

# Erling Skjalgssons gate 32A

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

Frogner plass Linje 12N, 20	3 min	0.2 km
Frogner plass Linje 12	4 min	0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min	1.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	6.1 km

## Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min	1.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min	1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	18 min	1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	24 min	1.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min	2.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	15 min	1.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	19 min	1.6 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

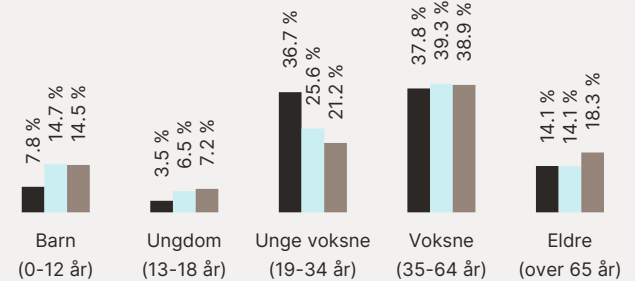


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Høflige 63/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min	0.1 km
Schafteløkken Menighets barnehage... 25 barn	2 min	0.1 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år) 29 barn	7 min	0.6 km

## Dagligvare

Kiwi Frognerveien	4 min	
Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	4 min	0.3 km

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud  
Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

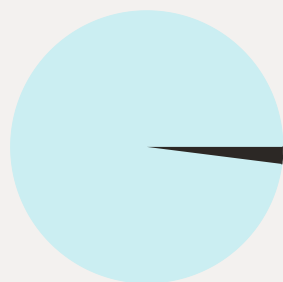


Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

🏸 Frognerparken Tennisanlegg	9 min 🚶
Tennis	0.7 km
🏈 Frogner stadion	10 min 🚶
Fotball, friidrett	0.8 km
🏊 Barry´s Colosseum	13 min 🚶
🏊 SATS Colosseum	14 min 🚶

## Boligmasse



■ 2% enebolig  
■ 98% blokk

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

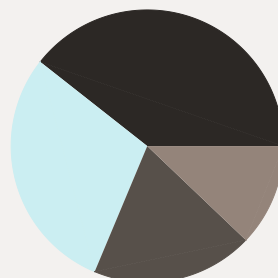
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

🏠 Tårnhuset	14 min 🚶
🏪 Apotek 1 Frogner	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder  
■ 29% 6-12 år  
■ 12% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



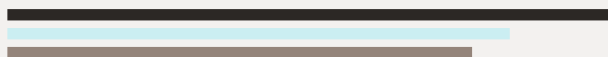
Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

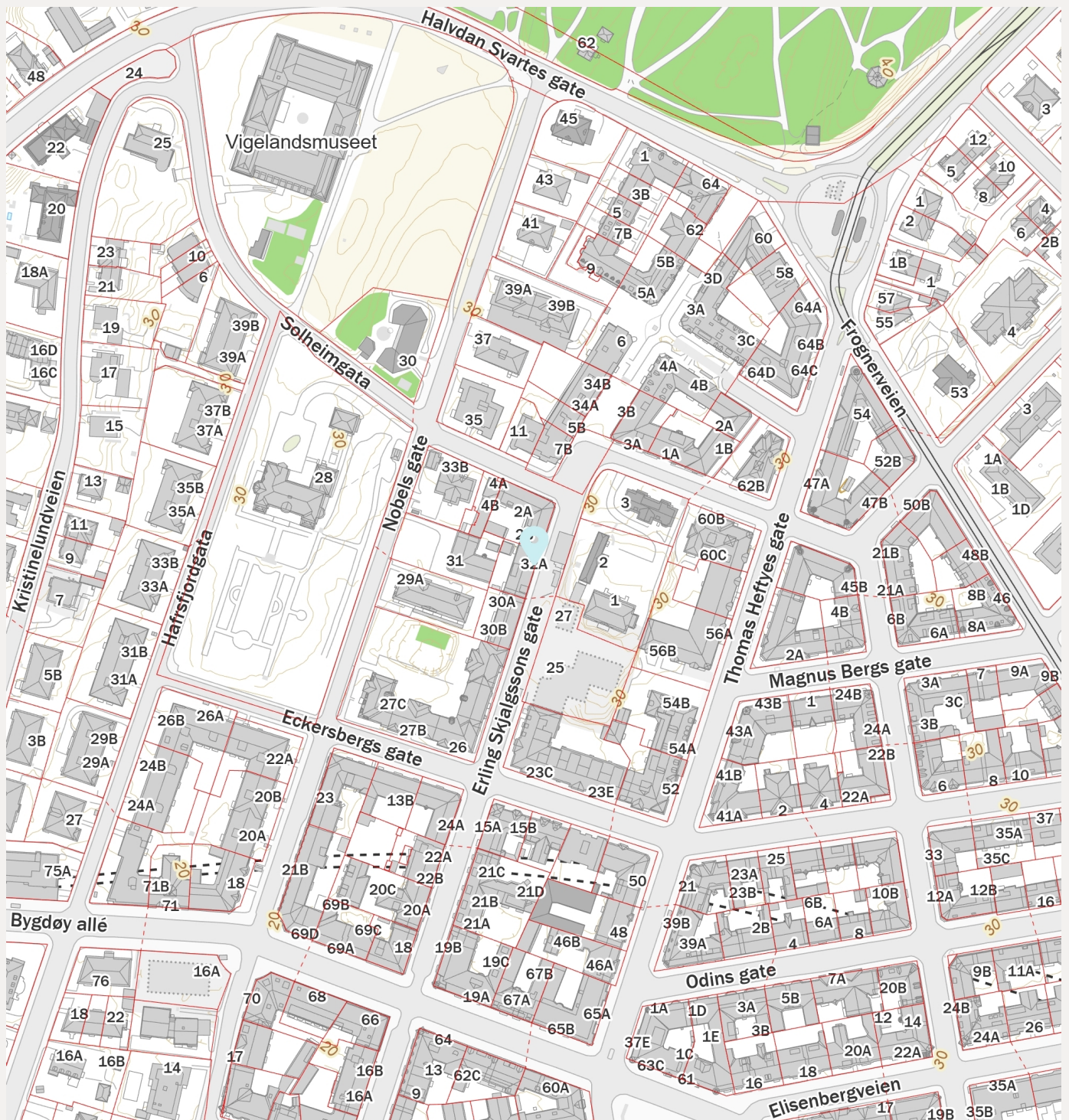


0% 56%

■ Frogner  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Erling Skjalgssons gate 32A  
0267 OSLO  
Gnr./Bnr.: 212/286  
Seksjonsnr. : 12  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 52 m<sup>2</sup> (BRA-i: 42 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 52 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 03.02.2026

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	03.02.2026
Referansenummer	15079059
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0025
Hjemmelshaver/selger	Mathias Johan Greve
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Mathias Johan Greve og samboer
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	09.02.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Erling Skjalgssons gate 32A
Postnummer/sted	0267 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	212/286
Seksjonsnr.	12
Tomt	Eiet tomt: 473 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1897		

## Byggemåte

Leilighet tilhørende Sameiet Erling Skjalgssonsgate 32 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer og kjeller. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av mur konstruksjoner. Utvendige konstruksjoner i hovedsak av pusset mur. Yttertak av saltaksform som er utvendig tekket med takstein/takplater (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1983. Balkongdører med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2003. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 4. Etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, stue, kjøkken, soverom og bad.

Utgang fra stue til balkong på 6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en loftsbod og kjellerbod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Overflater gulv	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Etasjeskiller - 4. Etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Hovedstoppekran	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
		Loftsbod			
4. Etasje	42			42	6
	Entre, stue, kjøkken, soverom og bad				Balkong
Kjeller		7		7	
		Kjellerbod			
SUM	42	10		52	6
Total bruksareal: 52 m <sup>2</sup>					

## Kommentar til areal

Utgang fra stue til balkong på 6 m<sup>2</sup>.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer også en kjellerbod på 7 m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder 42 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom

Bad fra 2004.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Nedsenket himling med downlights.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speilskap over servant.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av kobber og rør-i-rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekksvifte i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

### TG 2

Overflater vegger

Det er riss/sprekk i veggflis ved dør. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Det er stedvis riss/sprekker i flisfuger. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Fallforhold (gulv)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 11 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

Ventilasjon

Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

### TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

## Kjøkken


---

Inngang fra entrè til kjøkken.  
Innredningen er fra 2015 ifølge eiers opplysning med slette fronter.  
Benkeplate av tre.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Vaskemaskin under kjøkkenbenk.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med fliser.  
Vegg og himlingsflater i malte flater.  
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Innredning

 TG i	Innredning	Det registreres enkelte merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
---	------------	--

 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
---	------------------------	--

	Overflater gulv	Det er riss/sprekke i gulvflis ved dør. Tiltak kan iverksettes ved behov. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter.
--	-----------------	---

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.  
Elektrisk oppvarming.  
Vedovn i stue.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon


 TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

		Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.
--	--	--

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)


Skorstein fra byggeår (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen | TG2 er satt grunnet alder for skorstein. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på piperehab. Videre undersøkelser anbefales.


## Etasjeskiller - 4. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er registrert målbare skjevheter.  
Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til: 25 mm i stue og 10 mm på soverom.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber, avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Varmtvannsbereder plassert over bad i himling.

 **TG 2** Hovedstoppekran | Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran må lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert i himling over bad). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja


Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Det mangler samsvarserklæringer/dokumentasjon på hele det elektriske anlegget installert etter 1999 samt manglende dokumentasjon/ ukjent oppgraderingshistorikk på eldre deler av anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verdifiseres at el-arbeider er utført iht gjeldene regelverk. Det er derfor vurdert til at det er behov for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik undersøkelse som kan gi en fullverdig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, samt hvilke tiltak som kan være nødvendige.

## Dører og vinduer

Slett entredør med brannklasse B30. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1983. Balkongdører med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 2003.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Dører

 **TG 2** Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 6 m2. Balkong belagt med terrassebord. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 98 cm.

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

Rekkverket er under 1,0 meter. Konsekvens er at rekkverket ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei

## Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,13 meter på bad. 2,23 meter i entre. 2,92 meter i stue. 2,65 meter på kjøkken. 2,75 meter på soverom.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 28.09.2023, arbeidene gjelder endring.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 02.02.2026.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringskap ]

# Egenerklæring

Erling Skjalgssons gate 32A, 0267 OSLO

02 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Erling Skjalgssons gate 32A

### Postadresse

Erling Skjalgssons gate 32A

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

### Når kjøpte du boligen?

28. september 2023

### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 28. september 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

### Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81979159

## Informasjon om selger

### Selger

Greve, Mathias Johan

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sjekk av det elektriske anlegget i forbindelse med bytting av spotter ved innflytting.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Solid Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet baderomsvifte på badet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sameiet har avtale med skadedyrselskap i tilfelle det observeres skadedyr i bakgården.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 70207114**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Greve, Mathias Johan

2026-02-02

Identification

 **bankID** Greve, Mathias Johan



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Greve, Mathias Johan

02/02-2026  
19:44:58

BANKID

Schala & Partners Avd Sagene AS  
Maridalsveien 160 A

0461 Oslo

Mail: [anette.borvik@partners.no](mailto:anette.borvik@partners.no)

Deres ref.: 19260025

Vår ref.: ES32

Dato: 18. mars 2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Boligsameie

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

### Seksjonseier

**Gnr. / bnr. / snr:** 212 / 286 / 12  
**Seksjonseier:** Mathias Johan Greve  
**Adresse:** Erling Skjalgssons gate 32A, 0267 Oslo

### Økonomi

**Felleskostnader:** Samlet kr. 3.706,- pr mnd, - inkl bl.a. kommunale avgifter, trappevask, kabel-tv/bredbånd, forsikring av bygning, forretnings- og regnskapsførsel

**Andel felles formue:** Kr. 17.370,- pr 31.12.2025  
**Andel felles gjeld:** Kr. 64,- pr 31.12.2025 (kun kortsiktig)

**Felles lån – vilkår- avdrag** Sameiet har pt ikke felles lån  
**Kommentarer til lånene:**

**Planlagte oppgraderinger:** Ingen kjente utover det som fremgår av sameiets vedlikeholdsplan som fulgte med innkalling til årsmøte, vedlagt

### Forsikring

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

## Styreleder

**Styrets leder:** Hanne Plahte Maartmann  
**Telefon:** 952 92 585  
**Mail-adresse:** [hpm@maartmann.no](mailto:hpm@maartmann.no)

## Andre relevante opplysninger

**Parkering/garasje:** Gateparkering etter kommunens retningslinjer.

**Forkjøpsrett/godkjenning:** Se sameiets vedtekter.

**Andre forhold:** Nabovarsel er tidligere mottatt vedr Erling Skjalgssons gate 25. Det er planlagt større endringer på eiendommen, med oppføring av boligbygg. For mer oppdatert status i saken, bes megler gå til: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>  
Søk på Erling Skjalgssons gate 25

## Eierskiftegebyr

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

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

Med vennlig hilsen

  
Atle Hjertner

EIENDOMSFORVALTER  
BYGGFORVALTNING AS

**Vedlegg** Vedtekter og ordensregler  
Årsoppgjør 2025 (styrets beretning, regnskap, budsjett) med innkalling til årsmøte, avholdes 24. mars 2026  
Ligningsoppgaver  
Faktura for megleropplysninger

Mathias Johan Greve  
Erling Skjalgssons gate 32 A  
0267 OSLO

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

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

Inntektsår

2025

### Sameiets navn og adresse

Sameiet Erling Skjalgssongate 32  
Erling Skjalgssons gate 32  
0267 OSLO

### Eiers navn og adresse

Mathias Johan Greve  
Erling Skjalgssons gate 32 A  
0267 OSLO

Seksjonsnummer

12

Eierandel

100%

Organisasjonsnummer

984436033

Eietid

01.01.2025

31.12.2025

### Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter

1 187,00

Andel kostnader

0,00

Andel formue

17 370,00

Andel gjeld

64,00

Likelydende brev til seksjonseierne i  
Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato: 6. mars 2026

**Sameiet Erling Skjalgssons gate 32 - innkalling til ordinært årsmøte**

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

Tid: Tirsdag 24. mars 2026 kl. 18.00

Sted: Mathias Greve, 4. etasje oppgang A

**Saksliste:**

Registrering av stemmeberettigede

1. Konstituering av møtet
  - valg av ordstyrer
  - valg av 1 personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Regnskap 2025
3. Budsjett 2026 – til orientering.
4. Vedlikeholdsplan. Styret foreslår å rehabilitere garasjen. Kostnadsoverslag ettersendes.
5. Valg

Jon gikk ut av styret pr. 31.12.2025, da han ikke lengre er eier av seksjoner i sameiet. Hanne ble ved ekstraordinært årsmøte 11.12.2025 valgt til styreleder frem til 2028. Nini og Mathias ønsker å tre ut av styret.

Forslag til nytt styret ettersendes.
6. Fordeling av driftsoppgaver i sameiet

7. Eventuelt

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

Med vennlig hilsen



Espen Andersen  
DAGLIG LEDER | EIENDOMSMEGLER MNEF  
BYGGFORVALTNING AS

# Sameiet Erling Skjalgssonsgate 32

## Driftsbudsjett 2026

	Budsjett 2026	Regnskap pr okt 2025	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>			
Fellesutgifter	865 000	675 000	810 000
Andre inntekter	-	-	-
<b>Sum inntekter</b>	<b>865 000</b>	<b>675 000</b>	<b>810 000</b>
<b>UTGIFTER</b>			
Styrehonorar	8 000	8 000	7 000
Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128	987
Elektrisitet	15 000	9 131	20 000
Kommunale avgifter	210 000	198 626	211 000
Renhold	51 000	39 433	47 000
Skadedyrservice	9 000	7 565	8 000
Avfallscontainer	5 000	2 250	5 000
Små anskaffelser	5 000	4 775	-
Reparasjon og vedlikehold	150 000	36 935	150 000
Serviceavtale, Norsk Brannvern	14 000	13 625	-
Serviceavtale brannvarslingsanlegg	11 000	10 145	11 000
Is-tapp fjerning	12 000	-	12 000
Fiber kabel	90 000	76 624	80 000
Regnskaps- og forretningsførsel	45 000	43 470	45 000
Andre honorarer	-	4 313	-
Kontigenter	2 500	2 200	2 000
Forsikringspremie	182 500	146 398	176 000
Forsikringspolise - hussopp	19 000	18 692	19 000
Andre kostnader	25 000	18 935	15 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>855 128</b>	<b>642 245</b>	<b>808 987</b>
Renteinntekter	-	16 609	-
Andre finanskostnader	-	(3 140)	-
<b>Underskudd/overskudd</b>	<b>9 872</b>	<b>46 224</b>	<b>1 013</b>

**HUSK AT ALLE BELØPENE ER INKL MVA**

## Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

### Resultatregnskap pr. 31.12.25

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

## Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

### Balanse pr. 31.12.25

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

Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

Oslo, 17. februar 2026

DocuSigned by:

*Mathias Johan Greve*

F8FA79C42923416...

Mathias Johan Greve

Signed by:

*Adrian Rogne*

4D9ECFFA706E488...

Adrian Rogne

Signed by:

*Maartmann Hanne Plathe*

52071B38B7824A5...

Hanne Plathe Maartmann

Signed by:

*Nini CBL*

9D104B095B4948A...

Nini C. Bakke Kristiansen

## Sameiet Erling Skjalgssons gate 32

### Noter til regnskap pr. 31.12.25

Side 1/2

#### Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

##### a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

##### b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

##### c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

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

##### d) Fordringer

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

#### Ansatte, godtgjørelser mv.

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

#### Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Styrehonorar	8 000
Forretningsførsel	10 045
Regnskapsførsel	33 425

#### Note 2- Nettleie/strøm

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

#### Note 3 - Serviceavtaler

Årskontroll brannalarmanlegg	12 127
Serviceavtale, Norsk Brannvern	13 625
<b>Sum</b>	<b>25 752</b>

**Note 4- Reparasjon og vedlikehold**

Røykvarslere og håndslukere	28 998
Skifte av sylinder i port	7 937
Skifte av Cembrit plater og vask balkonger	44 247
Vask av vegg	7 525
Nødvannstanker	7 625
<b>Sum</b>	<b>96 332</b>

**Note 4 - Andre kostnader**

Lagerleie regnskap	1 110
Blomster, bakgård	1 529
Datalex, april-juni 2025	5 404
Porto/VismaSign	135
<b>Sum</b>	<b>8 178</b>

# Kostnadsoversikt fordelt pr år

?

Oppdatert: Oslo 01.12.2025

KPI - nytt referansenivå : 2015 = 100%		KPI 2010= 92,10 %		103,60 %	105,50 %	#####	110,80 %	112,20 %	116,10 %	122,80 %	129,60 %	133,60 %	137,00 %	141,00 %	144,00 %	147,00 %	150,00 %			
		Ref: celle nr.	Hyppighet	Kostn pr. gang 2010 nivå	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
Utvendig	Fasade	Vedlikeholdsbeskrivelse																		
		8	12-15 år	770 000	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	1 083 518	0	0	0	0	0	0	0	
		9	12-15 år	288 750	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	406 319	0	0	0	0	0	0	0	
		10	10 år	37 500	0	--> 1 år	44 137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58 632	0	0	
		11	10 år	6 250	0	--> 1 år	7 356	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 772	0	0	
		12	10 år	60 000	0	--> 6 år	0	0	0	0	0	0	84 430	0	0	0	0	0	0	
		13	< 10 år	25 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	33 333	0	0	0	0	0	0	0	0	
		14	10 år	750	0	0	0	0	--> 2 år	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	
		15	< 10 år	18 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	24 000	0	0	0	0	0	0	0	0	
		16	10 år	720	0	0	0	0	--> 2 år	0	960	0	0	0	0	0	0	0	0	
		17	12-15 år	770 000	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	1 083 518	0	0	0	0	0	0	0	
		18	12-15 år	288 750	0	0	0	--> 4 år	0	0	0	406 319	0	0	0	0	0	0	0	
		19	10 år	37 500	0	--> 1 år	44 137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59 853	0	
		20	10 år	6 250	0	--> 1 år	7 356	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 976	0	
		21	10 år	46 000	0	--> 6 år	0	0	0	0	0	0	64 730	0	0	0	0	0	0	
		22	< 10 år	20 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	26 667	0	0	0	0	0	0	0	0	
		23	< 10 år	25 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	33 333	0	0	0	0	0	0	0	0	
		24	< 10 år	18 000	0	0	0	0	--> 2 år	0	24 000	0	0	0	0	0	0	0	0	
		25	10 år	720	0	0	0	0	--> 2 år	0	960	0	0	0	0	0	0	0	0	
		26	5 år	18 000	0	0	21 186	0	0	0	0	25 329	0	0	0	0	0	28 730	0	
		27	30 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		28	30 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		29	10 år	20 000	0	0	0	0	0	--> 10 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Tak	Bytte snøfangere, plastbelagt stål	32	20 år	27 500	0	0	0	0	0	0	38 697	0	0	0	0	0	0	
				33	20 år	19 800	0	0	0	0	0	0	27 862	0	0	0	0	0	0	
				34	20 år	19 800	0	0	0	0	0	0	27 862	0	0	0	0	0	0	
				35	20 år	37 500	0	0	0	0	0	0	52 769	0	0	0	0	0	0	
				36	40 år	100 000	0	0	0	0	0	0	140 717	0	0	0	0	0	0	
				37	40 år	40 000	0	0	0	0	0	0	56 287	0	0	0	0	0	0	
38	40 år			920 000	0	0	0	0	0	0	1 294 593	0	0	0	0	0	0			
Annet	Hærværk utearmatur			42	1 år	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
				43	5 år	5 000	0	0	5 885	0	0	0	7 036	0	0	0	0	7 980	0	
		44	10 år	30 000	0	0	35 309	0	0	0	0	0	0	0	0	47 883	0			
		45	5 år	30 000	0	0	--> 3 år	0	0	37 818	0	0	0	0	45 928	0	0			
		46	10 år	21 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32 130	0	0	0			
		47	3 år	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 875	0	15 961	0			
Innvendig	Kjeller	53	15 år	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	--> 3 år	0	0	4 788	0		
		54	20 år	8 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
		55	15 år	10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	--> 10 år	0	0			
		56	6 år	30 000	0	0	0	0	36 547	0	0	0	0	0	45 928	0	0			
		57	10 år	60 000	0	0	--> 5 år	0	0	0	84 430	0	0	0	0	0	0			
		58	50 år	60 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
		59	15 år	40 000	44 995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
		Oppgang	Sliping og maling tretrapp, 2 strøk, pr. oppgang A=85trin, B=85trin	63	10 år	34 000	0	0	0	0	--> 6 år	0	0	0	0	0	B-trapp -->	53 160	A-trapp -->	55 375
				64	15 år	36 900	0	0	0	0	--> 2 år	0	51 924	0	0	0	0	0	0	
				65	10-15 år	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	162 866	
				66	10-15 år	160 000	0	0	0	0	201 694	0	0	0	0	0	0	0	0	
				67	30 år	13 000	0	0	0	0	16 388	0	0	0	0	0	0	0	0	
				Loft	Oppgradering av lysarmatur loft (begge)	71	30 år	8 000	0	0	0	0	--> 10 år	0	0	0	0	0	0	0
		72	30 år			20 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		73	1 år			2 000	2 250	2 291	2 354	2 406	2 436	2 521	2 667	2 814	2 901	2 975	3 062	3 127	3 192	3 257
<b>SUM</b>					<b>47 244</b>	<b>2 291</b>	<b>167 720</b>	<b>2 406</b>	<b>53 984</b>	<b>408 420</b>	<b>146 920</b>	<b>4 939 153</b>	<b>2 901</b>	<b>107 480</b>	<b>94 919</b>	<b>124 691</b>	<b>178 363</b>	<b>221 498</b>		

## TILLEGG:

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

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

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

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

# Ordensregler for Sameiet Erling Skjalgssonsgt. 32, Oslo

Sist endret i årsmøte 2.mai 2018

## 1. Generelt

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

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

## 2. Orden

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

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

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

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

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

## 3. Ro

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

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

## 4. Dugnad

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


## 5. Dyrehold

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

## 6. Endring av ordensreglene

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

Oslo, 2. mai 2018



Jon Christoffersen  
Formann Sameiet Erling Skjalgssons gt. 32

# VEDTEKTER

## Sameiet Erling Skjalgssonsgate 32

(gitt med hjemmel i eierseksjonslovens § 27)

Vedtatt på sameiets årsmøte 17. april 2024

### 1. Eiendom og bruksenheter

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

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

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

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

### 2. Diskriminering

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

### 3. Eierskifte

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

### 4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle

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

## **6. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

## **7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

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

## **8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

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

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

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

## **9. Seksjonseierens ansvar utad**

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

## **10. Årsmøtet**

### **10.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **10.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

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

#### **10.4 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **10.6 Møteledelse. Protokoll**

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

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

## **11. Styret**

### **11.1. Valg av styre**

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

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

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

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

### **11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

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

## **12. Forretningsfører**

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

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

## **13. Inhabilitet**

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

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

## **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

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

## **15. Mindretallsvern**

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

## **16. Regnskap**

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

## **17. Revisjon**

Sameie skal ikke ha revisor.

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

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

## **18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

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

## **19. Bygningsmessige arbeider**

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

## **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

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

## **21. Eierseksjonsloven**

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

## **22. Ikrafttredelse.**

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

Oslo, 17.april 2024

Jon Christoffersen  
Styreleder  
Sameiet Erling Skjalgssons gate 32



574  
96

7

S. Fregner

Carl Hjalgaard 32

### Expeditions-Dokument

angaaende Vaamningaker.

paa Matr.-No. 21.3 Fregnergade

Indleveret 3de Marts. Attesteret



Omme... at oplyse om...  
Begyndelses... at bemærke

Christiania den 4de Marts 1896

Carl Linthoe

Intet at bemærke

v. u. v.

Theodor Gaus



Overseendes den aride Grundstokkmissionen.

Intet at bemærke ved Prætorerne. Indstillet  
hos de Approbation. Værelset ved Siden  
af Forbrugsnet vil visnok alle over 6 m<sup>2</sup>  
i Grundflade men da Leilighedsen kun skulle  
spare af dette Rum med et Kjøkken med  
Gaarden synes det at være noget lidet.

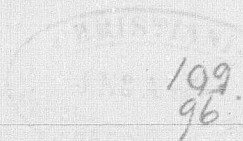
Christiania den 5de Marts 1896

Carl Linthoe

Indes for etadmissionen.

Ved printene intet at bemærke, når beholderen  
anvendes i cement. Med hensyn til det af bygning-  
inspektøren omhandlede Leilighed forbeholdes samfundets  
missionen adgang til at skrive ind i henhold til sendt  
beskrivelse.

København 7/296 J. P. Jensen



Arbeidets art

Inndr. badromskabinett i 1-4 etc.

Arbeidssted

Erling Skjalgsonsgate 32

Matr.nr.

J.nr.

82/177

Byggherre

Ansvarshavende

Ingrid Plathe  
Melkeveien 10

Ronnei Eugen Skogsrud  
Lettvintveien 44

OSLO 3

OSLO 4

PMB/LH

Dato 16.juni 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen

  
Bygningsinspektør

P.M. Berflie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



**Notat**

**Til:**

**Dato: 23-01-2013**

**Fra:**

**Saksbehandler: Anne Mari Henriksen**

**Saksnr: 200309855 - 8**

**SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE**  
**Erling Skjalgssons gate 32**

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

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

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

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



FIRESAFE AS  
Postboks 6411 Etterstad  
0605 OSLO

Deres ref.:  
Marius Pedersen

Vår ref. (saksnr.):  
202000783 - 5  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Rolf Schyberg Andreassen

Dato: 08.03.2021

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

## Ferdigattest - Erling Skjalgssons gate 32

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

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler**

**Jon Erik Reite Bang - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

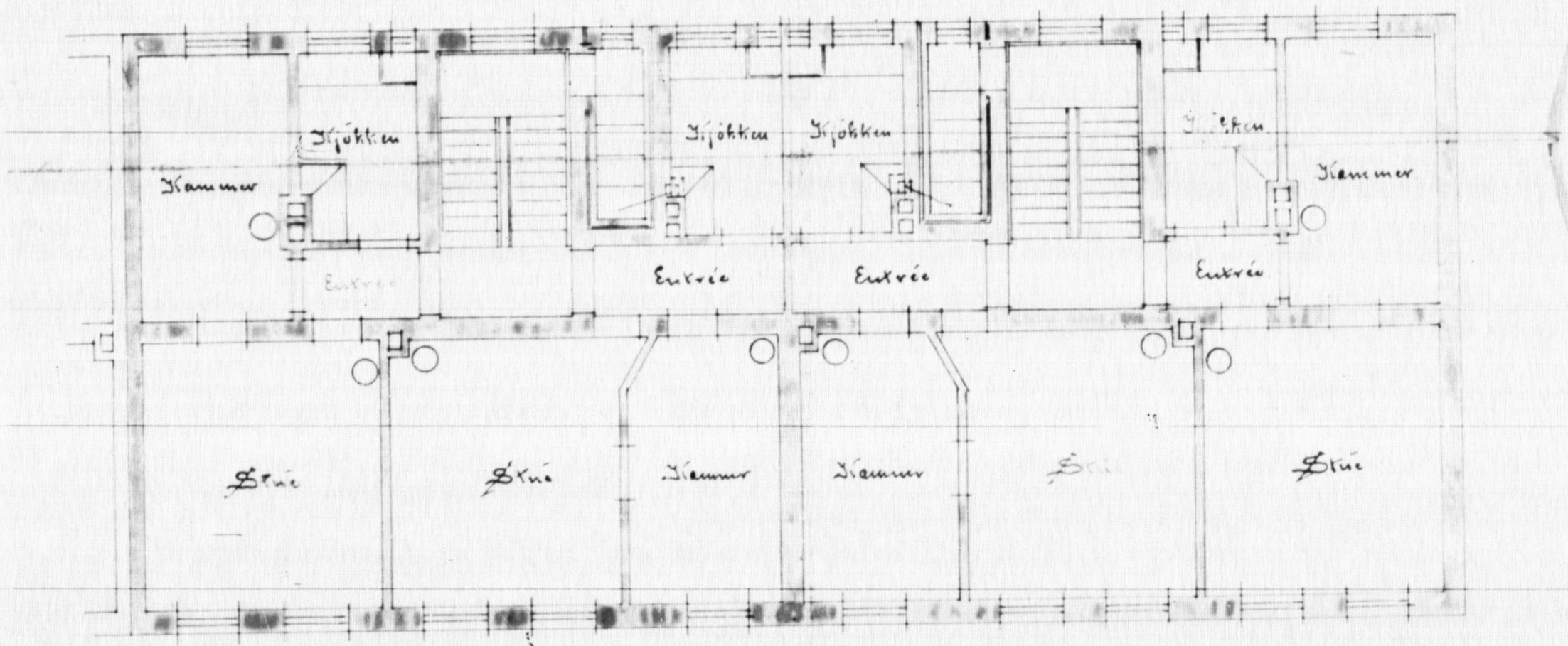


Kopi til:

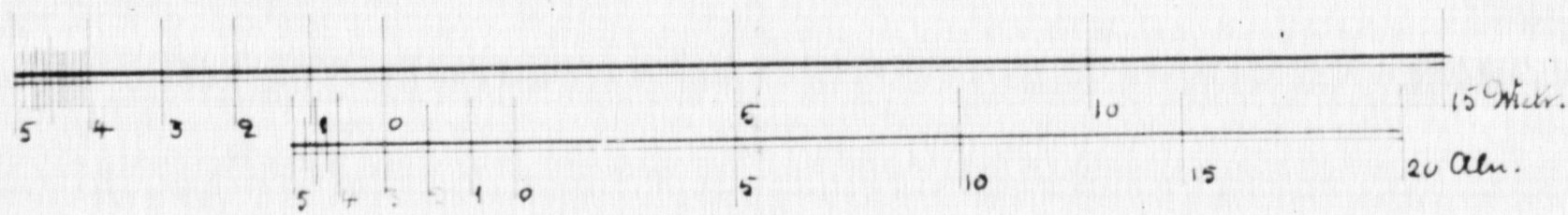
SAMEIET ERLING SKJALGSSONGATE 32, v/ Hanne Plathe Maartmann, Vettaliveien 19, 0781  
OSLO

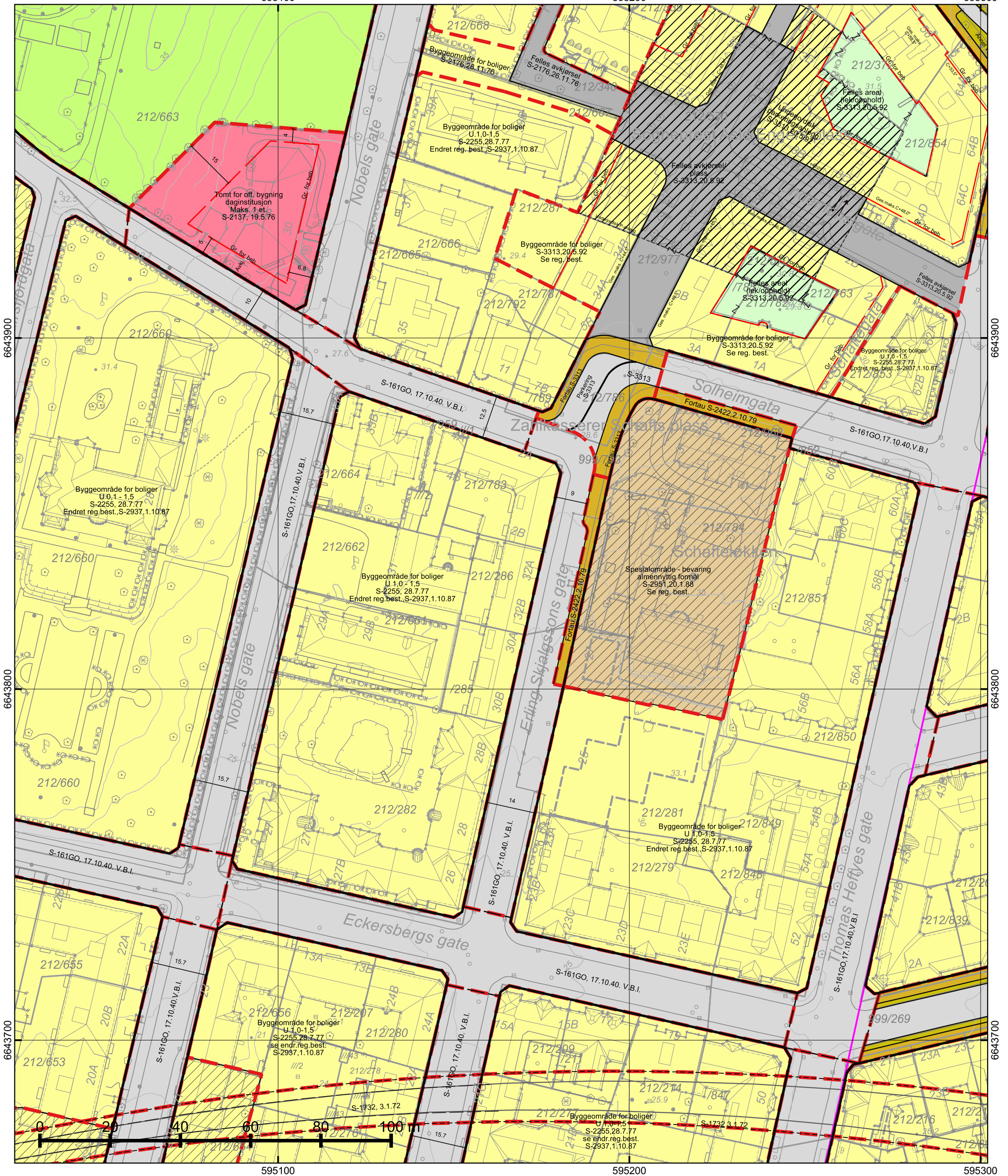
21<sup>2</sup> Frognergaden

32. Etage Kjøbenhavn




2<sup>o</sup> 3<sup>o</sup> 4<sup>o</sup> Etage.



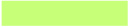

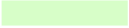
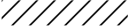


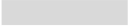



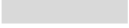
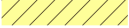



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


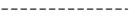


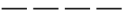
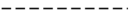
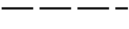


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 17.03.2026  Bruker: FME  Målestokk 1:1000  Ekvidistanse 1m  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser  - Reguleringsplan: Se reg.best.  - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 154639/ 86528748	Deres ref.:	
	Adresse: Erling Skjalgssons gate 32	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 212/286			

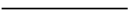

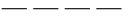

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

 RbBevaringGrense

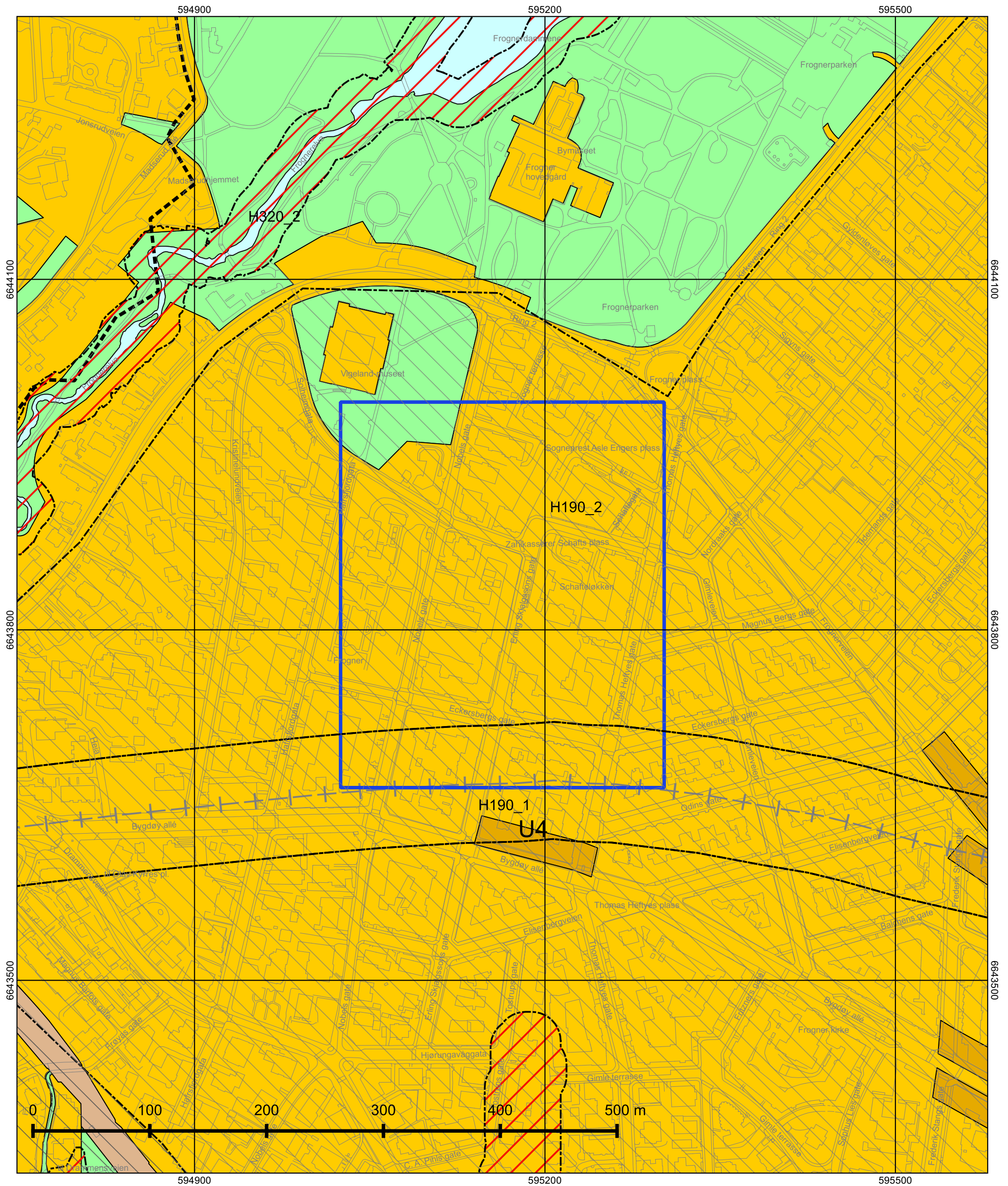
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Feltinndeling
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.03.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 154639/86528748  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik  
ERLING SKJALGSSONS GATE 32A

Dato: 17.03.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86528748  
9064539

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 286

---

Vi viser til bestilling av 20260317 for ERLING SKJALGSSONS GATE 32A.

## **GNR. 212 BNR. 286**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.01.1895.

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

**472 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



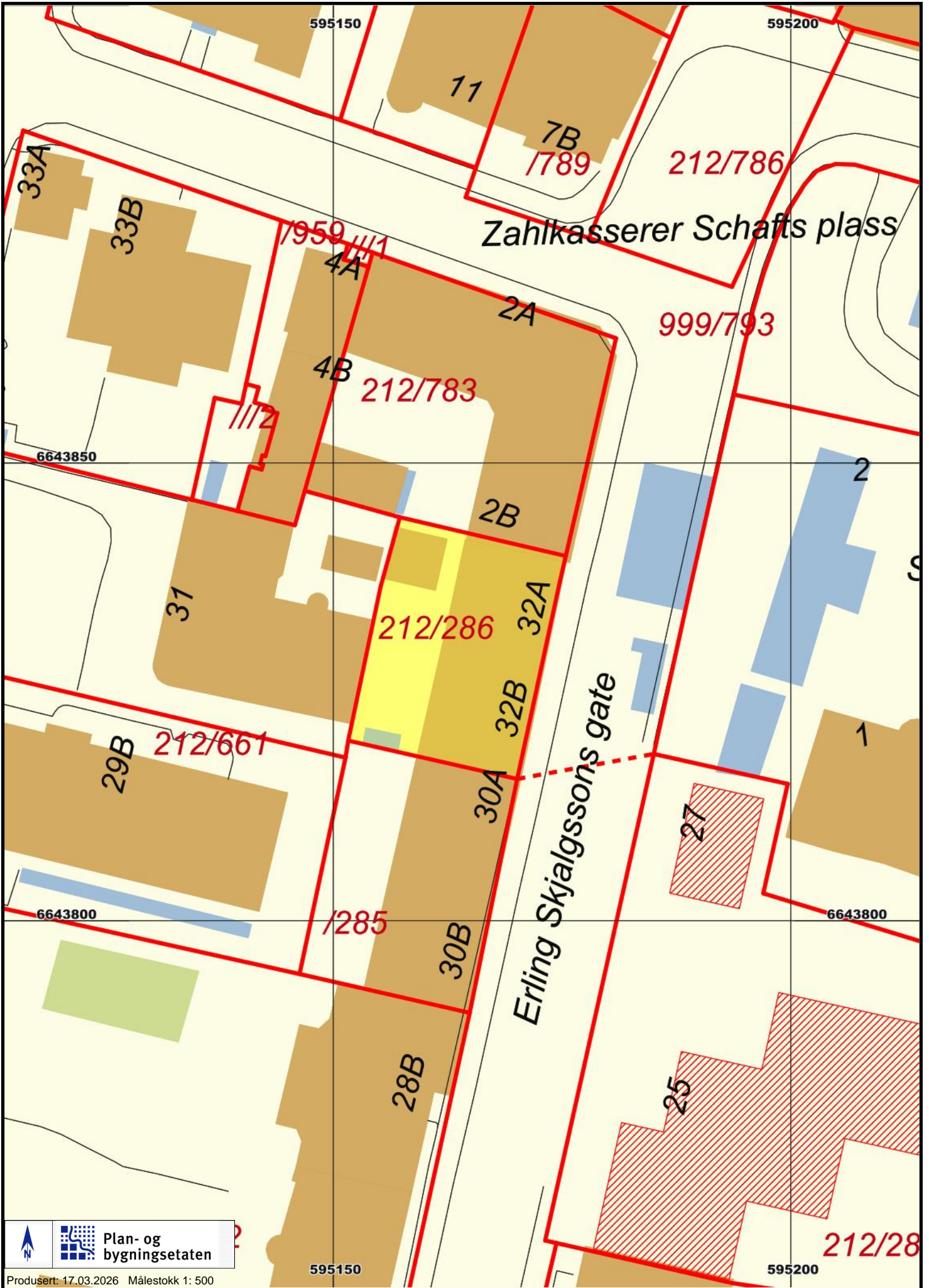
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).