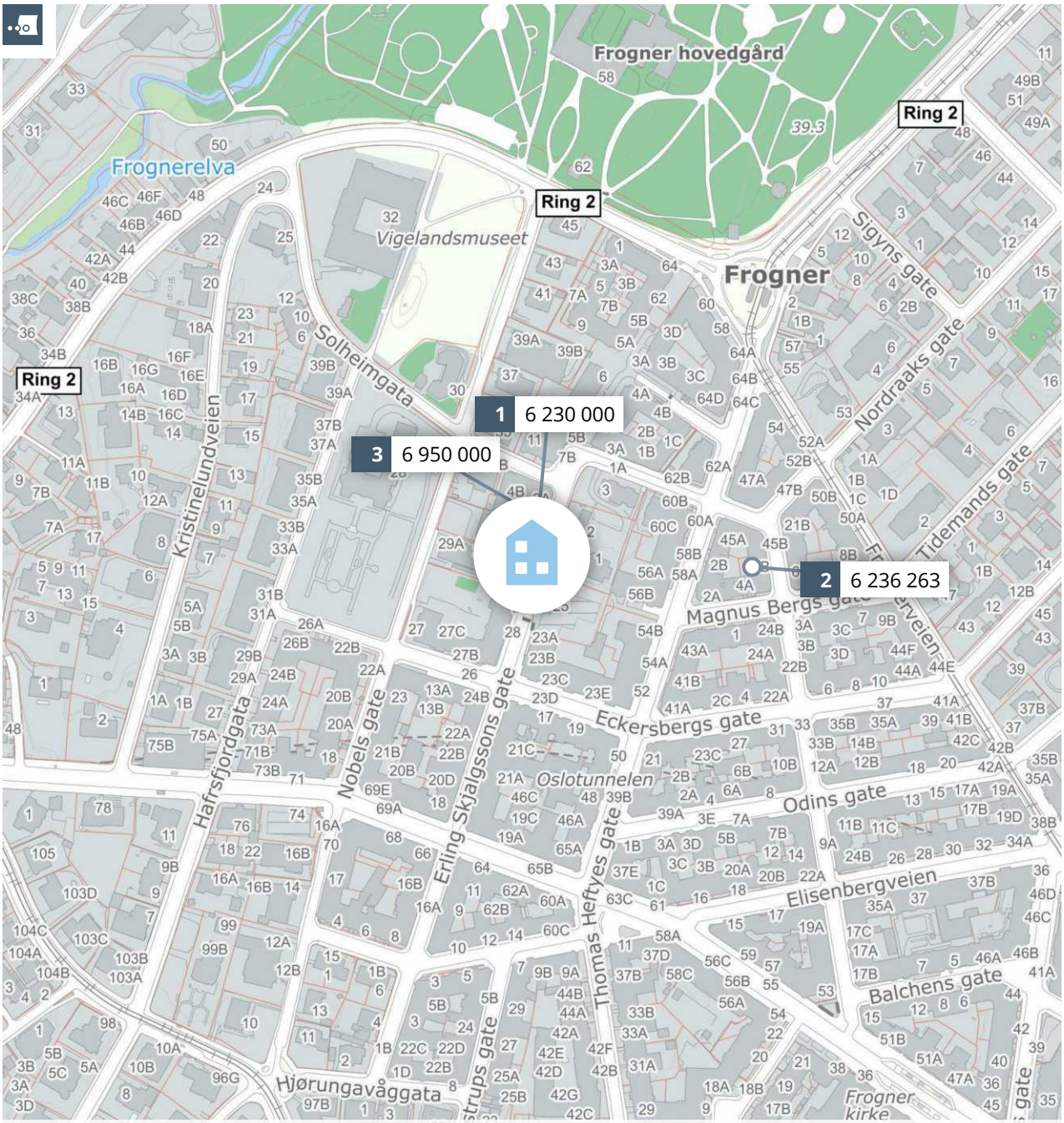
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

ERLING SKJALGSSONS GATE 32 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 10.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Erling Skjalgssons gate 32 B, 0267 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 212 BNR 286 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 6

Verdivurdert til

6 490 000

0	6 490 000	144 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	8 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	3 970
Formue	18 610
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erling Skjalgssons gate 32 A 42 m² 1897 4. etg 1 sov	14.04.2026	6 200 000	**6 230 000**	0	6 230 000	**148 333**
2	Magnus Bergs gate 4 B 46 m² 1908 2. etg 1 sov	09.02.2026	5 900 000	**6 225 000**	11 263	6 236 263	**135 571**
3	Solheimgata 2 B 47 m² 1895 5. etg 1 sov	30.01.2025	6 400 000	**6 900 000**	50 000	6 950 000	**147 872**

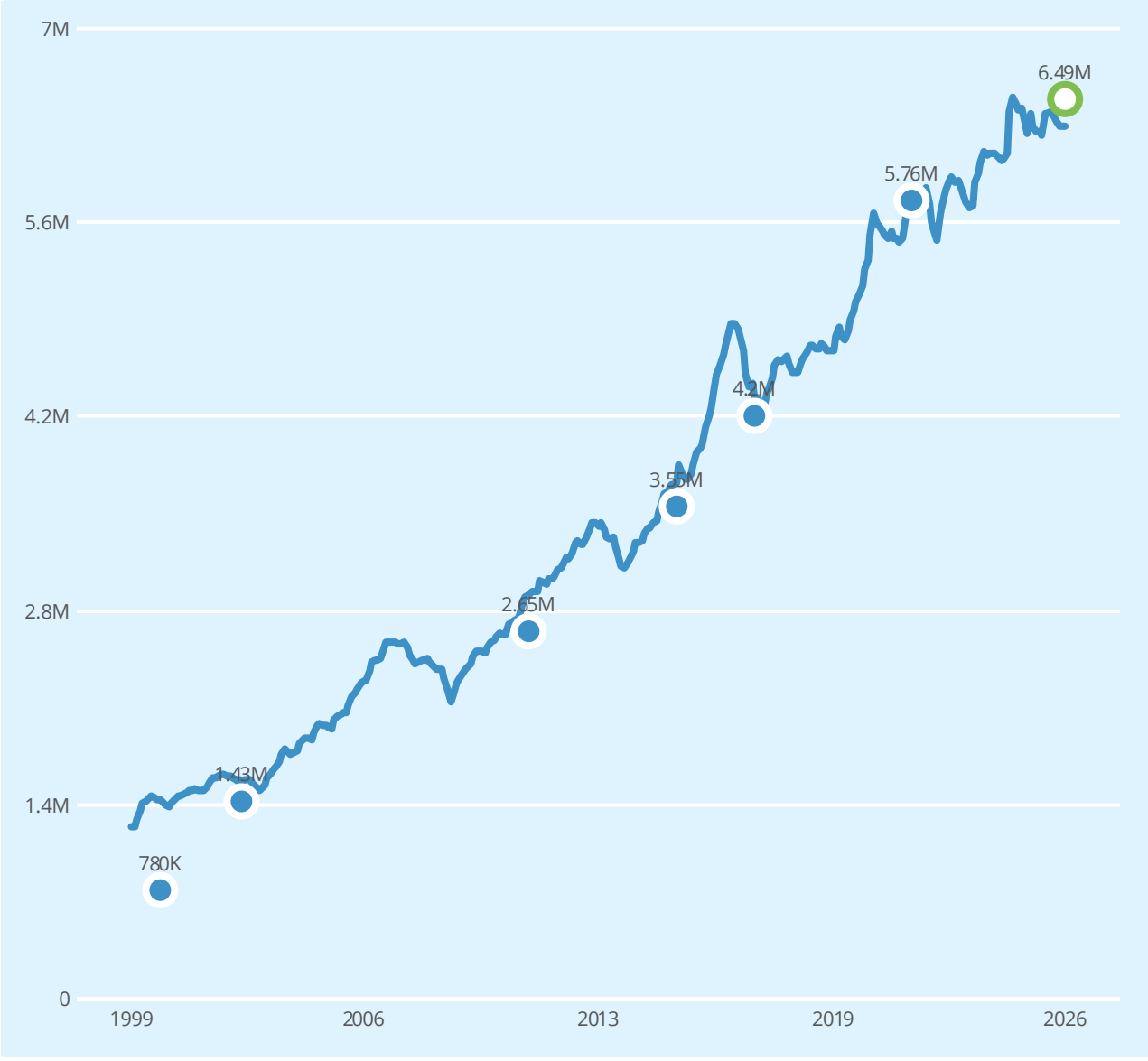
Innbydende, lys og klassisk 2-roms selveier med en attraktiv og skjermet beliggenhet på Frogner. Leiligheten har vakre og velholdte klassiske detaljer som rosett og stukkatur, sjelden sjenerøs takhøyde, vedovn og store vindusflater. Svært luftig planløsning som fordeler seg på følgende måte: Entré, stue/spisestue med peis, separat kjøkken med utgang til balkong, soverom med plassbygd garderobeskap og et pent oppusset bad. Leiligheten fremstår svært tidsriktig og delikat. Her kan man flytte rett inn. Lunt og godt tilbaketrukket, likevel midt i byen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.03.2022	14.03.2022	01.07.2022	5 700 000	5 760 000	0	5 760 000
04.08.2017	01.09.2017	18.09.2017	4 400 000	4 200 000	0	4 200 000
12.06.2015	23.06.2015	19.08.2015	3 050 000	3 550 000	0	3 550 000
31.03.2011		31.03.2011	-	2 650 000	-	2 650 000
10.12.2002		10.12.2002	-	1 430 000	-	1 430 000
14.08.2000		14.08.2000	-	780 000	-	780 000

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 6 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

12.0M
11.7M
11.4M
11 014 000 Prisantydning i snitt
10.8M
10.5M
10.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

10.3M
10 166 000 Prisantydning i snitt
10 111 000 Salgspris i snitt
10.0M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

144 222 Erling Skjalgssons gate 32 B
Totalpris 6 490 000

124 308 FROGNER RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

123 385 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260410
Addresse	Erling Skjalgssons gate 32 B		
Postnr.	0267	Sted	OSLO
Selgers navn	Nini C Bakke Kristiansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

juli 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I henhold til tidligere eiers egenerklæringsskjema ble det i juni 2021 lagt mikrosement på vegger og gulv, demontering av gamle- og montering av nye baderomsmøbler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

I henhold til tidligere eiers egenerklæringsskjema ble det utført av fasade & Boligkteknikk AS og BW rør AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I henhold til tidligere eiers egenerklæringsskjema ble det utført tilkobling av speil og ny stikkontakt på bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I henhold til tidligere eiers egenerklæringsskjema ble det utført av Sofienberg elektro.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av sameiet ble hele yttertaket skiftet i 2024. For dokumentasjon kan styret kontaktes.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontakt styret.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv. Viser til tilstandsrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgraderte hovedtavlen i kjelleren i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontakt styret for dokumenter. Ble utført i regi av sameiet av Elmann AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foregår bygging av leilighetene "Enfiladen" vis a vis. Leilighetene er planlagt ferdigstilt fjerde kvartal 2026.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.08.2026

Signert av *Nini C Bakke Kristiansen*

Initialer selger:
N K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nini Caroline Bakke Kristiansen
Erling Skjalgssons gate 32 B
0267 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet Erling Skjalgssonsgate 32
Erling Skjalgssons gate 32
0267 OSLO

Eiers navn og adresse
Nini Caroline Bakke Kristiansen
Erling Skjalgssons gate 32 B
0267 OSLO

Seksjonsnummer	11	
Eierandel	100%	
Organisasjonsnummer	984436033	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

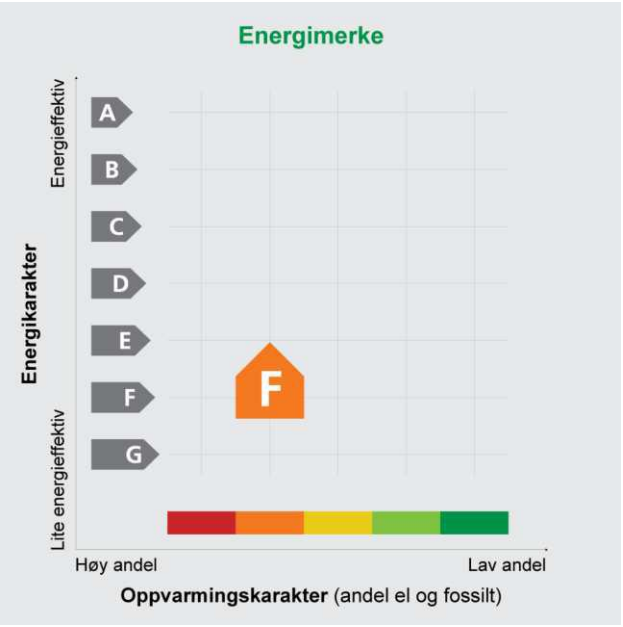
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	1 272,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	18 610,00
Andel gjeld	68,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 09.02.2026

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgssons Gate 32B
Postnr	0267
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	286
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1361742
Dato	22.02.2022



Innmeldt av	Thomas Lunde Gulliksen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

PrivatMegleren Aksept
Ullevålsveien 14

0171 Oslo

Mail: helene.vangen@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260410 Vår ref.: ES32 Dato: 13. juli 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Erling Skjalgssons gate 32
Organisasjonsnummer:	984 463 033
Adresse:	Erling Skjalgssons gate 32, 0266 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	212 / 286 / 11
Seksjonseier:	Nini Caroline Bakke Kristiansen
Adresse:	Erling Skjalgssons gate 32B, 0267 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Samlet kr. 3.970, - pr mnd, - inkl bl.a. kommunale avgifter, trappevask, kabel-tv/bredbånd, forsikring av bygning, forretnings- og regnskapsførsel
Andel felles formue:	Kr. 18.610, - pr 31.12.2025
Andel felles gjeld:	Kr. 68,- pr 31.12.2025 (kun kortsiktig)
Felles lån – vilkår- avdrag Kommentarer til lånene:	Sameiet har pt ikke felles lån
Planlagte oppgraderinger:	Ingen kjente utover det som fremgår av sameiets vedlikeholdsplan som fulgte med innkalling til årsmøte, vedlagt

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA Norsk Hussopp Forsikring
Polisenummer:	Forsikringsnummer: 81979159 i Gjensidige Forsikring Forsikringsnummer 4053105 i Norsk Hussopp Forsikring

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

Styrets leder:	Hanne Plahte Maartmann
Telefon:	952 92 585
Mail-adresse:	hpm@maartmann.no

Andre relevante opplysninger

Parkering/garasje:	Gateparkering etter kommunens retningslinjer.
Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter.
Andre forhold:	Nabovarsel er tidligere mottatt vedr Erling Skjalgssons gate 25. Det er planlagt større endringer på eiendommen, med oppføring av boligbygg. For mer oppdatert status i saken, bes megler gå til: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp Søk på Erling Skjalgssons gate 25

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl mva –sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725, - inkl mva – faktura sendes ved mottak av eierskiftemelding

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
Vedtekter og ordensregler
Årsoppgjør 2025 (styrets beretning, regnskap, budsjett) med innkalling til årsmøte, avholdt 24. mars 2026
Protokoll fra årsmøte, avholdt 24. mars 2026
Ligningsoppgave
Faktura for megleropplysninger

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev til seksjonseierne i
Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

Deres ref.: Vår ref.: Dato: 6. mars 2026

Sameiet Erling Skjalgssons gate 32 - innkalling til ordinært årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

Tid: Tirsdag 24. mars 2026 kl. 18.00

Sted: Mathias Greve, 4. etasje oppgang A

Saksliste:

Registrering av stemmeberettigede

1. Konstituering av møtet
   - valg av ordstyrer
   - valg av 1 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Regnskap 2025
3. Budsjett 2026 – til orientering.
4. Vedlikeholdsplan. Styret foreslår å rehabilitere garasjen. Kostnadsoverslag ettersendes.
5. Valg
   Jon gikk ut av styret pr. 31.12.2025, da han ikke lengre er eier av seksjoner i sameiet. Hanne ble ved ekstraordinært årsmøte 11.12.2025 valgt til styreleder frem til 2028. Nini og Mathias ønsker å tre ut av styret.
   Forslag til nytt styret ettersendes.
6. Fordeling av driftsoppgaver i sameiet

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

7. Eventuelt

- Info om Enfiladen/ Bygging av Erling Skjalgssons gate 25
- Lading av elsparkesykler

Med vennlig hilsen



Espen Andersen
DAGLIG LEDER | EIENDOMSMEGLER MNEF
BYGGFORVALTNING AS

Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

Ordinært årsmøte

Tid:	Tirsdag 24. mars 2026 – kl 18.00 – 19.10	
Sted:	Mathias Greve, Erling Skjalgssons gate 32A, 0267 Oslo	
Tilstede:	Grunde Stålesen	(snr. 2)
	IPA Eiendom AS v/ Hanne Plathe Maartmann og Kaia Plathe Maartmann	(snr. 5, 6, 7, 9, 10, 13, 15 og 16)
	Mathias Johan Greve	(snr. 12)
	Adrian Rogne	(snr. 14)

Videre møtte forretningsfører Espen Andersen.

1. Konstituering av møte

Møte ble erklært lovlig innkalt. Espen Andersen ble valgt til ordstyrer. Protokollen signeres av ordstyrer, samt Kaia Plathe Maartmann

2. Regnskap 2025

Regnskapet ble gjennomgått og funnet i orden.

3. Budsjett 2026

Budsjett ble lagt frem til orientering

4. Vedlikeholdsplan

Det er fremmet forslag om oppgradering av garasjen (som benyttes av sameiet til felles lagring).
Omfanget av en slik oppgradering ble diskutert og styret fikk fullmakt til å oppgradere garasjen med inntil kr. 150.000. I hht til mottatt tilbud ble det besluttet ~~og~~ å redusere omfanget av oppgraderingen noe, slik at man antar totalsummen vil havne på et sted i område kr. 100.000 – 110.000
I hht. utsendt kostnadsoverslag så skal styre bl.a. sjekke ut følgende

- Om betonggulvet kan epoxy behandles (fliser droppes uansett)
- Om vindu kan skiftes istedenfor kun skifte av glass som er sprukket
- Sjekke ut pris på trådglass i de aktuelle vindusfeltene
- Sjekke med elektriker vedr alternative løsninger

Det vurderes også om garasjen kan ryddes under vårens dugnad, samt om det evnt kan graves trasse for nedgraving av strømtilførsel til garasjen.

Oppdatert vedlikeholdsplan vedlegges.

5. Valg av styre

Ved dette årsmøte er Hanne og Adrian på valg.
I hht til sameiets vedtekter skal styret bestå av 3 til 5 medlemmer.
Følgende styre ble valgt:

Hanne Plathe Maartmann, styrets leder sitter til 2028

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f84dc872-3424-4da3-96ed-ec2d9f7449ee
visma sign
www.vismasign.com

Adrian Rogne, styremedlem sitter til 2027
Grunde Stålesen, styremedlem sitter til 2028
Kaia Plathe Maartmann, styremedlem sitter til 2028

6. Fordeling driftsoppgaver i sameiet

Vedtatte oppfølgingsoppgaver for 2025/2026

GJØREMÅL	ANSVARLIG	UTFØRES	MERKNADER
Serviceavtale dørlåser	**HPM**	Bestilles ved behov.	Service sist utført februar 2024
Snømåking/strøing	**SNR. 12**		
Oppdatering Vedlikeholdsplan	**HPM**	Årlig	
Varmekabler takrenner – på /av	**SNR. 14**		Varmekabler skal stå på i febr og mars – årlig.
Årlig brannvernrunde,			Ivaretas av Firesafe og Norsk Brannvernforening**.**
Rydde kjeller / loft	**Styret**	gjennomføres på dugnad	Årlig befaring før årsmøte/ **HPM** – sender melding til alle vedr. fjerning av gamle sykler.
Ugressfjerning bakgård	**Styret / snr. 11**		Utføres på dugnad, samt vurdere om anleggsgarter Øst engasjeres fra vår 2025?
Istappefjerning	**Styret**		Ikke nødvendig avtale firma – varmekabler tilstrekkelig ?
Hagemøbler ut / inn	**Dugnad / snr. 4**		Møbler ut på dugnad / snr. 4 sørger for å ta inn om høsten.

7. Eventuelt

- Info om Enfiladen/Bygging av Erling Skjalgssons gate 25
  Byggeprosjektet til naboeiendommen går i hht. til plan. Iflg. Entreprenør er leiligheter klar for overtakelse rundt årsskifte 2026/2027.

- Lading av el-sparkesykler
  Sameiets årsmøte har besluttet at lading av el-spareskykler ikke tillates lades innendørs i egne leiligheter eller fellesarealer.

- Pelias – skadedyr bekjempelse
  De utsatte åtestasjonene, samt øvrige tiltak ser ut til å fungere tilfredsstillende. Det moderat aktivitet i de stasajoene som er plassert utendørs.

- Brannsyn – OBR (Oslo Brann og Redning)
  Den 23. desember ble flere seksjonseiere varslet om kontroll., allerede 5. januar 2026. OBR gjennomførte befaring i fellesarealer og en del leiligheter, kun med mindre merknader. Alle seksjonseiere har eget selvstendig ansvar for lovlighet og sikkerhet rundt eget ildsted.

- Dugnad
  De ble besluttet å gjennomføre årets vårdugnad den 28. april, med oppstart kl. 18.00

Oslo den 24. mars 2026

Kaia Plathe Maartmann

Espen Andersen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f84dc872-3424-4da3-96ed-ec2d9f7449ee
visma sign
www.vismasign.com

Kostnadsoversikt fordelt pr år

		KPI - nytt referansenivå : 2015 = 100%		KPI 2010= 92,10 %		103,60 %	105,50 %	#######	110,80 %	112,20 %	116,10 %	122,80 %	129,60 %	133,60 %	137,00 %	141,00 %	144,00 %	147,00 %	150,00 %
		Vedlikeholdsbeskrivelse	Ref: celle nr.	Hyppighet	Kostn pr. gang 2010 nivå	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utvendig	Fasade	Oppussing slettpusset fasade, frontfasade	8	12-15 år	770 000	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	1 083 518	0	0	0	0	0	0
		Ommaling slettpusset fasade, 2 strøk, frontfasade	9	12-15 år	288 750	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	406 319	0	0	0	0	0	0
		Reparere sokkel, frontfasade	10	10 år	37 500	0	--> 1 år	44 137	0	0	0	0	0	0	0	0	58 632	0	0
		Ommaling pusset sokkel, 1 strøk, frontfasade	11	10 år	6 250	0	--> 1 år	7 356	0	0	0	0	0	0	0	0	9 772	0	0
		Ommaling flere-felt åpningsvindu, normal behandling, frontfasade	12	10 år	60 000	0	--> 6 år	0	0	0	0	0	84 430	0	0	0	0	0	0
		Bytte renne, plastbelagt stål, 100%, frontfasade	13	< 10 år	25 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	33 333	0	0	0	0	0	0	0
		Vedlikeholde renne, plastbelagt stål, 100%, frontfasade	14	10 år	750	0	0	0	0	--> 2 år	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0
		Bytte takrenne nedløp, plastbelagt stål, 100%, frontfasade	15	< 10 år	18 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	24 000	0	0	0	0	0	0	0
		Vedlikeholde takrenne nedløp, plastbelagt stål, 100%, frontfasade	16	10 år	720	0	0	0	0	--> 2 år	0	960	0	0	0	0	0	0	0
		Oppussing slettpusset fasade, bakfasade	17	12-15 år	770 000	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	1 083 518	0	0	0	0	0	0
		Ommaling slettpusset fasade, 2 strøk, bakfasade	18	12-15 år	288 750	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	406 319	0	0	0	0	0	0
		Reparere sokkel, bakfasade	19	10 år	37 500	0	--> 1 år	44 137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59 853	0
		Ommaling pusset sokkel, 1 strøk, bakfasade	20	10 år	6 250	0	--> 1 år	7 356	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 976	0
		Ommaling flere-felt åpningsvindu, normal behandling, bakfasade	21	10 år	46 000	0	--> 6 år	0	0	0	0	0	64 730	0	0	0	0	0	0
		Bytte renne, plastbelagt stål, 100%, bakfasade	22	< 10 år	20 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	26 667	0	0	0	0	0	0	0
		Vedlikeholde renne, plastbelagt stål, 100%, bakfasade	23	< 10 år	25 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	33 333	0	0	0	0	0	0	0
		Bytte takrenne nedløp, plastbelagt stål, 100%, bakfasade	24	< 10 år	18 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	24 000	0	0	0	0	0	0	0
		Vedlikeholde takrenne nedløp, plastbelagt stål, 100%, bakfasade	25	10 år	720	0	0	0	0	--> 2 år	0	960	0	0	0	0	0	0	0
		Male/kitte oppgangsvinduer (bakfasade)	26	5 år	18 000	0	0	21 186	0	0	0	0	25 329	0	0	0	0	28 730	0
		Utskifting av vinduer i oppgang A	27	30 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Utskifting av vinduer i oppgang B	28	30 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Utskiftning varmakabler i takrenne, Loftsleilighet	29	10 år	20 000	0	0	0	0	0	--> 10 år	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tak	Bytte snøfangere, plastbelagt stål	32	20 år	27 500	0	0	0	0	0	0	0	38 697	0	0	0	0	0	0
		Bytte pipefotbeslag, plastbelagt stål	33	20 år	19 800	0	0	0	0	0	0	0	27 862	0	0	0	0	0	0
		Bytte pipehattbeslag	34	20 år	19 800	0	0	0	0	0	0	0	27 862	0	0	0	0	0	0
		Ompussing teglpipe over tak	35	20 år	37 500	0	0	0	0	0	0	0	52 769	0	0	0	0	0	0
		Riving av alle takplater, beslag, renner,snøfangere	36	40 år	100 000	0	0	0	0	0	0	0	140 717	0	0	0	0	0	0
		Riving av primærtetting takpapp	37	40 år	40 000	0	0	0	0	0	0	0	56 287	0	0	0	0	0	0
		Oppbygging tilsvarende + stillas begge sider	38	40 år	920 000	0	0	0	0	0	0	0	1 294 593	0	0	0	0	0	0
	Annet	Hærverk utearmatur	42	1 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Slamsuging overvannskum	43	5 år	5 000	0	0	5 885	0	0	0	0	7 036	0	0	0	0	7 980	0
		Lakk av tredør, inkl. karm	44	10 år	30 000	0	0	35 309	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47 883	0
		Ommale tregjerde + garasje + garasjetak	45	5 år	30 000	0	0	--> 3 år	0	0	37 818	0	0	0	0	45 928	0	0	0
		Bytte av røykvarslere/pulverapparat i alle leilgheter+kjeller/loft	46	10 år	21 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32 130	0	0	0	0
		Norsk Brannvern - brannteknisk tiltak-årlig	47	3 år	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 875	0	0	15 961	0
Innvendig	Kjeller	Bytte standard ovn m/termostat i kjeller	53	15 år	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	--> 3 år	0	0	4 788	0
		Bytte (oppgradere) lysarmatur, IP20 + Nytt ledelys (2025)	54	20 år	8 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Bytte vifte m/regulator	55	15 år	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	--> 10 år	0	0	0
		Puss på vegg (saltutslag)	56	6 år	30 000	0	0	0	0	36 547	0	0	0	0	0	45 928	0	0	0
		Maling av vegger og tak	57	10 år	60 000	0	0	--> 5 år	0	0	0	0	84 430	0	0	0	0	0	0
		Bytte dører A60 (Kjellernedgang)	58	50 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Bytte vifte m/regulator (kjeller-ventilasjon fra leil,)	59	15 år	40 000	44 995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Oppgang	Sliping og maling tretrapp, 2 strøk, pr. oppgang A=85trinn,B=85trir	63	10 år	34 000	0	0	0	0	0	--> 6 år	0	0	0	0	B-trapp -->	53 160	A-trapp -->	55 375
		Ommaling rekkverk, overligger, 2 langsgående stag	64	15 år	36 900	0	0	0	0	0	--> 2 år	0	51 924	0	0	0	0	0	0
		Male oppgang, A og B-oppgang (vegger, tak, vinduer innvendig)	65	10-15 år	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162 866
		Ringeklokke system	66	10-15 år	160 000	0	0	0	0	0	201 694	0	0	0	0	0	0	0	0
		Lamper i trappeoppgang	67	30 år	13 000	0	0	0	0	0	16 388	0	0	0	0	0	0	0	0
	Loft	Oppgradering av lysarmatur loft (begge)	71	30 år	8 000	0	0	0	0	0	--> 10 år	0	0	0	0	0	0	0	0
		Sjekke takluker	72	30 år	20 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Sjekke (og evt. utbedre) taklekkasjer	73	1 år	2 000	2 250	2 291	2 354	2 406	2 436	2 521	2 667	2 814	2 901	2 975	3 062	3 127	3 192	3 257
SUM						47 244	2 291	167 720	2 406	38 984	258 420	146 920	4 939 153	2 901	49 980	94 919	124 691	178 363	221 498

Oppdatert: Oslo 01.12.2025

?

TILLEGG:

2020	-Bytte gamle sikriner i skap kjeller til automa	15 000			
2021	-Male viduer i oppgang A+B	20 000	2025	-Reparasjon undertak balkonger 4 etg - 2 stk	50 000
2021	-Utbedring kjeller iht. Brannrapport	50 000			
2021	-Skrape,koste, male alle kjellervegger	80 000	2025	-Nødvann - 300l tanker	7 500

																0	0	0	0
SUM					Kr.	47 244	2 291	167 720	2 406	53 984	408 420	146 920	4 939 153	2 901	107 480	94 919	124 691	178 363	221 498

visma sign
www.vismasign.com
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f84dc872-3424-4da3-96ed-ec2d9f7449ee

153,00 %	156,00 %	159,00 %	162,00 %	165,00 %	168,00 %	171,00 %	174,00 %	177,00 %	180,00 %	183,00 %
2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
0	0	0	0	0	0	1 429 642	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	536 116	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	70 847	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	11 808	0	0	0
0	0	0	105 537	0	0	0	0	0	0	0
0	43 160	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1 295	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	31 075	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	1 243	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	1 429 642	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	536 116	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	72 068	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	12 011	0	0
0	0	0	80 912	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	37 785	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	47 231	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	34 007	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	1 360	0	0	0
0	0	0	31 661	0	0	0	0	34 593	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	115 309	0	0
0	33 876	0	0	0	0	0	0	115 309	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 642
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39 342
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39 342
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74 511
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	8 795	0	0	0	0	9 609	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	57 655	0	0
0	50 814	0	0	0	0	55 700	0	0	0	0
0	0	0	0	0	39 401	0	0	0	0	0
0	16 938	0	0	17 915	0	0	18 893	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	18 567	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	105 537	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	67 752	0	0	0	0	0	64 236	0	66 450	0
0	0	0	0	0	0	0	0	70 915	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	297 068	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 322	3 388	3 463	3 518	3 583	3 648	3 713	3 779	3 844	3 909	3 974
16 612	172 769	80 225	335 961	21 498	43 049	4 306 564	289 943	491 314	70 358	211 811

16 612	172 769	80 225	335 961	21 498	43 049	4 306 564	289 943	491 314	70 358	211 811
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/f84dc872-3424-4da3-96ed-ec2d9f7449ee
visma sign
www.vismasign.com

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

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Espen Andersen
765c0313-c590-4998-afac-c5f464d2580b - 2026-03-26 07:48:51 UTC +02:00
BankID - ce2db027-c9b8-4b72-ae29-3f9e56365898 - NO

Kaia Plathe Maartmann
fa4c2808-7e58-4827-9ea3-179fe1458af4 - 2026-03-26 14:37:33 UTC +02:00
BankID - 48efb78f-dba6-4522-8ddf-daa085260efa - NO

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

Kostnadsoversikt fordelt pr år

? **Oppdatert: Oslo 01.12.2025**

		KPI - nytt referansenivå : 2015 = 100%		KPI 2010= 92,10 %		103,60 %	105,50 %	#######	110,80 %	112,20 %	116,10 %	122,80 %	129,60 %	133,60 %	137,00 %	141,00 %	144,00 %	147,00 %	150,00 %
		Vedlikeholdsbeskrivelse	**Ref: celle nr.**	**Hyppighet**	**Kostn pr. gang 2010 nivå**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Utvendig	**Fasade**	Oppussing slettpusset fasade, frontfasade	8	12-15 år	770 000	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	1 083 518	0	0	0	0	0	0
		Ommaling slettpusset fasade, 2 strøk, frontfasade	9	12-15 år	288 750	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	406 319	0	0	0	0	0	0
		Reparere sokkel, frontfasade	10	10 år	37 500	0	--> 1 år	44 137	0	0	0	0	0	0	0	0	58 632	0	0
		Ommaling pusset sokkel, 1 strøk, frontfasade	11	10 år	6 250	0	--> 1 år	7 356	0	0	0	0	0	0	0	0	9 772	0	0
		Ommaling flere-felt åpningsvindu, normal behandling, frontfasade	12	10 år	60 000	0	--> 6 år	0	0	0	0	0	84 430	0	0	0	0	0	0
		Bytte renne, plastbelagt stål, 100%, frontfasade	13	< 10 år	25 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	33 333	0	0	0	0	0	0	0
		Vedlikeholde renne, plastbelagt stål, 100%, frontfasade	14	10 år	750	0	0	0	0	--> 2 år	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0
		Bytte takrenne nedløp, plastbelagt stål, 100%, frontfasade	15	< 10 år	18 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	24 000	0	0	0	0	0	0	0
		Vedlikeholde takrenne nedløp, plastbelagt stål, 100%, frontfasade	16	10 år	720	0	0	0	0	--> 2 år	0	960	0	0	0	0	0	0	0
		Oppussing slettpusset fasade, bakfasade	17	12-15 år	770 000	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	1 083 518	0	0	0	0	0	0
		Ommaling slettpusset fasade, 2 strøk, bakfasade	18	12-15 år	288 750	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	406 319	0	0	0	0	0	0
		Reparere sokkel, bakfasade	19	10 år	37 500	0	--> 1 år	44 137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59 853	0
		Ommaling pusset sokkel, 1 strøk, bakfasade	20	10 år	6 250	0	--> 1 år	7 356	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 976	0
		Ommaling flere-felt åpningsvindu, normal behandling, bakfasade	21	10 år	46 000	0	--> 6 år	0	0	0	0	0	64 730	0	0	0	0	0	0
		Bytte renne, plastbelagt stål, 100%, bakfasade	22	< 10 år	20 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	26 667	0	0	0	0	0	0	0
		Vedlikeholde renne, plastbelagt stål, 100%, bakfasade	23	< 10 år	25 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	33 333	0	0	0	0	0	0	0
		Bytte takrenne nedløp, plastbelagt stål, 100%, bakfasade	24	< 10 år	18 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	24 000	0	0	0	0	0	0	0
		Vedlikeholde takrenne nedløp, plastbelagt stål, 100%, bakfasade	25	10 år	720	0	0	0	0	--> 2 år	0	960	0	0	0	0	0	0	0
		Male/kitte oppgangsvinduer (bakfasade)	26	5 år	18 000	0	0	21 186	0	0	0	0	25 329	0	0	0	0	28 730	0
		Utskifting av vinduer i oppgang A	27	30 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Utskifting av vinduer i oppgang B	28	30 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Utskiftning varmakabler i takrenne, Loftsleilighet	29	10 år	20 000	0	0	0	0	0	--> 10 år	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tak	Bytte snøfangere, plastbelagt stål	32	20 år	27 500	0	0	0	0	0	0	0	38 697	0	0	0	0	0	0
		Bytte pipefotbeslag, plastbelagt stål	33	20 år	19 800	0	0	0	0	0	0	0	27 862	0	0	0	0	0	0
		Bytte pipehattbeslag	34	20 år	19 800	0	0	0	0	0	0	0	27 862	0	0	0	0	0	0
		Ompussing teglpipe over tak	35	20 år	37 500	0	0	0	0	0	0	0	52 769	0	0	0	0	0	0
		Riving av alle takplater, beslag, renner,snøfangere	36	40 år	100 000	0	0	0	0	0	0	0	140 717	0	0	0	0	0	0
		Riving av primærtetting takpapp	37	40 år	40 000	0	0	0	0	0	0	0	56 287	0	0	0	0	0	0
		Oppbygging tilsvarende + stillas begge sider	38	40 år	920 000	0	0	0	0	0	0	0	1 294 593	0	0	0	0	0	0
	Annet	Hærverk utearmatur	42	1 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Slamsuging overvannskum	43	5 år	5 000	0	0	5 885	0	0	0	0	7 036	0	0	0	0	7 980	0
		Lakk av tredør, inkl. karm	44	10 år	30 000	0	0	35 309	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47 883	0
		Ommale tregjerde + garasje + garasjetak	45	5 år	30 000	0	0	--> 3 år	0	0	37 818	0	0	0	0	45 928	0	0	0
		Bytte av røykvarslere/pulverapparat i alle leilgheter+kjeller/loft	46	10 år	21 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32 130	0	0	0	0
		Norsk Brannvern - brannteknisk tiltak-årlig	47	3 år	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 875	0	0	15 961	0
Innvendig	**Kjeller**	Bytte standard ovn m/termostat i kjeller	53	15 år	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	--> 3 år	0	0	4 788	0
		Bytte (oppgradere) lysarmatur, IP20 + Nytt ledelys (2025)	54	20 år	8 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Bytte vifte m/regulator	55	15 år	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	--> 10 år	0	0	0
		Puss på vegg (saltutslag)	56	6 år	30 000	0	0	0	0	36 547	0	0	0	0	0	45 928	0	0	0
		Maling av vegger og tak	57	10 år	60 000	0	0	--> 5 år	0	0	0	0	84 430	0	0	0	0	0	0
		Bytte dører A60 (Kjellermedgang)	58	50 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Bytte vifte m/regulator (kjeller-ventilasjon fra leil,)	59	15 år	40 000	44 995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Oppgang	Sliping og maling tretrapp, 2 strøk, pr. oppgang A=85trinn,B=85trin	63	10 år	34 000	0	0	0	0	0	--> 6 år	0	0	0	0	B-trapp -->	53 160	A-trapp -->	55 375
		Ommaling rekkverk, overligger, 2 langsgående stag	64	15 år	36 900	0	0	0	0	0	--> 2 år	0	51 924	0	0	0	0	0	0
		Male oppgang, A og B-oppgang (vegger, tak, vinduer innvendig)	65	10-15 år	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162 866
		Ringeklokke system	66	10-15 år	160 000	0	0	0	0	0	201 694	0	0	0	0	0	0	0	0
		Lamper i trappeoppgang	67	30 år	13 000	0	0	0	0	0	16 388	0	0	0	0	0	0	0	0
	Loft	Oppgradering av lysarmatur loft (begge)	71	30 år	8 000	0	0	0	0	0	--> 10 år	0	0	0	0	0	0	0	0
		Sjekke takluker	72	30 år	20 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Sjekke (og evt. utbedre) taklekkasjer	73	1 år	2 000	2 250	2 291	2 354	2 406	2 436	2 521	2 667	2 814	2 901	2 975	3 062	3 127	3 192	3 257
SUM						**47 244**	**2 291**	**167 720**	**2 406**	**38 984**	**258 420**	**146 920**	**4 939 153**	**2 901**	**49 980**	**94 919**	**124 691**	**178 363**	**221 498**

TILLEGG:

2020	-Bytte gamle sikriner i skap kjeller til automa	**15 000**						
2021	-Male viduer i oppgang A+B		**20 000**	2025	-Reparasjon undertak			
2021	-Utbedring kjeller iht. Brannrapport		**50 000**		balkonger 4 etg - 2 stk	**50 000**		
2021	-Skrape,koste, male alle kjellervegger		**80 000**	2025	-Nødvann - 300l tanker	**7 500**		

																0	**0**	**0**	**0**
SUM					**Kr.**	**47 244**	**2 291**	**167 720**	**2 406**	**53 984**	**408 420**	**146 920**	**4 939 153**	**2 901**	**107 480**	**94 919**	**124 691**	**178 363**	**221 498**

153,00 %	156,00 %	159,00 %	162,00 %	165,00 %	168,00 %	171,00 %	174,00 %	177,00 %	180,00 %	183,00 %
2030	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**
0	0	0	0	0	0	1 429 642	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	536 116	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	70 847	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	11 808	0	0	0
0	0	0	105 537	0	0	0	0	0	0	0
0	0	43 160	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1 295	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	31 075	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1 243	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	1 429 642	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	536 116	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	72 068	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	12 011	0	0
0	0	0	80 912	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	37 785	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	47 231	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	34 007	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	1 360	0	0	0
0	0	0	31 661	0	0	0	0	34 593	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	115 309	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	115 309	0	0
0	33 876	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54 642
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39 342
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39 342
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74 511
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	8 795	0	0	0	0	9 609	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	57 655	0	0
0	50 814	0	0	0	0	55 700	0	0	0	0
0	0	0	0	0	39 401	0	0	0	0	0
0	16 938	0	0	17 915	0	0	18 893	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	18 567	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	105 537	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	67 752	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	64 235	0	66 450	0
0	0	0	0	0	0	0	0	70 915	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	297 068	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 322	3 388	3 453	3 518	3 583	3 648	3 713	3 779	3 844	3 909	3 974
16 612	**172 769**	**80 225**	**335 961**	**21 498**	**43 049**	**4 306 564**	**289 943**	**491 314**	**70 358**	**211 811**

0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
16 612	**172 769**	**80 225**	**335 961**	**21 498**	**43 049**	**4 306 564**	**289 943**	**491 314**	**70 358**	**211 811**

Docusign Envelope ID: C3C994C2-31BD-43C0-ACB4-78F797035E04

Sameiet Erling Skjalgssons gate 32
Resultatregnskap pr. 31.12.25

	Noter	Resultat 2025	Resultat 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER				
Felleskostnader		810 000	754 968	810 000
SUM INNTEKTER		**810 000**	**754 968**	**810 000**
KOSTNADER				
Styrehonorar	**1**	8 000	7 000	7 000
Arbeidsgiveravgift		1 128	987	987
Nettleie/strøm		11 395	14 300	20 000
Kommunale avgifter		198 626	183 693	211 000
Renhold		47 503	44 832	47 000
Serviceavtale brannvarslingsanlegg	**3**	23 770	9 725	11 000
Skadedyrservice		7 565	7 459	8 000
Avfallscontainer		2 250	3 800	5 000
Småanskaffelser		5 524	-	-
Reparasjon/vedlikehold	**4**	96 332	60 969	150 000
Istapper/brøyting/strøing/uteområde		-	-	12 000
Forretnings- og regnskapsfører	**1**	43 470	42 465	45 000
Portalavtale		3 421	-	-
Andre honorarer		4 313	-	-
Fiber		83 808	76 608	80 000
Kontigenter		2 200	2 130	2 000
Forsikringspremie		175 676	149 511	176 000
Forsikringspremie, Hussopp		18 692	18 692	19 000
Andre kostnader	**5**	8 178	7 838	15 000
Sum driftskostnader		**741 851**	**630 009**	**808 987**
Driftsresultat		**68 149**	**124 959**	**1 013**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt		23 091	18 916	-
Andre finanskostnader		(3 763)	(3 591)	-
SUM FINANSPOSTER		**19 328**	**15 325**	**-**
ÅRETS RESULTAT		**87 477**	**140 283**	**1 013**

Docusign Envelope ID: C3C994C2-31BD-43C0-ACB4-78F797035E04

Sameiet Erling Skjalgssons gate 32
Balanse pr. 31.12.25

	Noter	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 965	(5 058)
Fordring Ipa Eiendom AS		10 808	-
Forskuddsbetalte kostnader		15 914	15 899
Driftskonto		117 354	57 018
Skattetrekk		-	787
Plasseringskonto		198 648	192 166
Sum omløpsmidler		**348 689**	**260 812**
SUM EIENDELER		**348 689**	**260 812**
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital		259 967	119 684
Årets resultat		87 477	140 283
Sum egenkapital		**347 445**	**259 967**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 242	843
Sum kortsiktig gjeld		**1 242**	**843**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**348 689**	**260 812**

Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

Oslo, 17. februar 2026

DocuSigned by:
Mathias Johan Greve
F8FA79C42923416...
Mathias Johan Greve

Signed by:
Maartmann Hanne Plathe
52071B38B7824A5...
Hanne Plathe Maartmann

Signed by:
Adrian Rogne
4D9ECFFA706E488...
Adrian Rogne

Signed by:
Nini C. Bakke Kristiansen
9D104B095B4948A...
Nini C. Bakke Kristiansen

Docusign Envelope ID: C3C994C2-31BD-43C0-ACB4-78F797035E04

Sameiet Erling Skjalgssons gate 32
Noter til regnskap pr. 31.12.25

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Det har hverken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i sameiet gjennom året.
Sameiet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning eller lov om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Styrehonorar	**8 000**
Forretningsførsel	**10 045**
Regnskapsførsel	**33 425**

Note 2- Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2025	12 127
Strømstøtte, jan-des 2025	(732)
Sum	**11 395**

Note 3 - Serviceavtaler

Årskontroll brannalarmanlegg	12 127
Serviceavtale, Norsk Brannvern	13 625
Sum	**25 752**

Docusign Envelope ID: C3C994C2-31BD-43C0-ACB4-78F797035E04

Note 4- Reparasjon og vedlikehold	
Røykvarslere og håndslukere	28 998
Skifte av sylinder i port	7 937
Skifte av Cembrit plater og vask balkonger	44 247
Vask av vegg	7 525
Nødvannstanker	7 625
Sum	**96 332**

Note 4 - Andre kostnader	
Lagerleie regnskap	1 110
Blomster, bakgård	1 529
Datalex, april-juni 2025	5 404
Porto/VismaSign	135
Sum	**8 178**

VEDTEKTER

Sameiet Erling Skjalgssonsgate 32

(gitt med hjemmel i eierseksjonslovens § 27)

Vedtatt på sameiets årsmøte 17. april 2024

1. Eiendom og bruksenheter

Eiendommen Erling Skjalgssonsgate 32, Gnr.212, Bnr. 286, i Oslo, er et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner i eiendommen.

Eiendommen er ved tinglyste begjæringer, dagbokført ved Oslo Byskriverembete 28. oktober 1983, 2.oktober 1985, og 13.februar 2018 oppdelt i 16 eierseksjoner. Sameiebrøken er bygd på bruksenhetenes bruttoarealer med nevner 817 og med vekslende tellere for de enkelte enheter i.h.t deres respektive arealer.

En oppstilling over de enkelte seksjoners sameiebrøker, samt etasjeplaner med seksjonens fysiske avgrensning er vedheftet dette dokument.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, herunder *balkonger*, 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.

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.

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

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 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 vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle

vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. 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.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak 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.

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.

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.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel (pr. epost) som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor.

Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan [**Eventuelt:** for den enkelte bygning] og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

22. Ikrafttredelse.

Disse vedtekter er i dag vedtatt på årsmøtet i sameiet Erlings Skjalgssons gate 32, 0267 Oslo.

Oslo, 17.april 2024

Jon Christoffersen
Styreleder
Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

Ordensregler for Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 32, Oslo

Sist endret i årsmøte 2.mai 2018

1. Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til seksjonseierens bruksenhet.

Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av kassen. Større kartonger eller lignende må fjernes av beboerne selv.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i kassen. Sigarettsneiper **skal** kastes i oppsatt «askebeger».

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom, herunder oppganger, eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

3. Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

4. Dugnad

Beboerne plikter å være med på dugnad av fellesarealer etter innkallelse fra styret.

5. Dyrehold

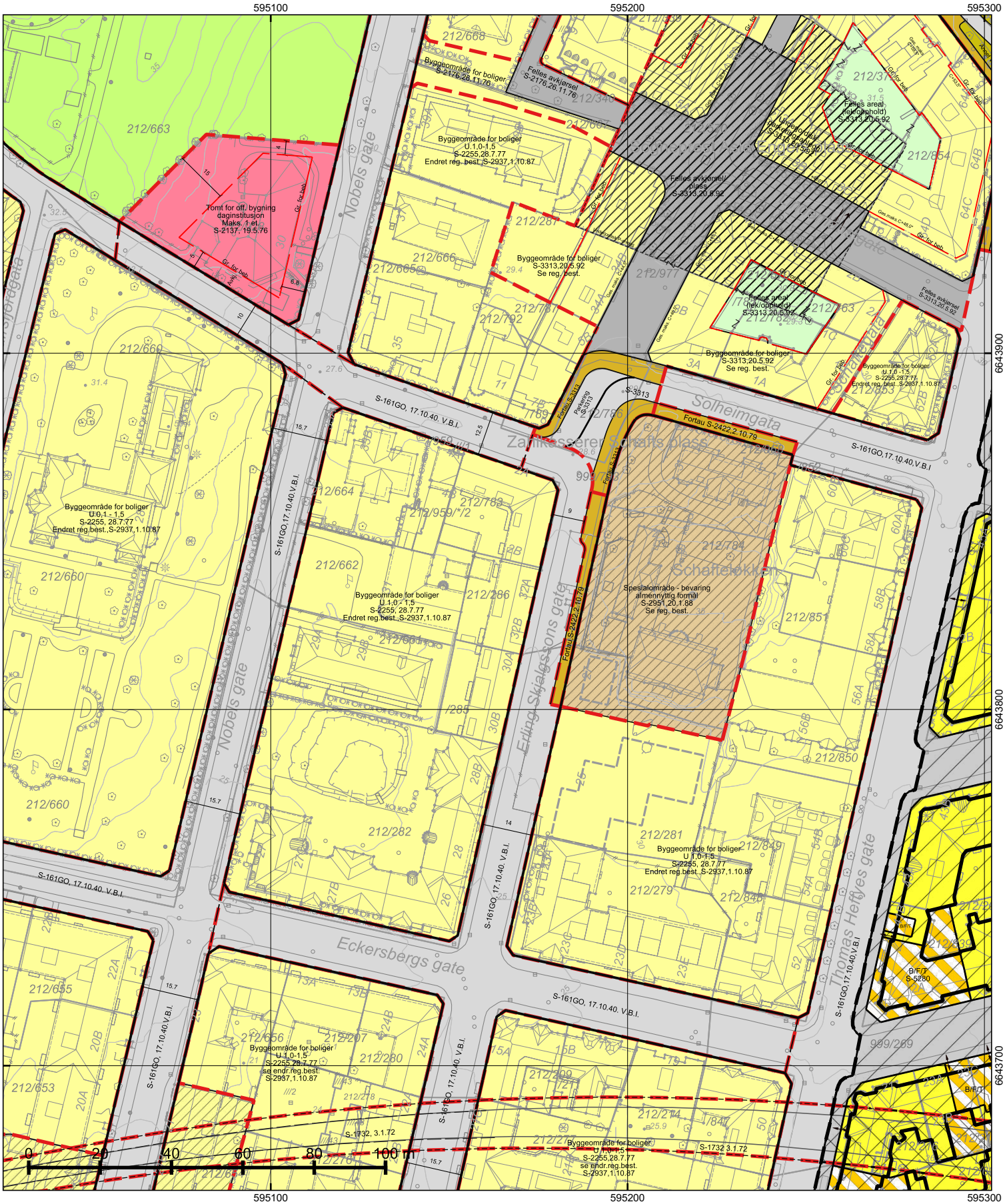
Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder må ikke foregå i bakgården.

6. Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Oslo, 2. mai 2018

Jon Christoffersen
Formann Sameiet Erling Skjalgssons gt. 32



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

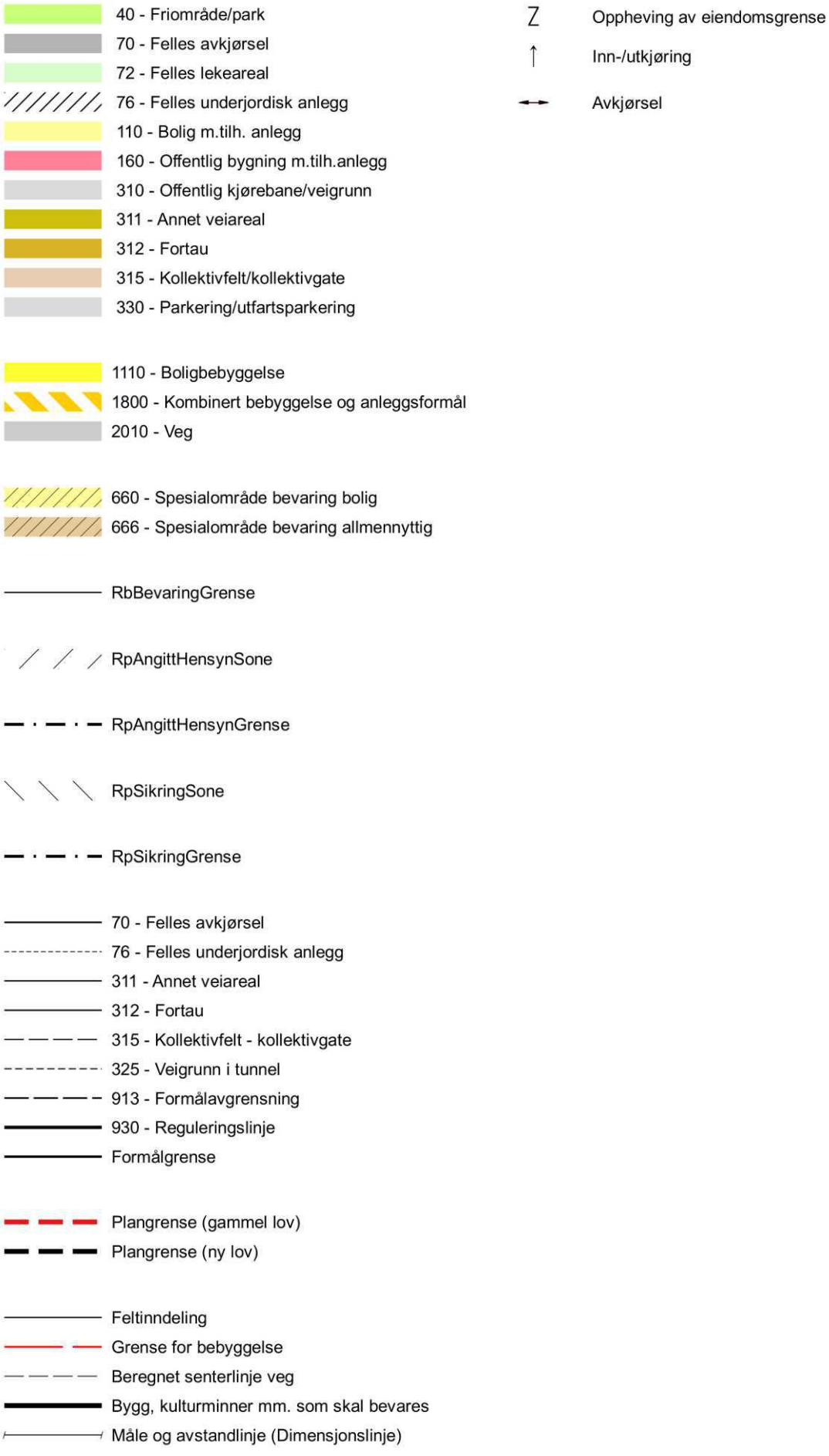
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

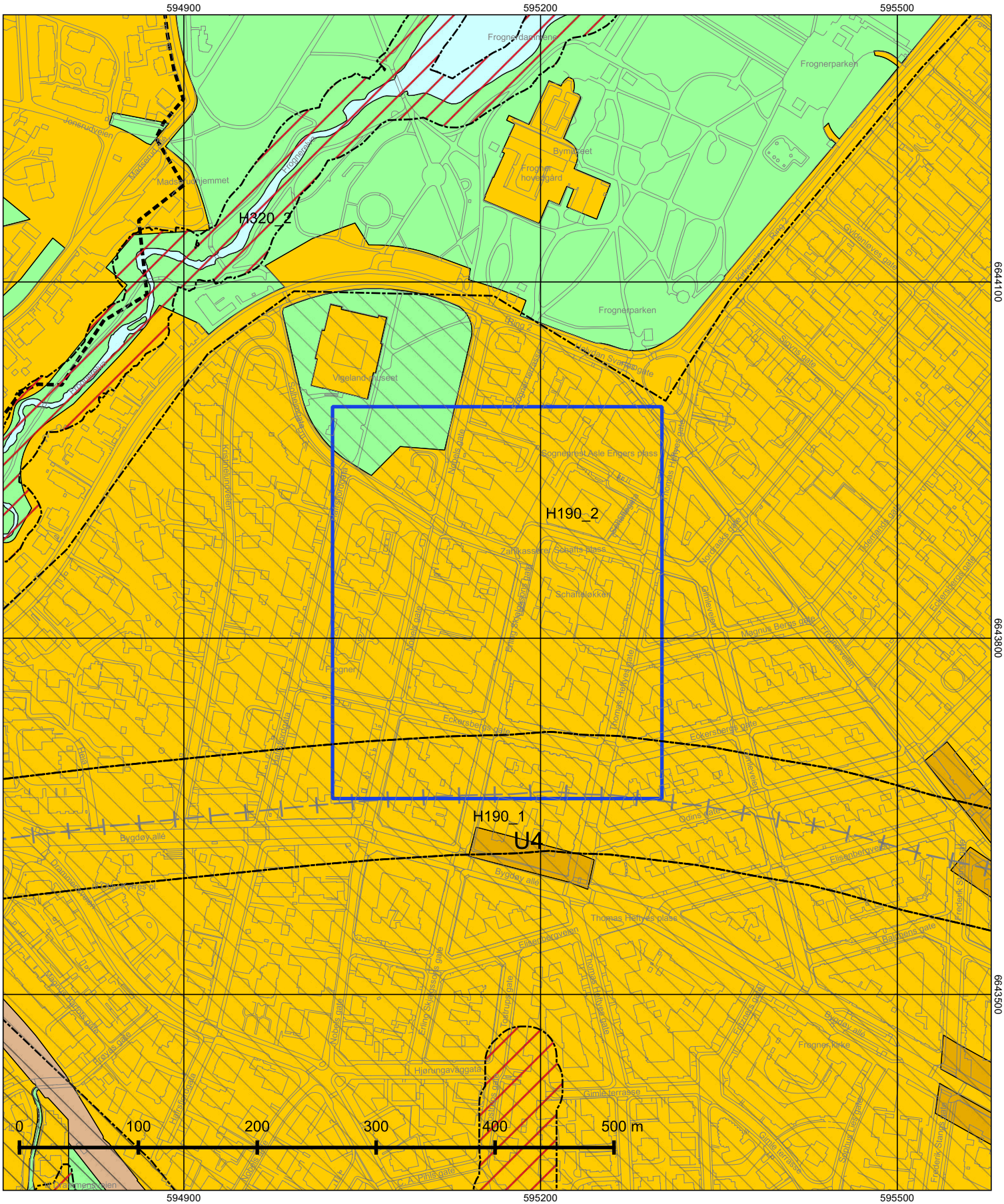
PlottID/Best.nr: 160399/ 86536418
Adresse: Erling Skjalgssons gate 32
Gnr/Bnr: 212/286
Deres ref.:
Kommentar:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160399/86536418
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 09.07.2026
Kunde: Philip Andreas Bakke
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536418
Deres ref: 9339871

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 286.

Vi viser til bestilling av 09.07.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 286.

GNR. 212 BNR. 286

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.01.1895.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

472 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

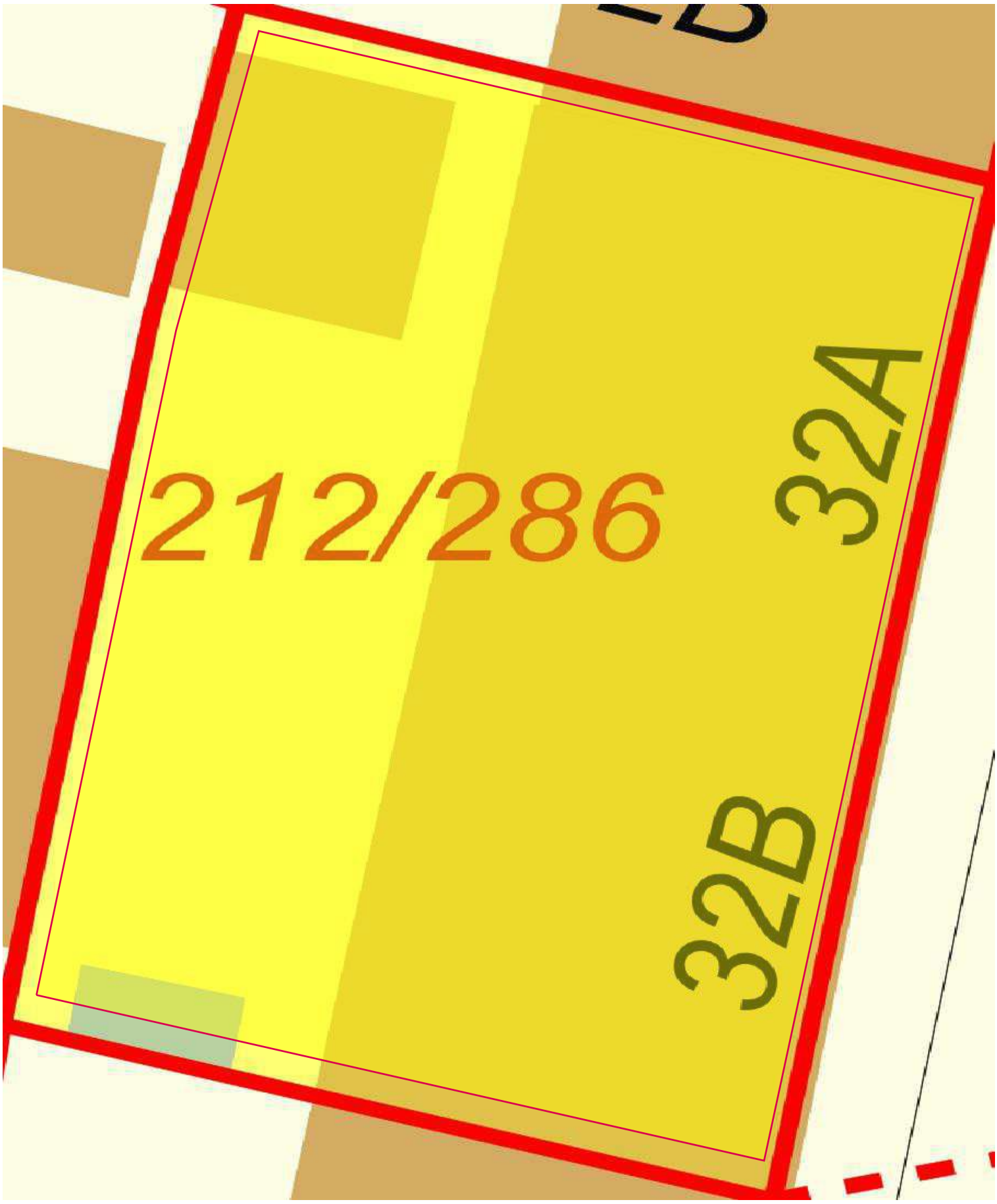
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

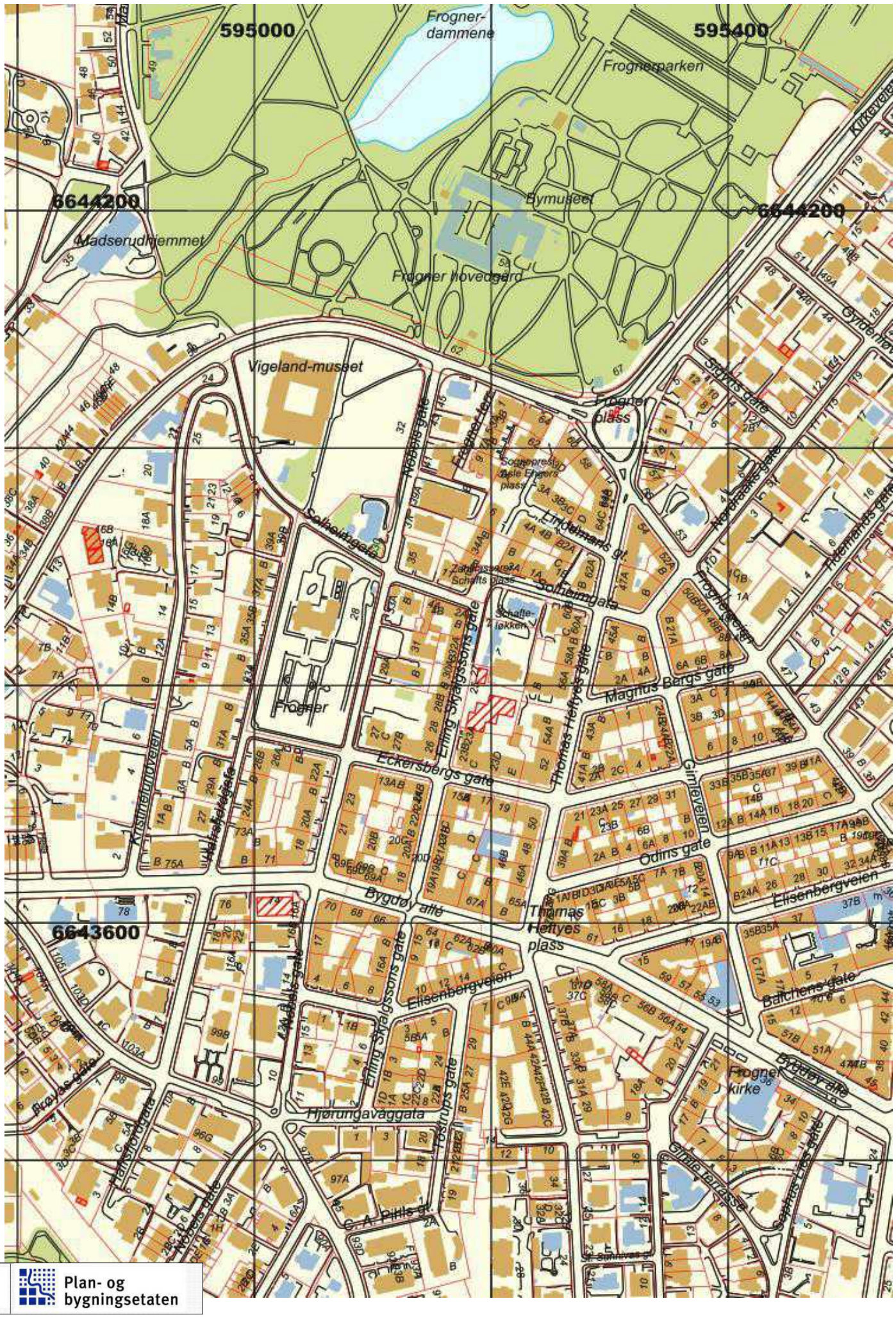
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

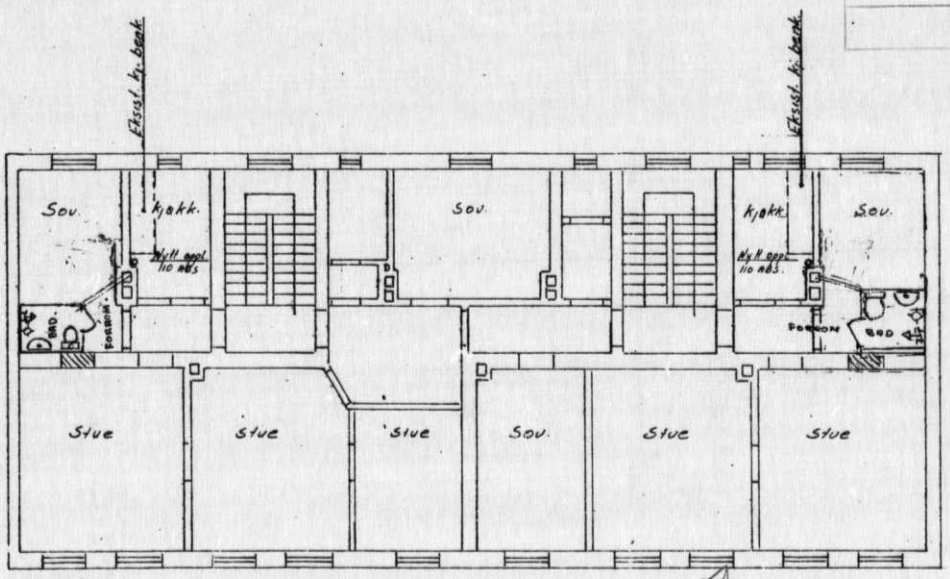
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


595000
595400
6644200
6643600
Frogner-dammene
Frognerparken
Bymuseet
Madserudhjemmet
Frogner hovedgård
Vigeland-museet
Frogner plass
Frogner
Eckersbergs gate
Thomas Heftyes gate
Magnus Bergs gate
Odins gate
Elisenbergveien
Bygdøy alle
Thomas Heftyes plass
Frogner kirke
Hjørungavaggata
Fredrikkeveien
Kirkeveien
Solheimgata
Schafteløkken
Schafts plass
Emma Hjorts plass
Gimletårnet
Gimle terrasse
Sophies Minne
Nobels gate
Wilhelm Thranes gate
Drammensveien
Skovveien
Niels Juels gate
Ullevålsveien
Kristian IVs gate
Ernst Sømmes plass
C.A. Pihls g.
Bjerregaards gate
Nordahl Bruns gate
Thunes gate
Balchens gate
Brages gate
Hansteens gate
Plan- og bygningsetaten

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
8 MRS. 1982



Plan 1 - 4 etasje

2 og 3. etg

2

KORRIGERINGSTEKST	SIGN.	DATO:

Erling Skjalgssonsgt. 32.

MÅL: 1:100	ANL. NR.	TEGN. NR.	ANL. ING. TEGN. DATO:

MIDTSIDE RØRLEGGERBEDRIFT A/S
AUT. RØRLEGGERMESTER
RONNEI E. SKOGSRUD

V. D. J. No. 63. 96
6 Bilag.
5 Tegninger

452 = 574/96.

1

Nelson-Hjelmgaardsgt. 32

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 21 d Tegnergade

Indleveret 9de Marts. Attesteret

Christiania den 4de Marts 1896

Chr. Linstow

Intet at bemærke

p. u. v.

Theodor Gaarder

Oversendes den ærede Brandvæsenskommission.
Intet at bemærke ved Tegningerne. Brandvæsenets Approbation. Værelset ved Siden af Badeværelset vil visselig blive over 6 m² i Grundflade men da Leilighedens Rum bevilges ofgaa af dette Rum med et Kjøkken med Gaarden synes det at være noget lidet.

Christiania den 5 Marts 1896

Chr. Linstow

109/96.

Sundhedskommissionen.

Ved projektets indtegnede Kakkelovne, maa beholderen murres i cement. Med hensyn til dette af bygningsinspektionen omhandlede Tilfælde forbeholder undertegnede Kommission sig Ret til at ville indkræve en nærmere Bestemmelse.

Kristiania 7/3 96 [illegible]

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201109270-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Eva Irene Lyseng	Dato: 26.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 32	Eiendom:	212/286/0/0
Tiltakshaver:	Ipa Eiendom AS	Adresse:	St. Olavs gt. 28, 0166 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - ERLING SKJALGSSONS GATE 32

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2015 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til: Ipa Eiendom AS, St. Olavs gt. 28, 0166 OSLO, hp@advokatmartmann.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harry Martinsen AS
Hammerstads gate 5
0363 OSLO

Dato: 04.04.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201201485-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ERLING SKJALGSSONS GATE 32B	Eiendom:	212/286/0/0
Tiltakshaver:	Marcin Bartnik	Adresse:	Erling Skjalgssons gate 32 B, 0267 OSLO
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstads gate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ERLING SKJALGSSONS GATE 32 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.03.2012.

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.04.2012 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:

Marcin Bartnik, Erling Skjalgssons gate 32 B, 0267 OSLO, mbartnik@slb.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.03.2021
Marius Pedersen	202000783 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	ERLING SKJALGSSONS GATE 32	Eiendom:	212/286/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 32	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 02.03.2021.

Du 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 du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 32, v/ Hanne Plathe Maartmann, Vettaliveien 19, 0781 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 23-01-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200309855 - 8**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Erling Skjalgssons gate 32

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Erling Skjalgssons gate 32 B, 0267 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 286, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260410

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Helene Vågen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 96 304

E-post: helene.vagen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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