PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

ERLING SKJALGSSONS GATE 34B

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Erling Skjalgssons gate 34 B
0267 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1936
BRA:	56 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	11.3.2026 (Gyldig til 11.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	15	0	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Erling Skjalgssons gate 34 B
0267 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40943

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Elde/slitasje/skade i dørblad.
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken - Overflater og innredning	Fronter tilknyttet kjøl/fryseskap "butter" i hverandre.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner.
Vannbåren varme	Alder på installasjoner.
Ventilasjon	Ventilering (manglende tilførsel av frisk luft).
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Veggfuger i dusjsone med svertesopp.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Alder/manglende drensåpning fra innebygget sisterne/manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Forhøyede fuktverdier ved nedre del av vegg i dusjsone.
Innvendige dører	Elde/slitasje.
Radon	Manglende radonmåling.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom. Wc er fjernet og innlemmet som del av soverom. Kott er innlemmet som del av bad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2026

Rapportdato
11.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Tommy Gundersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 02.03.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Firma: **Takst øst AS**
Tittel: **Tømrermester/Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **92035224**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Erling Skjalgssons gate 34 B, 0267 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	212	Bruksnr:	287	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:	04		

Byggeår: **1936** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Yttervegger oppført i teglstein. Valmet tak i treverk, antatt tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 791.6 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Entrè, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde opp til ca. 265 cm).	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**6**	**0** Romfordeling: 0	**6** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**56**	**50**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 6 m2. Nr. E6. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Malt entredør (B30/35db) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er datert 1986 og 1997. Entredør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduene er datert 1986 og 1997. Entredør med ukjent alder. Normal elde og slitasje alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Skade i dørblad tilknyttet entredør. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. Skjevheter og ujevnheter ble registrert. Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm. Oppgitte skjevheter gis TG-2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

IKEA kjøkkeninnredning med malte høyglans fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, belysning under overskap, integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2007. Oppgradert i 2013 med nye benkeplater og ny oppvaskkum. Eier opplyser at ny oppvaskmaskin ble montert i 2025.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. TG-1. Fronter tilknyttet kjøl/fryseskap "butter" i hverandre. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av fronter tilknyttet kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom. Wc er fjernet og innlemmet som del av soverom. Kott er innlemmet som del av bad.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ekspedisjonsdokument for Vaaningshus (år 1946).

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Baderommet ble pusset opp i regi av sameiet i 2007.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Baderommet ble pusset opp i regi av sameiet i 2007.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system over toalett på bad/vaskerom. Vanninstallasjoner har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på el-anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater (malte gulv- og veggfliser).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at baderommet ble pusset opp i regi av sameiet i 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Flere veggfuger i dusjsone med svertesopp.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Bemerkning: malte gulv- og veggfliser med risiko for avflassing/dårlig heft til underlaget.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring og behandling av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Plastsluk med klemring. Eventuell membran er ikke synlig for kontroll grunnet overdekning. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet er restlevetiden på rommet usikker.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt (gulv/vegger) og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, veggspeil med overliggende belysning, baderomsinnredning med heltre front og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. TG-2 gis grunnet alder. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne gis TG-2.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekksvifte er montert inn i felles luftesjakt som er beregnet for naturlig ventilasjon. Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600:2025).

Anbefalte tiltak ventilasjon

Frakoble mekanisk avtrekksvifte og montere ventil.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt **TG-2**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenge gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Eier opplyser at nye gulv ble lagt i 2025.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.12 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.13 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.15 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.16 Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med speildører.
Plissegardin.

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.17 Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.18 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting

- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306260060

Selger 1 navn
Tommy Gundersen

Gateadresse
Erling Skjalgssons gate 34B

Poststed	Postnr
OSLO	0267

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260060

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var gammelt gulv og skeiv før jeg flyttet inn. Så har jeg byttet til nytt gulv

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260060

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260060

Tilleggskommentar

Leiligheten har fått nye lamper i stue og gang. Det er lagt nytt gulv i hele leiligheten, med unntak av bad. Kjøkkenet har fått ny benkeplate og ny oppvaskmaskin.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306260060

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

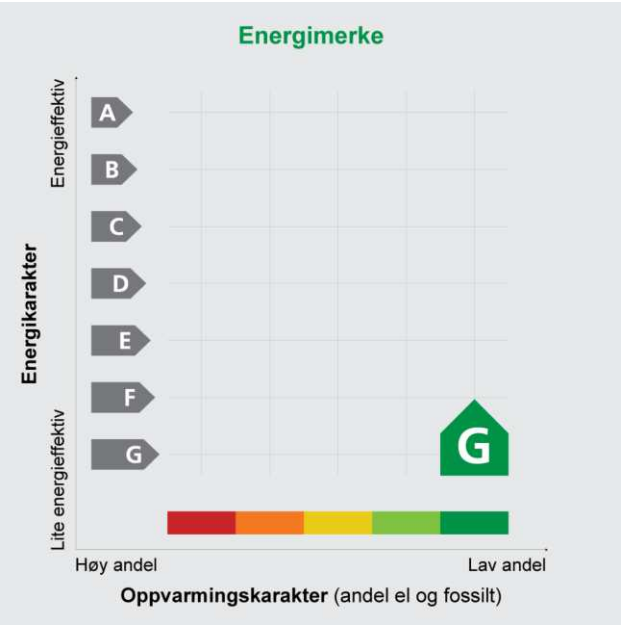
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Gundersen	eb53964ac214dc2600fb9164de5333212196483f	02.03.2026 16:10:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260060

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Erling Skjalgssons gate 34 B
Postnr	0267
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	287
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	80498551
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1260873
Dato	07.05.2021



Innmeldt av	Andreas Gudmundset

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erling Skjalgssons gate 34 B
Postnr/Sted: 0267 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.05.2021 10:58:50
Energimerkenummer: A2021-1260873
Ansvarlig for energiattesten: Andreas Gudmundset
Energimerking er utført av: Andreas Gudmundset

Gnr: 212
Bnr: 287
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 80498551

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Synne Vang
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: synne.vang@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260060 . Vår ref.: 7253-1-04 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Se. Erling Skjalgssons Gate 34
Organisasjonsnr:	989546244
Seksjonseier:	Gundersen, Tommy
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Erling Skjalgssons Gate 34 B, 0267 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	212
Bnr.	287

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: W.R. Berkley Insurance Nordic- polisenummer 201962.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedtatt på årsmøte våren 2025 at det skal gjennomføres en kapitalinnkalling i 2026 for innfrielse av sameiets lån. Faktura til den enkelte eier for ekstraordinær innbetaling til innfrielse av sameiets lån, vil bli sendt ut til den enkelte eier med forfall 1. mars 2026.
Gateparkering.
Styret har inngått avtale med Lian Heis om rehabilitering av begge heisene. Ifbm. dette vil også begge oppgangene bli pusset opp. Totalkostnad for prosjektet er ca. kr 3 millioner. Skal finansieres med kapitalinnkalling i februar 2024. Ta kontakt med styret ved spørsmål.
Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Det er innført flyttegebyr (se vedtektene). kr. 2000,- + 94,- (fakt. omk.) faktureres ved utflytting 2022: installert digital nøkkel fra Defigo Årsmøte 2022: styret har fått mulighet til å ta opp lån på inntil kr 1 mill for mulig vedlikehold av taket, samt oppgradering av begge oppgangene. Styret planlegger modernisering av heiser og oppussing av ganger i 2024. Vil bli finansiert ved kapitalinnkalling. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207467030
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	2 396 606,00
Innfrielsesdato:	30.10.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 349,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	833,00	
Oppvarming	897,00	
TV/internett	461,00	
Felleskostnader	2 158,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	42,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 008,-
Annen formue:	9 968,-
Gjeld:	77 299,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207467030
Restsaldo:	76 960,92
Kapitalkostnader:	796,84
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 960,92,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lisa Bruun-Olsen pr. e-post: lisa.bruun.olsen@obos.no eller telefon: 22 86 59 83.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Peder Solberg Hjermann, e-post: erlingskjalgssonsgate34@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ERLING SK.JALGSSONS GATE 34, OSLO

Vedtatt i sameiermøte
den 2. mai 2012
i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997nr.31,
og erstatter tidligere vedtekter.
Endret på årsmøtet 19.03.2018

§I
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 24 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 4. april 1984.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 212 bnr 287, Erling Skjalgssons gate 34 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæreringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik al andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bade utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger. rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i henhold til opp-delingsbegjæring av 4. april 1984, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Den enkelte seksjons sameiebrøk fremkommer slik:

Seksjon 1: 64/I 557 -	Seksjon 7: 86/1557	Seksjon 13: 98/1557	Seksjon 19: 68/1557
Seksjon 2: 70/1557	Seksjon 8: 73/1557	Seksjon 14: 35/1557	Seksjon 20: 73/1557
Seksjon 3 :55/1557	Seksjon 9: 110/1557	Seksjon 15: 80/1557	Seksjon 21: 43/1557
Seksjon 4: 50/1557	Seksjon 10: 35/1557	Seksjon 16: 35/1557	Seksjon 22: 44/1557
Seksjon 5: 96/1557	Seksjon 1 l: 68/1557	Seksjon 17:110/1557	Seksjon 23: 43/1557
Seksjon 6: 73/1557	Seksjon 12: 73/1557	Seksjon 18: 36/1557	Seksjon 24: 39/1557

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige ett beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten sa langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet. slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseier er forpliktet til a bruke Proline dokumentasjon for rørleggerarbeid. Seksjonseier er forpliktet til å bruke Proline vedlikeholds prosedyre ved tette avløp. det skal ikke benyttes avløpsmiddel i pulverform, men i flytende eller gele-form.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter. påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6
BRANNFORSKRIFTER

Det påligger eier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i h.h.t. de lover og forskrifter som gjelder.

§7
REGISTRERJNG AV SAMEIERE
SALG - UTLEIE

Ved salg og fremleie skal styret underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skat godkjennes av styret.

§8

FLYTTEGEBYR

Ved utflytting av bygget påløper et flyttegebyr på kr 2000,- fra eier av leiligheten.

§9
STYRET

Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og minimum to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§10
STYRETS KOMPETANSE

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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§11
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stamme utslaget. De som stemmer for ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal fore protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til a møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees a gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som heist kalles tilbake.

Sameiere har rett til a ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til a uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameie1møtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal ett forslag. som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§14
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINIERT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.
Styrets årsberetning.
Styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår til eventuell godkjenning.
Valg av styremedlemmer.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§15
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skat ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av last eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
e. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§16
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å tilsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, fore tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon. ref. §6 i vedtektene.

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning , og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§21
ENDRINGERIVEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§22
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§24
STYRETS SIRKULARE INFORMASJONSBREV

Seksjonseiere får all informasjon fra styret per e post. Den enkelte seksjonseier kan reservere seg mot dette og få all korrespondanse per post.

Oslo den 2. mai 2012.

Øyvind Gulbrandsen

Elsa Haugen

Bard HoleStandal

HUSORDENSREGLER SAMEIET ERLING SKJALGSSONSGATE 34

Vedtatt på årsmøte 31. mai 2010. Endret på årsmøte 23. mars 2017.

1. Beboere, sameiere eller leietaker, forplikter seg til å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet. Styret har krav på, til enhver tid, å få vite når det kommer nye leietakere i alle leiligheter. Epost/telefonnummer til nye beboere skal underrettes skriftlig til styret.

2. Meldinger fra styret til beboerne, utover det som er beskrevet i disse husordensregler, er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på første mulige sameiermøte.

3. Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene, skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser skal imidlertid først søkes løst mellom partene.

4. Utgangsdørene skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst.

5. Søppel skal pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelige og lett knuselig avfall i kassene. Det er ikke tillatt å sette avfall av noe slag ved siden av søppelkassene eller noe annet sted i fellesarealene.

6. Det er ikke tillatt å hensette møbler eller lignende i kjellerens fellesarealer da dette er rømningsveier. Felles lokaler i kjeller skal heller ikke brukes for lagring av ting som skal kastes. Det er kun sykler som kan lagres i kjellerens fellesarealer.

7. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i klosettet.
Ved tette avløp, skal det kun benyttes avløpsmiddel i flytende eller geleform (ikke pulver). Dette grunnet at rørforingene ikke tåler avløpsåpner i pulverform.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Bakhagen er felles og skal ikke tilgrises. Hvis hunder luftes der, er eier forpliktet til umiddelbart å fjerne hundebæsj og hunder skal til enhver tid ha tilsyn av eier. Det er båndtvang for hund på sameiets fellesarealer.

9. Fra klokken 23:00 – kl 08:00 på hverdager og fra kl 23:00 – kl 10:00 lørdag, søndag og helligdager, kreves særskilt aktsomhet og hensynsfullhet slik at andre beboers nattesøvn ikke forstyrres. Denne regel kan unntaksvis fravikes i forbindelse med arrangementer og presserende reparasjonsarbeider i leiligheten. I disse tilfeller kreves at det er gitt nabovarsel til alle øvrige beboere i rimelig tid i forveien.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

11. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret vedta at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

12. Det må ikke foretas innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for øvrige beboere.

13. Felles lokaler i kjeller skal ikke brukes for lager av ting som skal kastes.

14. Alt som lagres der, unntatt sykler, skal merkes med seksjonsnummer.

15. Kjellerboder skal merkes med seksjonsnummer for den som disponerer den. Merketape utleveres av styreleder.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7253

SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Røde sal på Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts Plass 1, 0267 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Nedbetaling av annuitetslånet
7. Rensing av ventilasjonssystem
8. Ny reseksjonering basert på ny måling
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer årsregnskap og budsjett - 7253.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 7253.pdf
3. 7253 Se. Erling Skjalgssons Gate 34 Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

Nedbetaling av annuitetslånet

Forslag fremmet av:
Simen Endre

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag et annuitetslån hos OBOS-banken AS med en flytende rente på 7,75 %. Innfrielsesdatoen for lånet er 30.10.2037. Sameierne betaler ned på sin andel av lånet som en del av de månedlige felleskostnadene.

Renten hos OBOS-banken er svært høy sammenlignet med en normal boliglånsrente og lånerenten hver sameier kan få hos sin egen bank. En ekstraordinær nedbetaling av hele sameiets annuitetslån vil derfor kunne bidra til at hver sameier får lavere månedlige felleskostnader, og at totale kostnader for lånet som den enkelte sameier ellers ville ha betalt reduseres betydelig. Nedbetaling gjør også at styret fremover ikke har videre administrativt arbeid med innbetalinger på lånet overfor OBOS-banken.

Den ekstraordinære nedbetaling gjennomføres ved at hver sameier selv betaler ned (innfrir) sin andel av annuitetslånet til OBOS-banken.

Det er styret som må ha dialogen med OBOS-banken for å tilrettelegge for en ekstraordinær nedbetaling av annuitetslånet. Det foreslås derfor at styret arbeider for en nedbetaling av hele annuitetslånet i 2025, med sikte på gjennomføring av dette før sommerferien (eventuelt til høsten hvis dette følger av lånebetingelsene hos OBOS-banken).

På bakgrunn av dette fremmes følgende forslag:

· *Sameiet nedbetaler annuitetslånet i sin helhet hos OBOS-banken AS i 2025, gjennom en ekstraordinær nedbetaling fra hver sameier for sin andel av lånet.*

· *Styret gis nødvendig fullmakt til å muliggjøre for nedbetalingen av hele annuitetslånet overfor OBOS-banken AS, med sikte på innfrielse før sommerferien.*

Styrets innstilling

Styret er positive til å se på måter å få nedbetalt lånet på og er enige med forslagsstiller at rentekostnadene p.t. er uforholdsmessige høye. Dersom et av forslagene støttes av årsmøtet, ser styret ingen grunn til å stille seg i veien for dette. Når det er sagt ønsker styret å uttrykke forståelse for at det har vært store utlegg for seksjonseierne de siste årene og ønsker derfor å lytte til evt. innspill mht. ønske og mulighet for nedbetaling. Avhengig av disse diskusjonene kan det være ønskelig å undersøke mulighetene for individuell nedbetaling (IN-ordning), der seksjonseierne selv bestemmer om de ønsker dette.

OBOS anbefaler at andel fellesgjeld per seksjon overstiger kr 100 000 for å tiltre en administrasjonsavtale (tilsvarende IN-avtale for borettslag), da avtalen innebærer etableringskostnader og årlig gebyr. Det er mange av seksjonseierne som har lavere andel fellesgjeld enn dette, og OBOS vil derfor ikke anbefale at sameiet inngår denne avtalen.

Pris for en administrasjonsavtale:
Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld er på kr 26 500.
Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000 og maksimum kr 20 000 per lån).
Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier, kr 2 000 per avtale.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nedbetaling av annuitetslånet
- Mot Nedbetaling av annuitetslånet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet nedbetaler annuitetslånet i sin helhet hos OBOS-banken AS i 2025, gjennom en ekstraordinær nedbetaling fra hver sameier for sin andel av lånet.

2. Styret gis nødvendig fullmakt til å muliggjøre for nedbetalingen av hele annuitetslånet overfor OBOS-banken AS, med sikte på innfrielse før sommerferien.

Sak 7

Rensing av ventilasjonssystem

Forslag fremmet av:
Tord Røsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Behov for rensing av ventilasjonsanlegg?

Forslag til vedtak:
Vedlikehold på ventilasjonsanlegget, der styret tar kontakt med en profesjonell aktør som kan rense "pipesystemet" og eventuelt montere en bedre vifte på taket, slik at avtrekkssystemet faktisk trekker. Det må også gjennomføres en inspeksjon av alle seksjoner, slik at vi kan avdekket hvem som har montert vifte på systemet, altså hvis dette ikke er noe som blir informert om av samtlige

Styrets innstilling
Styret er positive til å få en befaring fra en profesjonell aktør og innhente forslag til vedlikehold inkl. pris for dette. Styret bemerker at det har vært flere større kostnader ifm utbedring av tak og modernisering av heiser de siste årene, og foreslår å begrense prosjekter i 2024 til nødvendig vedlikehold

Forslag til vedtak
Vedlikehold på ventilasjonsanlegget, der styret tar kontakt med en profesjonell aktør som kan rense "pipesystemet" og eventuelt montere en bedre vifte på taket, slik at avtrekkssystemet faktisk trekker. Det må også gjennomføres en inspeksjon av alle seksjoner, slik at vi kan avdekket hvem som har montert vifte på systemet, altså hvis dette ikke er noe som blir informert om av samtlige

---

Sak 8

Ny reseksjonering basert på ny måling

Forslag fremmet av:
Mariana Cerezo Reynoso

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Forslagsstiller ønsker å ta opp saken om å justere seksjonenes andel av fellesbrøk ihht. ny måling av faktisk areal per leilighet.

Styrets innstilling

Styret viser til vår advokats gjennomgang av saken tidligere, der det fastslås at styret ikke kan gjøre noe med dette og at en endring krever full tilslutning fra alle seksjonseiere. Dette har vært svært vanskelig å få til og krevd enormt med ressurser fra tidligere styrer. Styret bemerker at det ikke er rett frem å vite hva som er rettferdig og ikke da alle seksjonseiere har kjøpt sine leiligheter(forslagsstiller svært nylig) med sameiebrøken som den står med full transparens på størrelse, andel av fellesgjeld og fellesutgifter. Styret ønsker derfor ikke bruke mer tid på saken og ber om en rask avstemning.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ønsker å ta opp saken om å justere seksjonenes andel av fellesbrøk ihht. ny måling av faktisk areal per leilighet.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peder Hjermann

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingunn Cecilie Dale
- Sindre Endre
- Tord Røsnes

Styrets årsrapport

Styrets rapport 2024

· **Modernisering av Heis og oppganger**

o Heis I A- og B-oppgangen ble modernisert og pussert opp av Lian Heis, etter at Heiskonsulenten samlet inn tilbud fra fire ulike aktører.

§ Heisene har stort sett fungert som de skal i ettertid. Noen «barnesykdommer» som følge av at nye vaiere strekker seg osv. har raskt blitt rettet opp av Lian Heis

o Oppgangene i A- og B-oppgangene har blitt malt i nye farger, inkl inngangsdører til leilighetene og postkasser. Heisdører (yttersiden) er ikke malt enda, men planlegges i 2025.

· **Økonomi**

o Sameiet har sunn økonomi etter at kapitalinnhentingen på 3 100 000 NOK ihht planen har gitt en liten buffer for første gang på flere år

o Styret har ikke planlagt noen større prosjekter for 2025 og ønsker heller ikke å sette i gang noe utover det som måtte dukke opp av nødvendig vedlikehold

o Sameiet har et lån på ca. 2.5 MNOK med høy rente (7.5%) som det på sikt ønskes å gjøre noe med

· **Sykkelstativ**

o Styret kjøpte inn et sykkelstativ til bakgården som vil bli satt ut til våren

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 332 596.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34
ORG.NR. 989 546 244, KUNDENR. 7253

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 586 832	1 490 112	1 602 000	1 587 000
Andre inntekter	3	3 100 000	2 000	3 100 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 686 832**	**1 492 112**	**4 702 000**	**1 587 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-9 104	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-64 769	-61 595	-65 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-8 495	-16 984	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 953 619	-221 764	-3 298 000	-206 500
Forsikringer		-134 666	-124 097	-137 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-233 927	-197 162	-233 500	-268 000
Energi/fyring	10	-339 853	-468 957	-442 000	-442 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 837	-140 255	-147 000	-153 000
Andre driftskostnader	11	-63 002	-75 079	-71 500	-78 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 038 991**	**-1 400 571**	**-4 507 075**	**-1 493 500**
DRIFTSRESULTAT		**647 841**	**91 541**	**194 925**	**93 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 431	891	0	0
Finanskostnader	13	-200 924	-185 273	-197 000	-192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-190 493**	**-184 382**	**-197 000**	**-192 000**
ÅRSRESULTAT		**457 348**	**-92 841**	**-2 075**	**-98 500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-92 841		
Reduksjon udekket tap		457 348	0		

SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34
ORG.NR. 989 546 244, KUNDENR. 7253

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 879	35
Forskuddsbetalte kostnader		78 717	76 351
Andre kortsiktige fordringer	14	34 719	0
Driftskonto OBOS-banken		261 647	63 531
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		**378 964**	**139 919**
SUM EIENDELER		**378 964**	**139 919**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 195 710	-2 653 058
SUM EGENKAPITAL		**-2 195 710**	**-2 653 058**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 528 306	2 648 573
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 528 306**	**2 648 573**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 235	22 034
Leverandørgjeld		6 062	103 178
Påløpte renter		1 071	17 644
Annen kortsiktig gjeld		0	1 548
SUM KORTSIKTIG GJELD		**46 368**	**144 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**378 964**	**139 919**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2025
Styret i Sameiet Erling Skjalgssons Gate 34

Peder Solberg Hjermann/s/ Bartosz Piasecki/s/ Ingunn Cecilie Dale/s/

Erik Aarvold Hofland-Uchermann/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	807 108
Oppvarming	335 664
Lån	311 292
TV/internett	132 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 586 832**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	3 100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 100 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 495
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 495**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Heiskonsulentene	-140 156
Hovedentreprenør, Lian Heis AS	-2 487 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 627 656**
Drift/vedlikehold bygninger	-299 448
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 995
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 313
Kostnader dugnader	-1 207
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 953 619**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-161 705
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-233 927**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-14 572
Olje	-325 281
SUM ENERGI / FYRING	**-339 853**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 627
Lyspærer og sikringer	-1 238
Vaktmestertjenester	-15 248
Renhold ved firmaer	-37 149
Andre fremmede tjenester	-397
Andre kontorkostnader	-135
Bank- og kortgebyr	-2 709
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-63 002**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 913
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 518
SUM FINANSINNTEKTER	**10 431**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-200 924
SUM FINANSKOSTNADER	**-200 924**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning olje Sol 5B AS	34 719
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**34 719**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2015	-3 629 024	
Nedbetalt tidligere	980 451	
Nedbetalt i år	120 267	
		-2 528 306
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 528 306**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K30HP-ZU6A0-T2DDW-P3F84-8Q24N-P3VPD

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-19 23:52:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K30HP-ZU6A0-T2DDW-P3F84-8Q24N-P3VPD

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25
Selskapsnummer: 7253 **Selskapsnavn:** SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34

Organisasjonsnummer: 989546244
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Røde sal på Schafteløkken, Zahlkasserer Schafts Plass 1, 0267 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører velges Vibeke Karlsen. Som protokollvitne velges Simen Endre.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Nedbetaling av annuitetslånet

Fremmet av: Simen Endre

Sameiet har i dag et annuitetslån hos OBOS-banken AS med en flytende rente på 7,75 %. Innfrielsesdatoen for lånet er 30.10.2037. Sameierne betaler ned på sin andel av lånet som en del av de månedlige felleskostnadene.

Renten hos OBOS-banken er svært høy sammenlignet med en normal boliglånsrente og lånerenten hver sameier kan få hos sin egen bank. En ekstraordinær nedbetaling av hele sameiets annuitetslån vil derfor kunne bidra til at hver sameier får lavere månedlige felleskostnader, og at totale kostnader for lånet som den enkelte sameier ellers ville ha betalt reduseres betydelig. Nedbetaling gjør også at styret fremover ikke har videre administrativt arbeid med innbetalinger på lånet overfor OBOS-banken.

Den ekstraordinære nedbetaling gjennomføres ved at hver sameier selv betaler ned (innfrir) sin andel av annuitetslånet til OBOS-banken.

Det er styret som må ha dialogen med OBOS-banken for å tilrettelegge for en ekstraordinær nedbetaling av annuitetslånet. Det foreslås derfor at styret arbeider for en nedbetaling av hele annuitetslånet i 2025, med sikte på gjennomføring av dette før sommerferien (eventuelt til høsten hvis dette følger av lånebetingelsene hos OBOS-banken).

På bakgrunn av dette fremmes følgende forslag:

· *Sameiet nedbetaler annuitetslånet i sin helhet hos OBOS-banken AS i 2025, gjennom en ekstraordinær nedbetaling fra hver sameier for sin andel av lånet.*

· *Styret gis nødvendig fullmakt til å muliggjøre for nedbetalingen av hele annuitetslånet overfor OBOS-banken AS, med sikte på innfrielse før sommerferien.*

Styrets innstilling
Styret er positive til å se på måter å få nedbetalt lånet på og er enige med forslagsstiller at rentekostnadene p.t. er uforholdsmessige høye. Dersom et av forslagene støttes av årsmøtet, ser styret ingen grunn til å stille seg i veien for dette. Når det er sagt ønsker styret å uttrykke forståelse for at det har vært store utlegg for seksjonseierne de siste årene og ønsker derfor å lytte til evt. innspill mht. ønske og mulighet for nedbetaling. Avhengig av disse diskusjonene kan det være ønskelig å undersøke mulighetene for individuell nedbetaling (IN-ordning), der seksjonseierne selv bestemmer om de ønsker dette.

OBOS anbefaler at andel fellesgjeld per seksjon overstiger kr 100 000 for å tiltre en administrasjonsavtale (tilsvarende IN-avtale for borettslag), da avtalen innebærer etableringskostnader og årlig gebyr. Det er mange av seksjonseierne som har lavere andel fellesgjeld enn dette, og OBOS vil derfor ikke anbefale at sameiet inngår denne avtalen.

Pris for en administrasjonsavtale:
Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld er på kr 26 500.
Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000 og maksimum kr 20 000 per lån).
Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier, kr 2 000 per avtale.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet nedbetaler annuitetslånet i sin helhet hos OBOS-banken AS i 2025, gjennom en ekstraordinær nedbetaling fra hver sameier for sin andel av lånet.

✓ **Vedtatt. Faktura til den enkelte eier for ekstraordinær innbetaling til innfrielse av sameiets lån, vil bli sendt ut til den enkelte eier med forfall 1. mars 2026.**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis nødvendig fullmakt til å muliggjøre for nedbetalingen av hele annuitetslånet overfor OBOS-banken AS, med sikte på innfrielse før sommerferien.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Rensing av ventilasjonssystem

Fremmet av: Tord Røsnes

Behov for rensing av ventilasjonsanlegg?

Forslag til vedtak:
Vedlikehold på ventilasjonsanlegget, der styret tar kontakt med en profesjonell aktør som kan rense "pipesystemet" og eventuelt montere en bedre vifte på taket, slik at avtrekkssystemet faktisk trekker. Det må også gjennomføres en inspeksjon av alle seksjoner, slik at vi kan avdekket hvem som har montert vifte på systemet, altså hvis dette ikke er noe som blir informert om av samtlige

Styrets innstilling
Styret er positive til å få en befaring fra en profesjonell aktør og innhente forslag til vedlikehold inkl. pris for dette. Styret bemerker at det har vært flere større kostnader ifm utbedring av tak og modernisering av heiser de siste årene, og foreslår å begrense prosjekter i 2024 til nødvendig vedlikehold

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret undersøker saken videre og vurderer om dette kan defineres som nødvendig vedlikehold. Det presiseres også at dette tiltaket prioriteres før maling av heisdørene.**

8. Ny reseksjonering basert på ny måling

Fremmet av: Mariana Cerezo Reynoso

Forslagsstiller ønsker å ta opp saken om å justere seksjonenes andel av fellesbrøk ihht. ny måling av faktisk areal per leilighet.

Styrets innstilling

Styret viser til vår advokats gjennomgang av saken tidligere, der det fastslås at styret ikke kan gjøre noe med dette og at en endring krever full tilslutning fra alle seksjonseiere. Dette har vært svært vanskelig å få til og krevd enormt med ressurser fra tidligere styrer. Styret bemerker at det ikke er rett frem å vite hva som er rettferdig og ikke da alle seksjonseiere har kjøpt sine leiligheter(forslagsstiller svært nylig) med sameiebrøken som den står med full transparens på størrelse, andel av fellesgjeld og fellesutgifter. Styret ønsker derfor ikke bruke mer tid på saken og ber om en rask avstemning.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Peder Hjermann

Følgende stilte til valg:
Peder Hjermann

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingunn Cecilie Dale
Simen Endre
Tord Røsnes

Følgende stilte til valg:
Ingunn Cecilie Dale
Simen Endre
Tord Røsnes

Erling
Skjalgsonsgt.
34
J. nr. 342/1935-
vaningshus

ANMELDELSE. V.D.

3 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 342/35 OSLO

1

Duplikat sendt Brandchefen.

Erling Skjalgsensgt. 34

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaaningshus

på matr.-nr. 9 Solheimsga ten

Innlevert 26. februar 1935. Attestert 7. 9. 1946.

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

1.

Oslo den 27. februar 1935.

Reg. chefen jr. nr. Solheimsgt 9

matr.

Opm.chefen jr. nr.
Moth 1 MRS 1935

Sendes ht reguleringschefen.
Grensene for nr. 9 Solheimsgaten er
vist med grön kontür på situasjonsplanen Bl.1.
Skykket abed hörer unnr nr. 7 Solheimsgaten.
Det må erhverves og tillegges tomten.
Rektrisisjon på måling av tomten er ikke innkommet

Oslo 2/3-1935

2

M/B

Solheimsgaten 9
Opm.chefens eksp. av 2/3 35.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Erling Skjalgssøns gate er regulert 15,7 m. bred og med en innre byggelinje på gatens vestside 15 m. tilbaketrukket fra reguleringslinjen mot gaten.

Gatens regulerte høide på Solheimsgatens nordside er kote 28,5o. Herfra stiger gaten mot nord med 1:26,25 efter midtlinjen

Fortågstigningen ca. 10 cm.

Oslo reguleringsvesen den 5/3 1935.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN VANNAVGIFTSKONTORET

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JR. 001450 -7. MRS 1935
RØRLEGGERAVD.

EAF/CE

J.nr. 1450/1935. Matr.nr. 9 Solheimsgaten.

Det lavere fyrhusgulv forutsettes [redacted] å bli liggende som vist på bl. 2 mot gaten nærmest søndre gavl. Gulvet må her heves 20 cm. til kote + 28,70. Kjellergulv for øvrig approberes på kote + 27,20. Uttrekket må forgrenes på hovedkloakk i Völundsgaten rett ut for søndre gavl.

Den eldre offentlige kloakk med kum under front av bygget må slöifes og eventuelle avlöp til denne tilknyttes ny hovedkloakk i Völundsgaten.

Bygningen må dreneres i hele sin utstrekning.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Med hensyn til ledningenes störrelse og arrangement forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen den 15. mars 1935.

Byggesak
20 MAR 1935

3

Overmedisinalrådet
Oslo 21/3 35
Skeie Aagnes.

GM/VW.

Ad: 9 Solheimsgaten, jnr. 359/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 74 1/2 anbefales innvilget, derimot anbefales ikke undtagelse fra § 108 for manglende loftsboder.

Søppelsjaktanlegget må anmeldes særskilt. Den viste plasering av innkaståpninger mellem etasjerepos anbefales ikke.

Vaskeri med rulle og tørkerum må være tilstrekkelig til 14 daglig vask for leieboerne.

Varme- og ventilasjonsanlegg må anmeldes forinnen støpningsarbeidene påbegynnes.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 2. mai 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Hem

342/35
2 - MAJ 1935

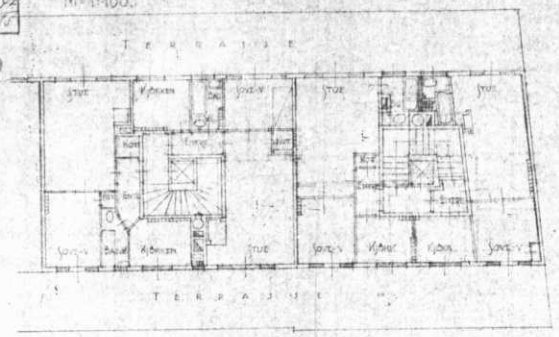
H6 Brandsel belyggelse
H7 Shr pr enhet 2 ang galeppet
H8 Andre anm på byg grunn

V.d. til innstilling
Oslo 3/5. 35
Skeie Aagnes.

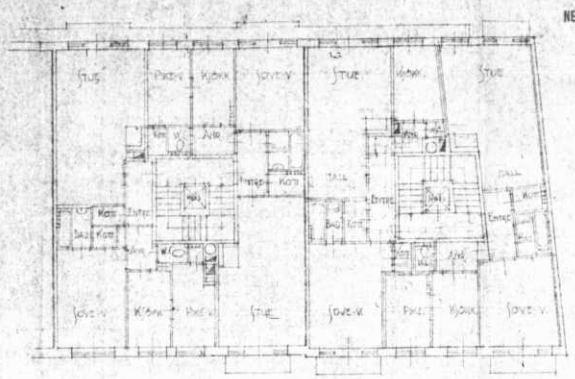
NEDFOTOGRAFERT- 19

SOLHEIMGATEN NR 9. (HVENG. ERL. SKJALGS GT. 34 & 36.)
PLAN AV ETASJENE
M. 1:100.

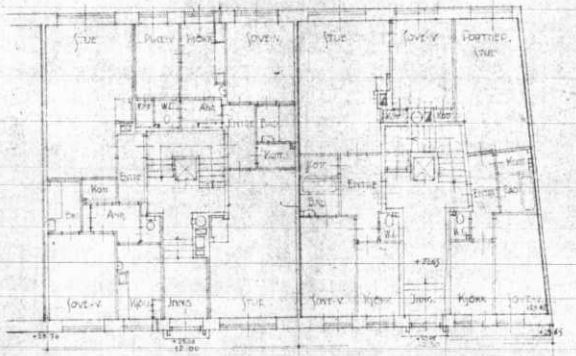
Byggesaksnr. 1962
Mottatt: 30 JUL 1962
8170



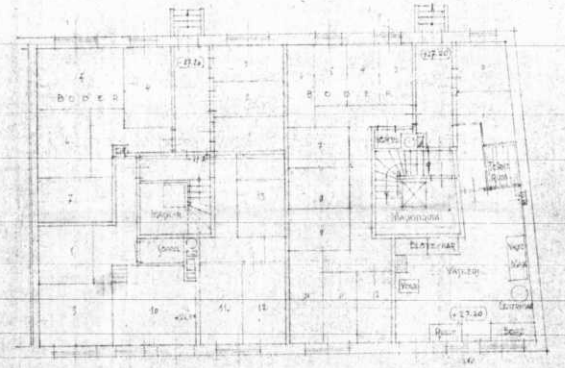
VI ETASJE



II-V ETASJE



I ETASJE



OSLO 14 FEBR. 1935
BJØRTHEN & BRANTZEG
ARKITEKTER

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.07.2023
	201014919 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	ERLING SKJALGSSONS GATE 34	Eiendom:	212/287/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Erlings Skjalgssons gatev/ Ben Coon	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av brannbalkonger, mottatt 20.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201014919			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-7	16.09.2010	1/10
Typisk plan for 2. - 5.etasje	B1031-01	18.01.2010	1/14
Snitt	B1030-3	18.01.2010	1/15
Fasade mot bakgård (vest)	B1031-2	18.01.2010	1/16

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET ERLING SKJALGSSONS GATE 34, v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

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 34B, 0267 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 287, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260060

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
