

Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS



Boligbygg med flere boenheter



Eckersbergs gate 53 A, 0260 OSLO



OSLO kommune



gnr. 212, bnr. 236, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 21.06.2025

Oppdragsnr.: 22387-1131

Referansenummer: MO5446

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane

Vår ref:



Haugane
Takst
AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en bygård fra 1914 og fremstår med normal slitasje sett i lys av alder. Det er påvist enkelte avvik som kan kreve tiltak, hovedsakelig knyttet til alder på tekniske installasjoner og våtrommets oppbygning. Vinduene og dørene har passert over halvparten av forventet levetid og vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2). Badet har registrert svertesopp og mangelfull ventilasjon, samt utilstrekkelig fall til sluk – dette gir økt risiko for fuktbelastning over tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Det er ikke gjennomført radonmåling og det mangler friskluftsventiler i flere rom. Kjøkkenet har kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk, noe som er vanlig i eldre bygg. Vannrør mangler tettemuffer, og varmtvannsbereder har ukjent alder og mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Etasjeskillene har noe høydeforskjell, men dette anses normalt for bygningens alder.

Samlet sett fremstår leiligheten som normalt vedlikeholdt for alderen, men det må påregnes tiltak særlig relatert til våtrom, ventilasjon og enkelte tekniske installasjoner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt/mur
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

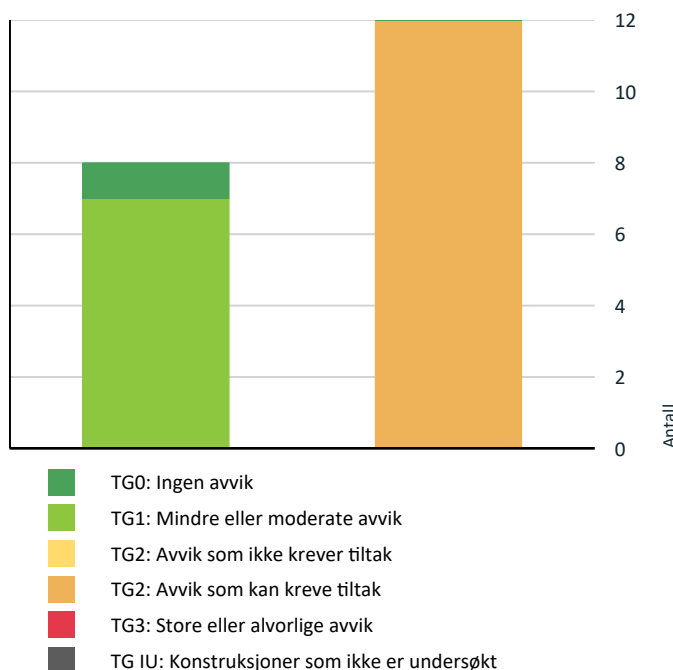
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er gjort mindre ikke søknadspliktige endringer i boligen blant annet er anretningen i entreen fjernet og badet er bygget ut.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Balkongdøren har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er manglende friskluftsventiler i oppholdsrom.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for beredere er ca 20 år



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Svertesopp er registrert

• Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluket.
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller uavhengig kontroll, det er derfor usikkerhet rundt utførelsen.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1914

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med 1+1 glass

Alder: Fra byggeåret.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med enkle glass

Alder: Fra byggeåret.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Balkongdøren har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue

Himmelretning: Nordvest

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i mur

Størrelse: ca. 3,5 m²

Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,0 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue og entre

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe skjevheter i eldre bygninger må normalt forventes.

Konsekvensen av skjevheter at gulvet kan oppleves som skjevt. Utbedring vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av skjevheter at gulvet kan oppleves som skjevt. Utbedring vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde

Oppvarming:

Radiatorer

Peis

Varmekabler på badet

Romhøyde:

Det er målt 2,88 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: 2003/2004

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannrett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Svertesopp er registrert
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.
- Svertesopp er hovedsaklig et overflateproblem og kan løses lokalt ved vask eller utskifting av fug. Ved store utbrudd kan det være tegn på et bakenforliggende problem. I dette tilfelle er det mangelfull tilluft inn til badet og svertesoppen kan skyldes mangelfull ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Tilstandsrapport

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluket.
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ukjent

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller uavhengig kontroll, det er derfor usikkerhet rundt utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Ingen

Avtrekkssystem er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Alder på innredning: 2007
Produsent innredning: Ukjent
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøleskapet er nytt i 2024.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Åpningbare vinduer

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Ikke lokalisert. Det legges til grunn at denne befinner seg i byggets fellesarealer

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson

Vurdering av avvik:

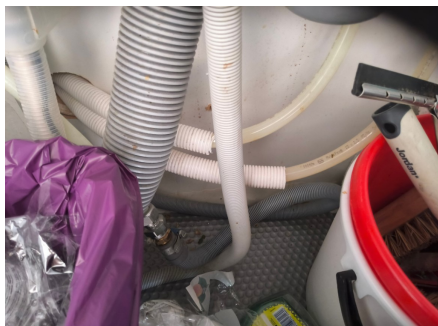
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje kan vann renne ut av varerørene på kjøkkenet. Det anbefales å montere lekkasjesikring eller tettemuffer på rørene.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er manglende friskluftsventiler i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer utbedring av ventilasjon i rommene, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: Ifølge eier fra 2003/2004
Strømtilførsel: Ukjent, da det ikke er synlig, ut i fra alder bør en anta at berederen er koblet via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: I skap på kjøkkenet

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for beredere er ca 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er usikkerhet rundt strømtilførsel. Berederen fungerer i dag, men det må påregnes at berederen må skiftes ut på sikt, men det er vanskelig å si noe om når. Ved utbedring bør det monteres lekkasjesikring og strømtilførsel via fast tilkobling.

⚡ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Automat

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeider:

Utbedring av avvik fra tilsynsrapport, Elvia.

-Tilordne jordfeilbryter-lapp i sikringsskap.

-Bytte eksisterende sikringer med nye jordfeilautomater.

-Bytte av 1stk stikkontakt som manglet jording.

-Byttet 1stk dimmer på kjøkken, med manglende dimmerhjul.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 02.08.2024

Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke tilstanden av anlegget.

⚡ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

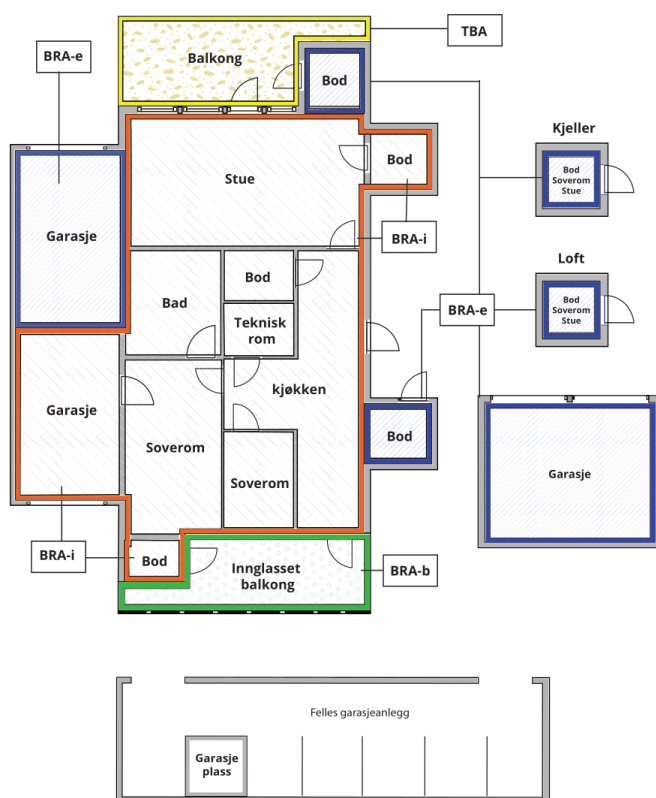
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	118	5		123	4
SUM	118	5			4
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue	Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Merket nr 10

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort mindre ikke søknadspliktige endringer i boligen blant annet er anretningen i entreen fjernet og badet er bygget ut.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	118	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Thomas Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	236		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Eckersbergs gate 53 A							
Hjemmelshaver Thomas Berge							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

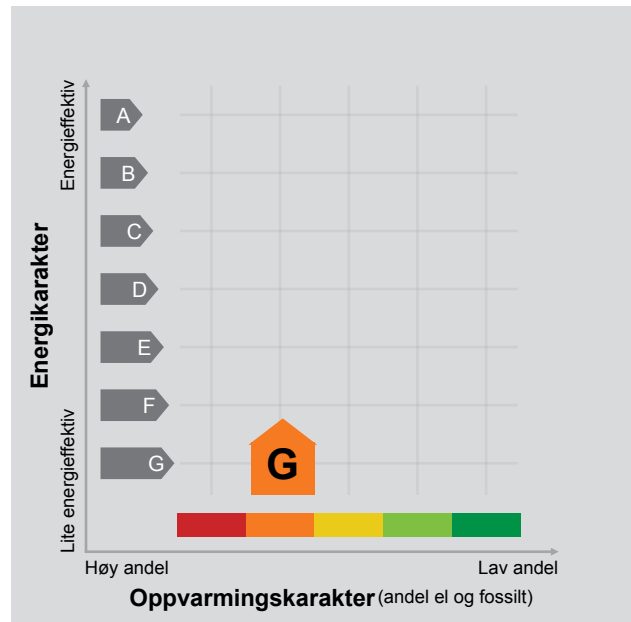
Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra

Forutsetninger

undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST

Adresse	Eckersbergsgate 53A
Postnummer	0260
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-5040
Dato	06.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Montere automatikk på utebelysning

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eckersbergsgate 53A
Postnummer: 0260
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 06.08.2024 13:15:01
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5040

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 212
Bruksnummer: 236
Seksjonsnummer: 4
Festenummer:
Bygningsnummer:

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

6-12-1913

7544
12

Anmeldelse.
6 tegninger.

6/5 - 21
1913 - 15

Expeditions-Dokument

angaaende *Voruningsplan.*

paa Matr.-No. 53 *Tobersbergst.*

Eckersbergsgaten.

Indleveret *22. sept. 1913*

Attesteret *11. de Januar 1920*

J.N. 2012
1913.

Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-lydende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vanl- og Kloak-væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *22. de Septbr. 1913*

O. Njelske Holtermann

1290
1912

Kartfremstillingen er ikke tegnet.
Gaten er ikke oparbejdet. Den
hæddefulde bestemmes ved en
et linje med skjæring 1:81.3 fra
skjæringspunktet med Torv gaten sydvest
fra cirkel 33.8 til skjæringspunktet med
sydvinden af den 3^{de} ende del af Gylden-
løsser gate fra cirkel 35.3. Gatede
15.7^m med 5^{te} bygning

Kristiania 20. okt. 1913

219/1913

Gammalt

Kilgaard



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Erling F. Johnsen Siv.ing. A.S.
Oscars gate 52
0258 OSLO

Dato: 18 APR. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200210245-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ECKERSBERGS GATE 53A	Eiendom:	212/236
Tiltakshaver:	Sameiet Eckersbergs gate 53	Adresse:	Eckersbergs gate 53, 0260 OSLO
Søker:	Erling F. Johnsen Siv.ing. A.S.	Adresse:	Oscars gate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ECKERSBERGS GATE 53A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

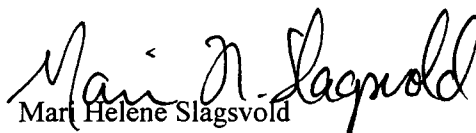
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk


Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder


Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:

Sameiet Eckersbergs gate 53, Eckersbergs gate 53, 0260, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

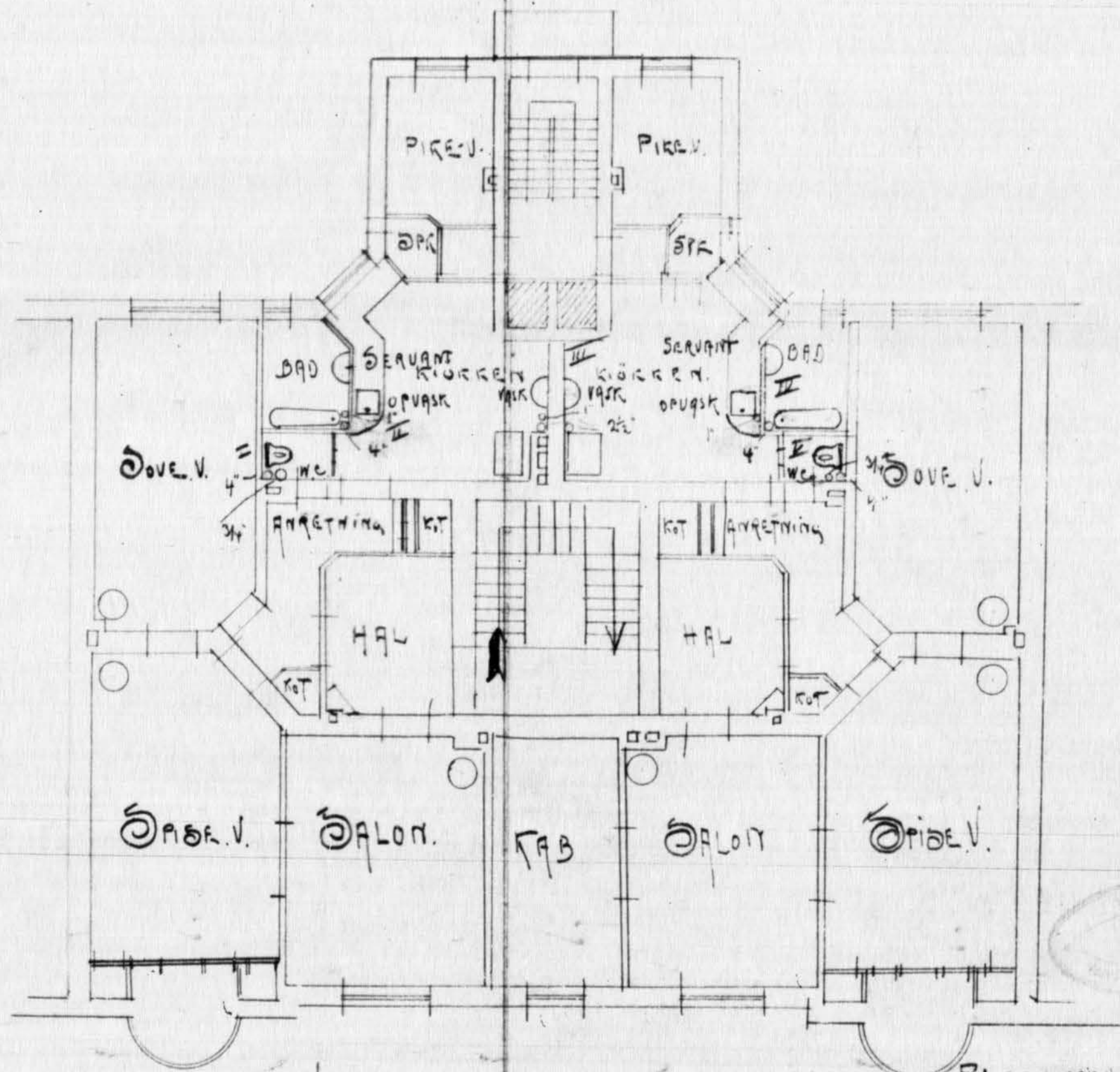
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

648-13

ENTEROBERG & DATE N° 53.



PLAN N° 1234 DE ETA

M. Jensen & Co.

PRIVATMEGLEREN PREMIUM
BEDDINGEN 18
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 321-24-0098 (Josefine Simonsen)
Vår referanse: 3544163/24572973
Bestilling: C3 2024-08-06 (6) 88

Dato
06.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
52458	105	8.8.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	236	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

08.AUG.89 052458

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

Dokumentet er registrert i: OSLO

Navn	Adresse	Telefon
Hans - Jacob Gjerpen c/o Lloyds Register of Shipping	Arbinsgt. 11 0253 OSLO 2	443820

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 0236	Fnr. OSLO	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn ECKERSBERGSGT. 53 A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

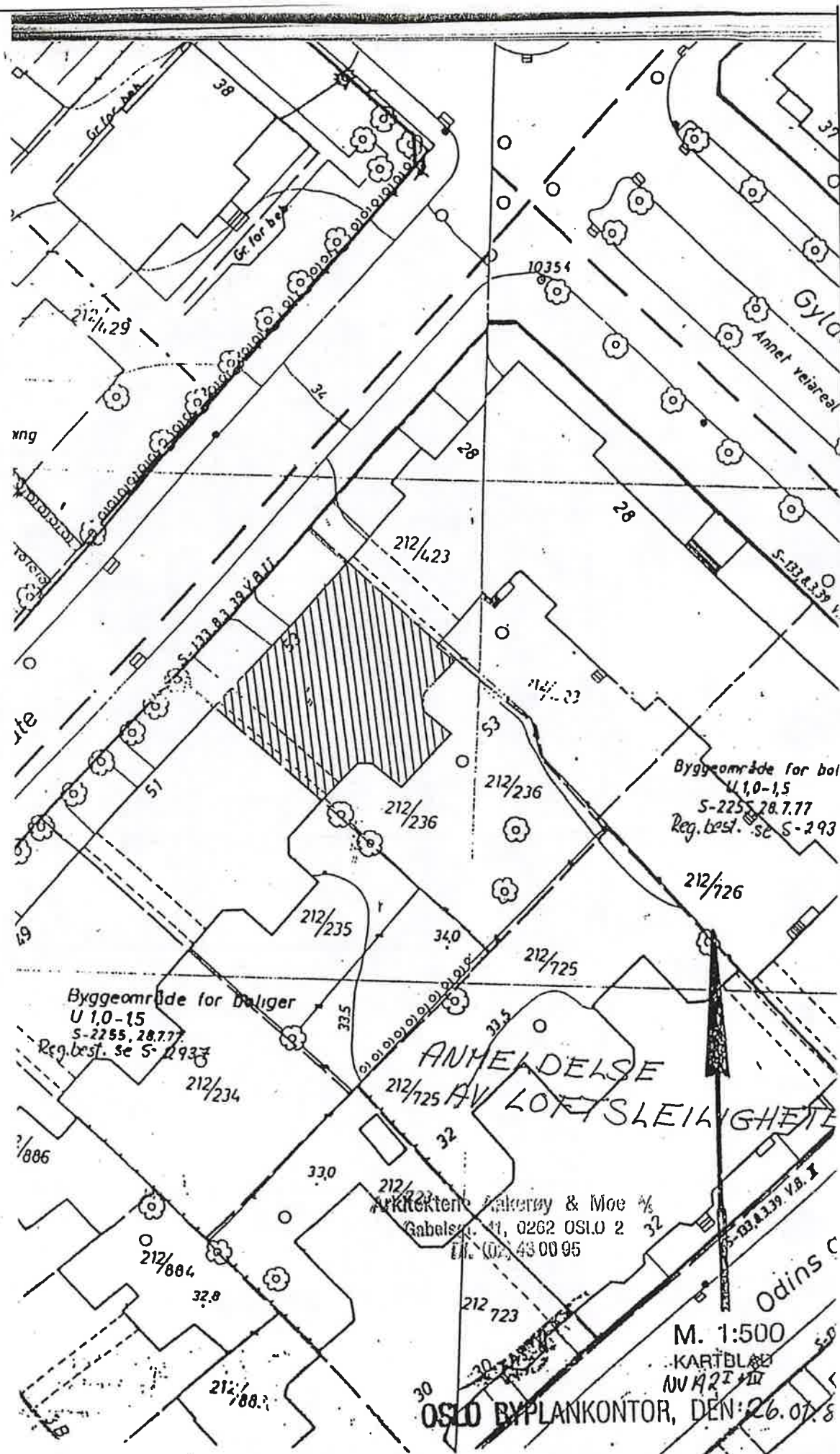
Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

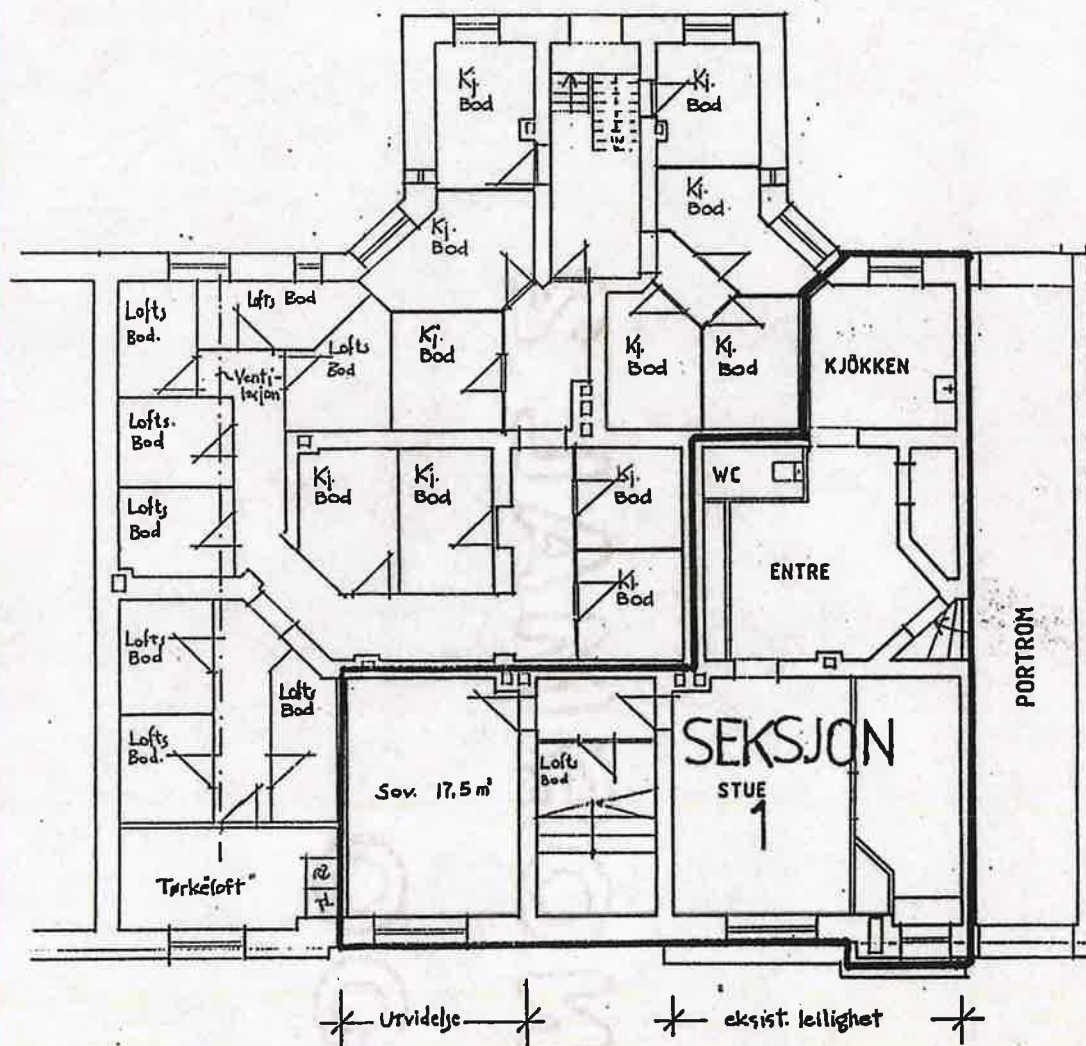
Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

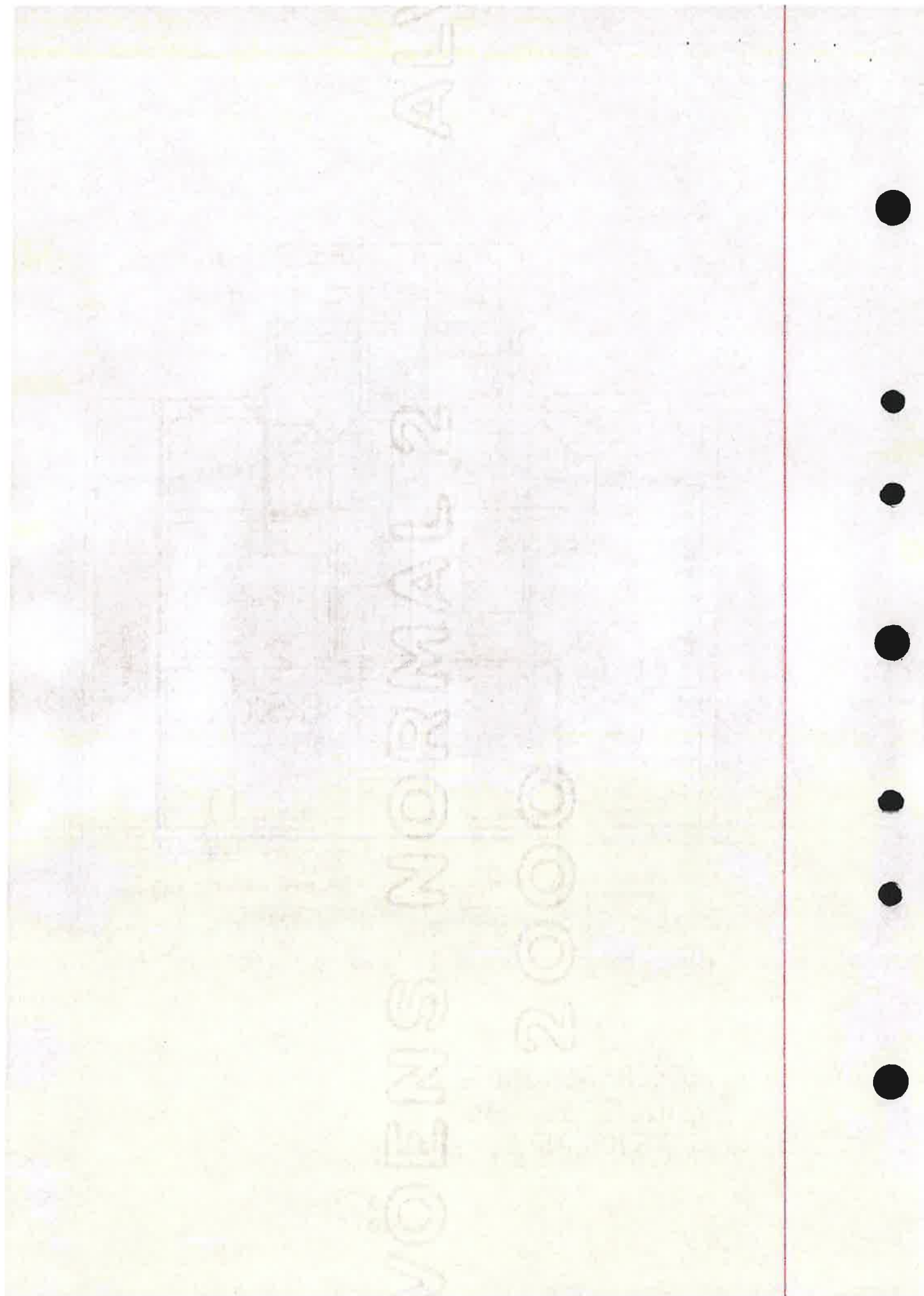
Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
1	B	53	53	21				41							
2	B	71	53	22				42							
3	B	71	53	23				43							
4	B	71	53	24				44							
5	B	79	53	25				45							
6	B	71	53	26				46							
7	B	79	53	27				47							
8	B	71	53	28				48							
9	B	79	53	29				49							
10	B	70	53	30				50							
11	B	68	53	31				51							
12				32				52							
13				33				53							
14				34				54							
15				35				55							
16				36				56							
17				37				57							
18				38				58							
19				39				59							
20				40				60							
Sum teller skal stemme m. nevner		783		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner							
Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner. Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Eckersbergsgt.															
7. Supplerende tekst I tillegg til de eksisterende leiligheter er det prosjektert 1 loftsleilighet og et atelier/loftsleilighet på loftet samt en utvidelse av eksisterende kjellerleilighet for hvilke tegninger har blitt godkjent av Oslo Kommune - Bygningskontrollen.															
Dato 25/7/89			Hjemmelshaver(ne)s underskrift for Eckersbergsgt. 53 A/S Hans - Jacob Gjerpen, Styreformann.												
Sted Oslo															

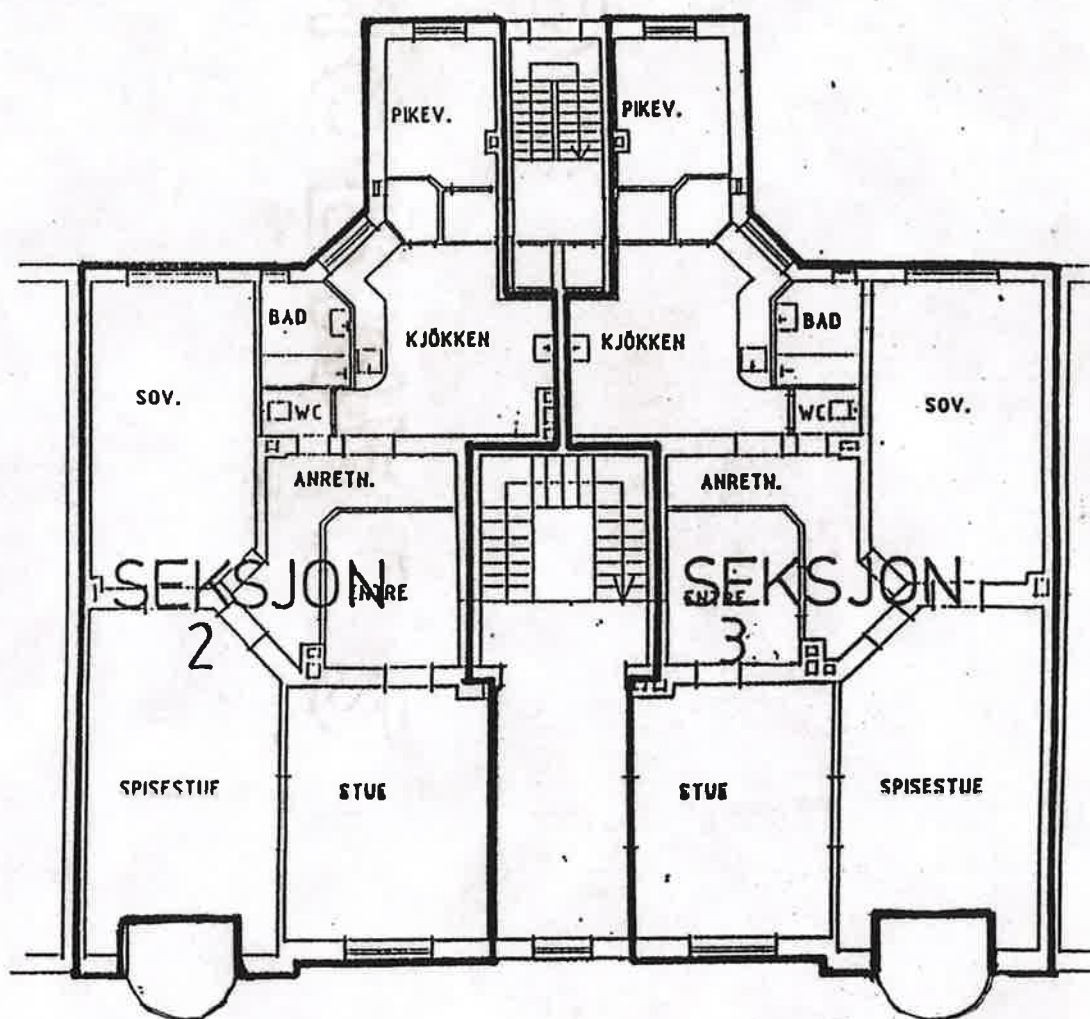
Tinglysingsstempel



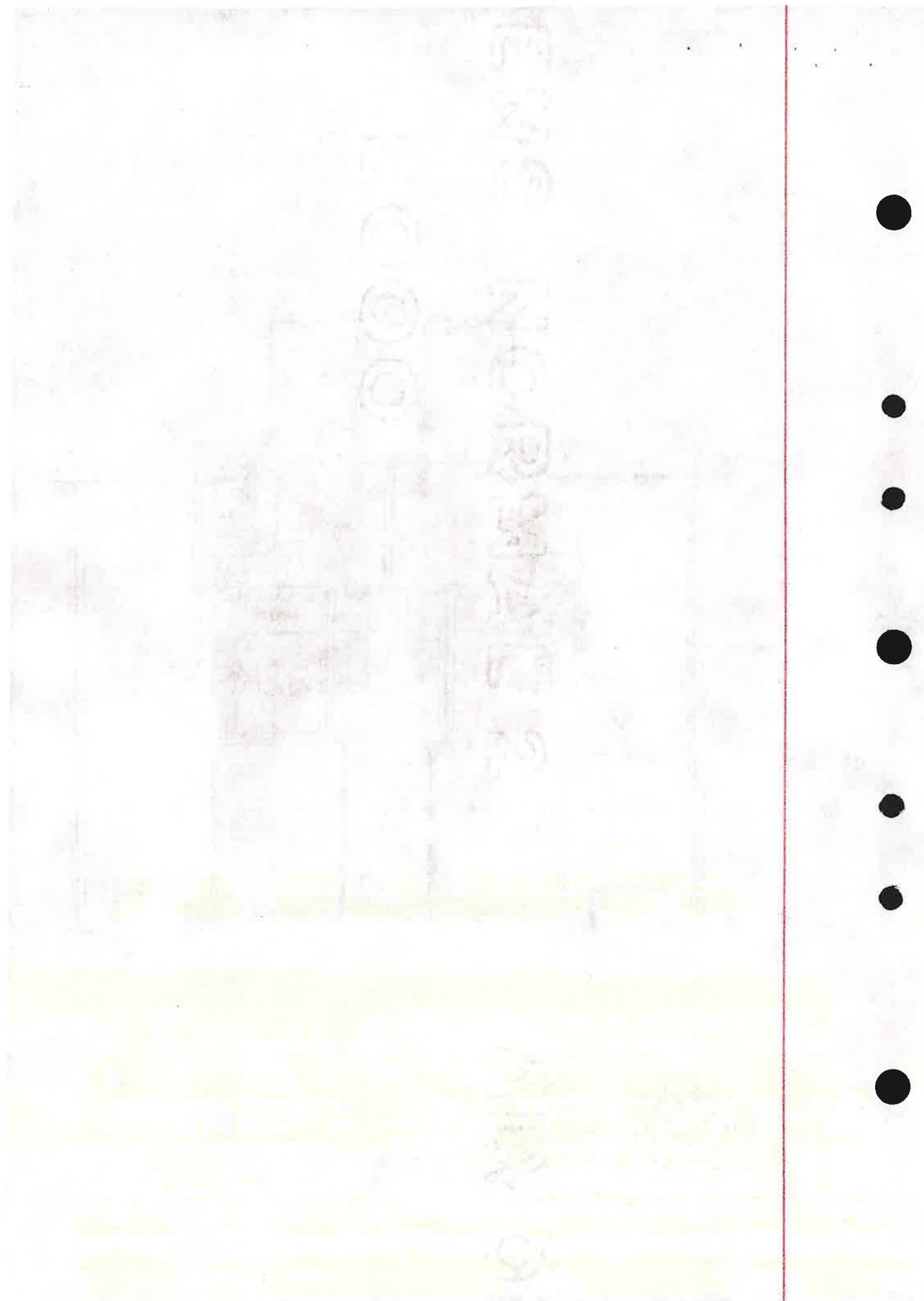


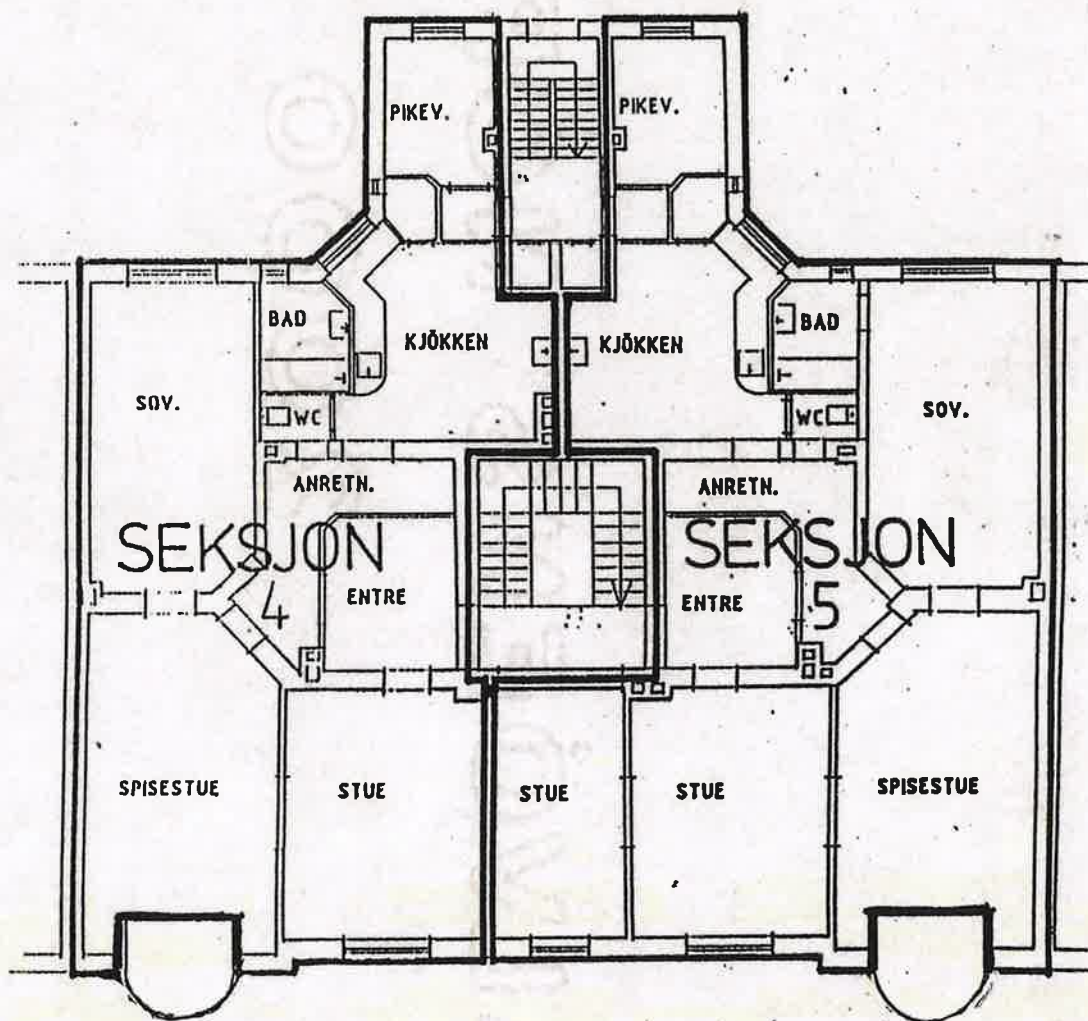
ECKERSBERGSGT. 53
g.nr.212, b.nr.236
SEKSJON NR.1; KJELLER



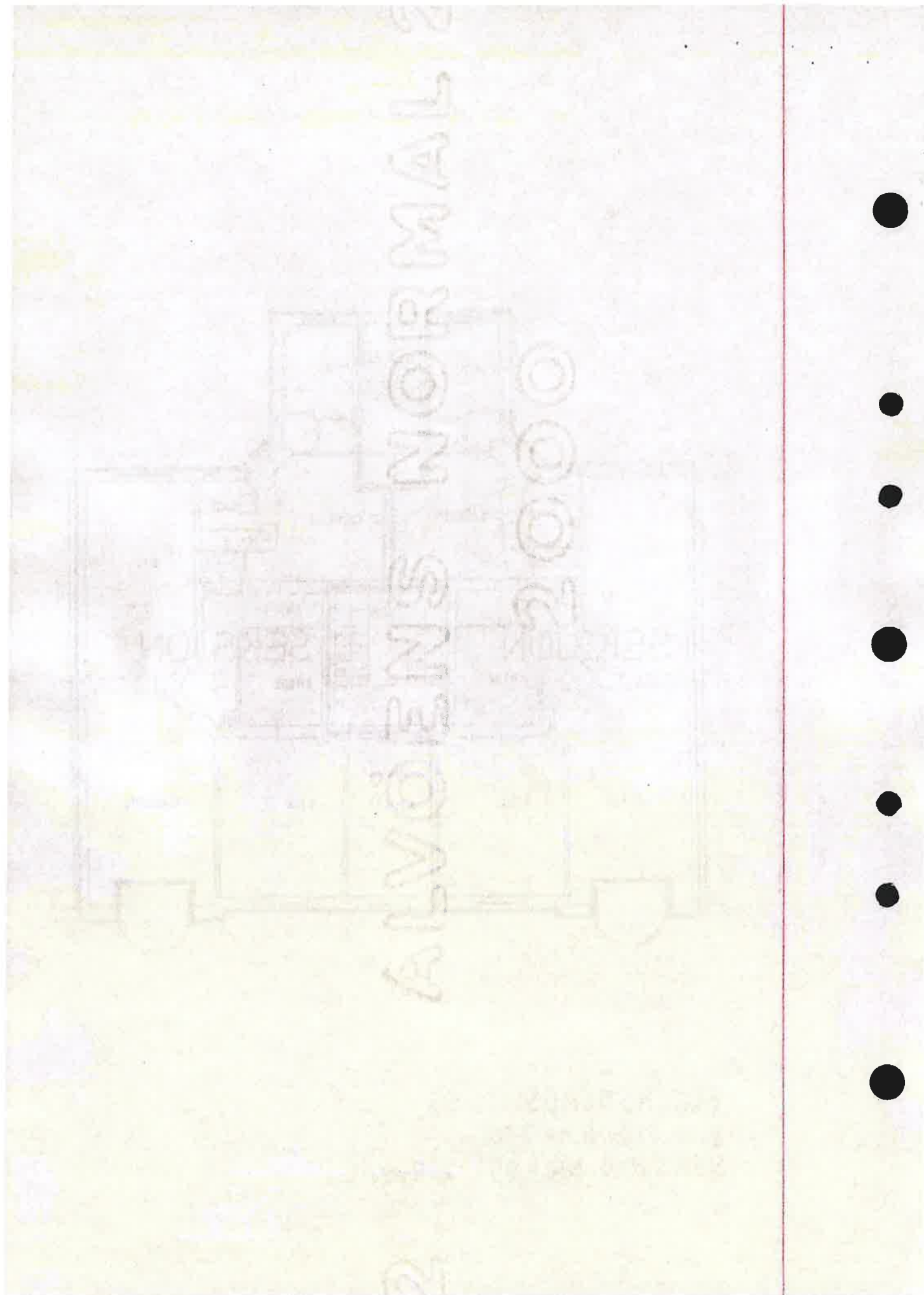


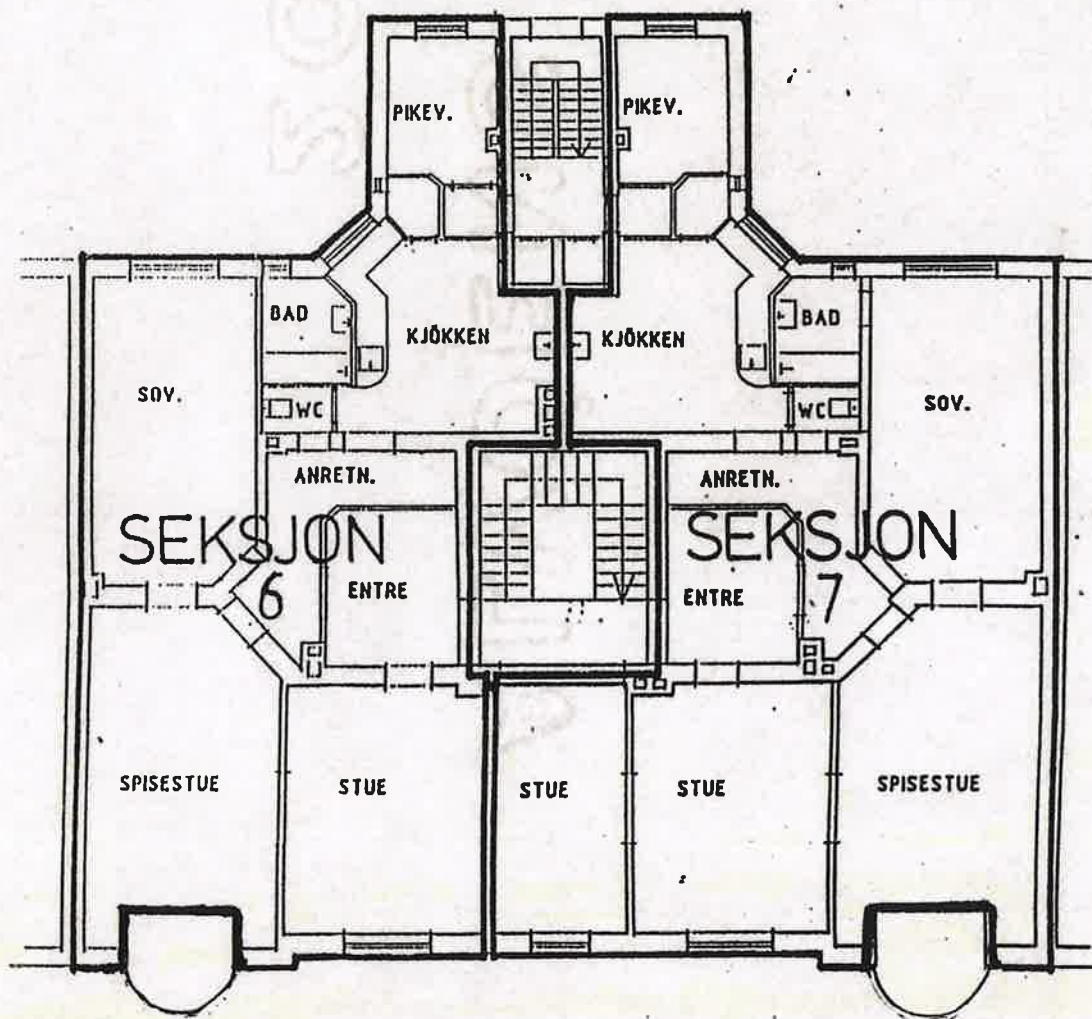
ECKERSBERGSGT. 53
g.nr.212, b.nr.236
SEKSJON NR.2 & 3, 1. ETG.



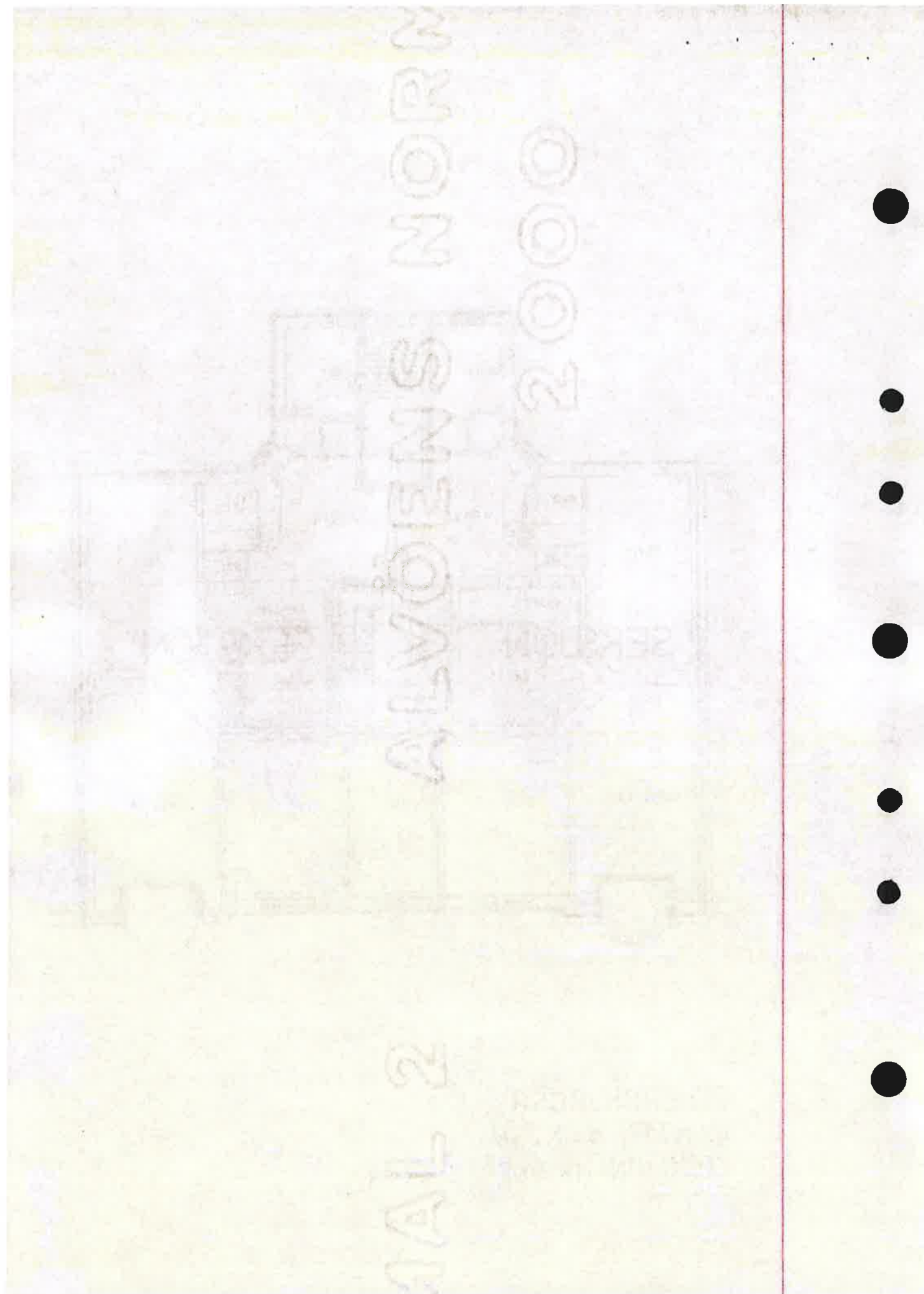


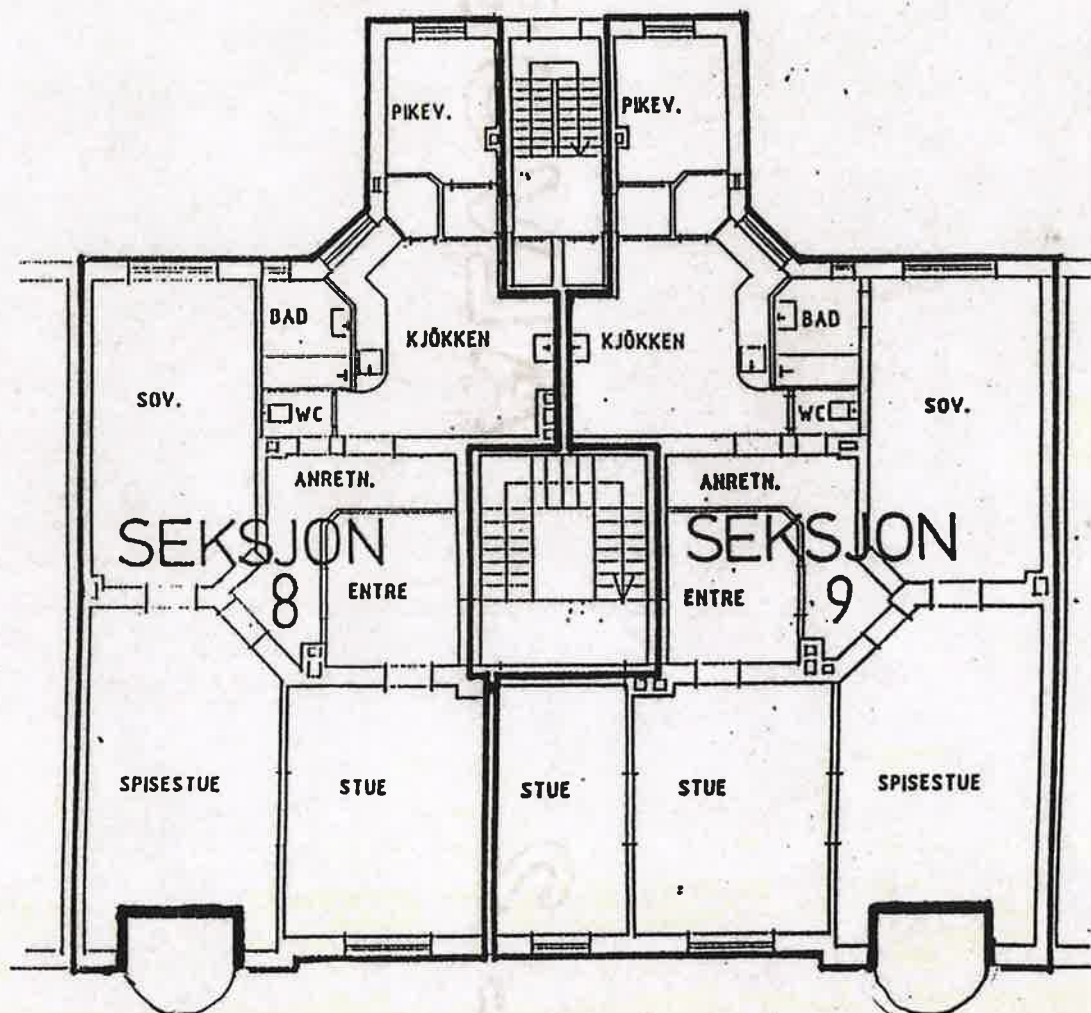
ECKERSBERGSGT. 53
g.nr.212, b.nr.236
SEKSJON NR.4&5, 2. ETG.



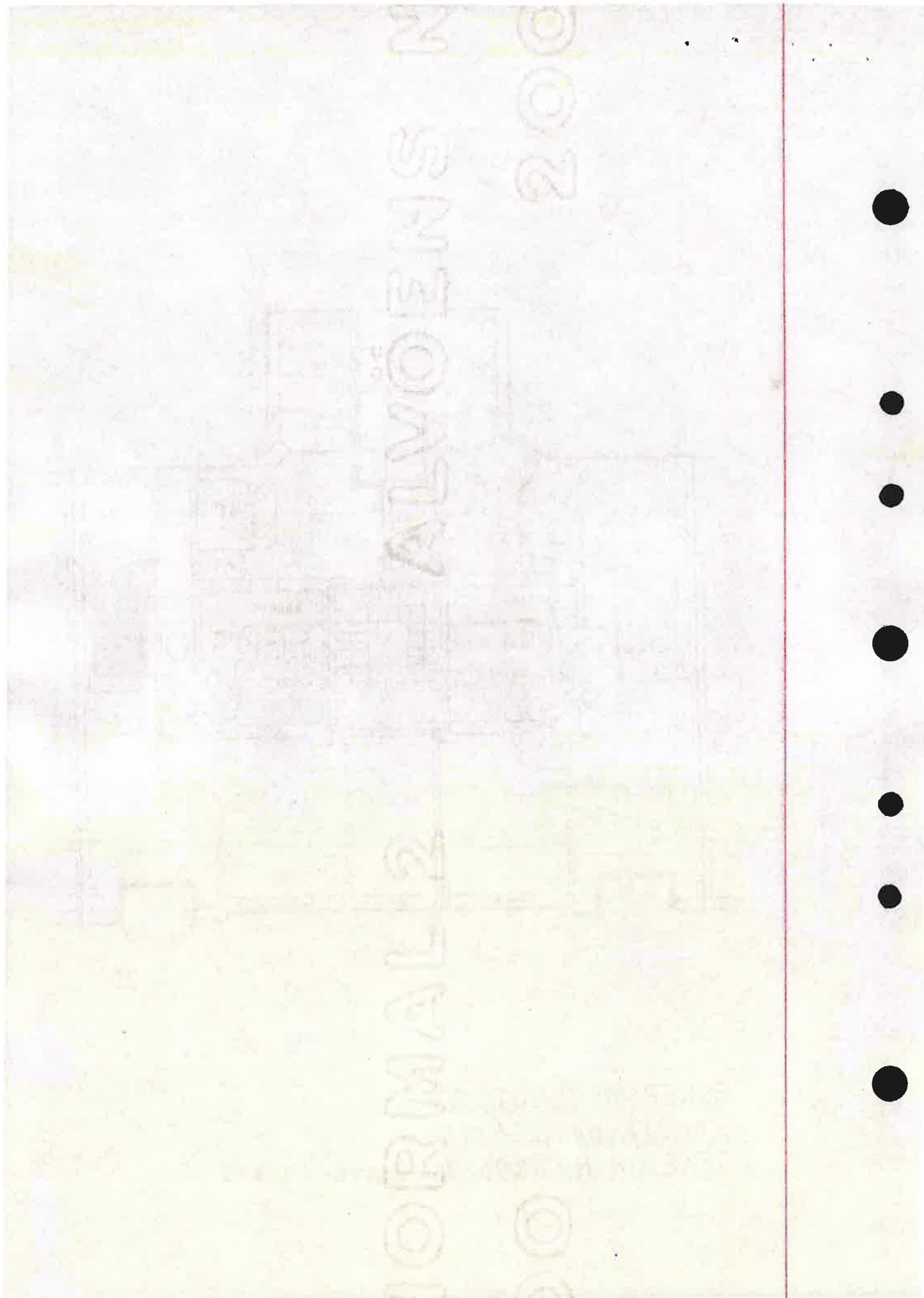


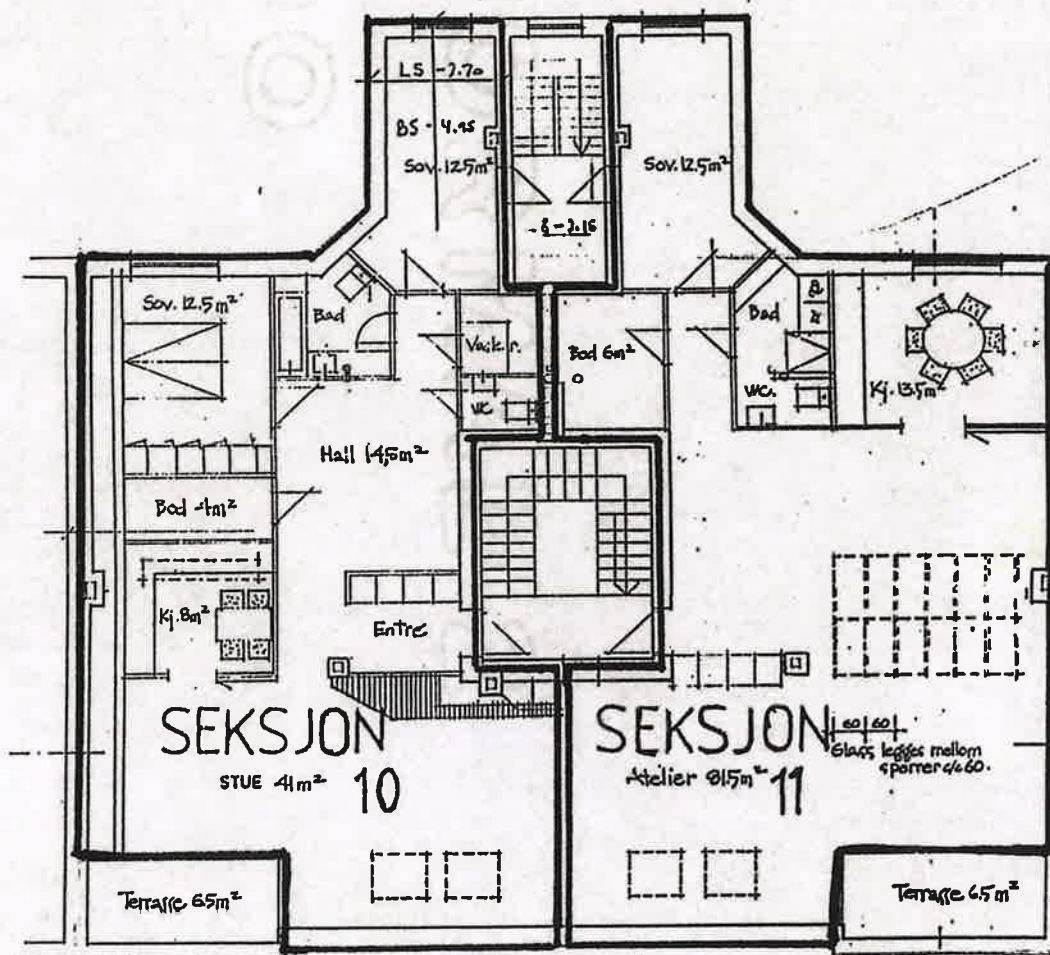
ECKERSBERGSGT. 53
g.nr.212, b.nr.236
SEKSJON. NR.6 & 7. 3. ETG.





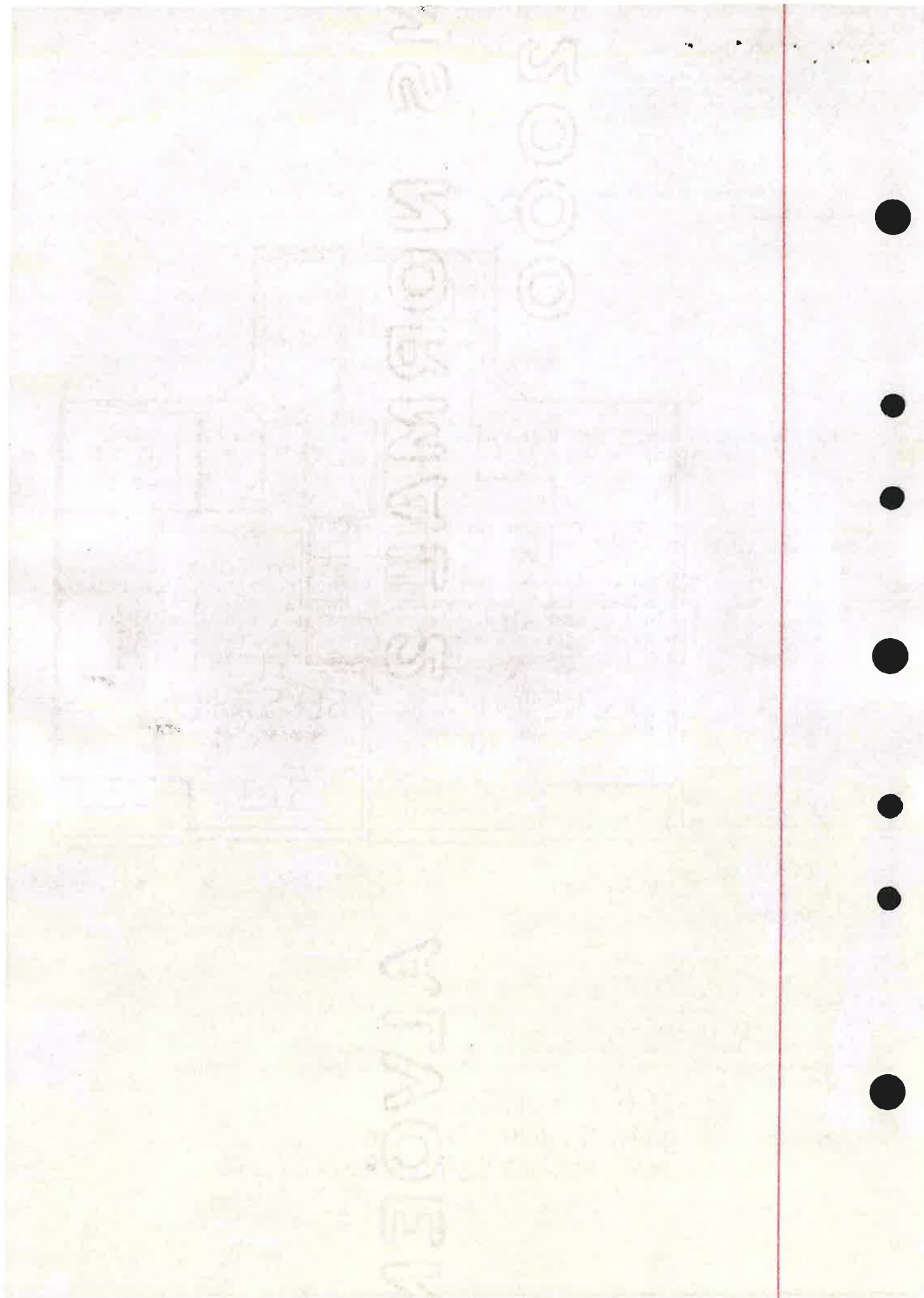
ECKERSBERGSGT. 53
g.nr.212, b.nr.236
SEKSJON NR.8&9, 4 ETG.





PLAN LOFT

ECKERSBERGSGT. 53
g.nr.212, b.nr.236
SEKSJON NR.10&11, 5 ETG. (LOFT)



OSLO KOMMUNE
BOLIGETATENØkernveien 11, 0653 Oslo 6
Tlf. (02) 66 78 00, Fax. (02) 66 77 00
Ekspedisjonstid kl. 10.00 - 14.00
Torsdag kl. 10.00 - 18.00H. J. Gjerpen c/o Lloyds register/shipping
Arbinsgt. 11

0253 OSLO 2

Deres ref.:

Vår ref.:

Dok.nr.:

Dato:

89/3739/TB/eh

18/07/89

MOTTATT VARSEL ETTÆR EIERSEKSJONSLOVENS PARAGRAF 5 NR. 4, 4. LEDD.
EIENDOM:Eckersbergs gt. 53
GNR/BNR:212/0236

Deres varsel om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen er mottatt 27/06/89.

Det meddeles hermed at eierseksjonslovens paragraf 5, nr. 4, 3. og 4 ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt i eierseksjoner forutsatt at lovens øvrige vilkår er tilstede. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema, se nedenfor.

Forøvrig viser vi til vedlagte brosjyre "Kommunale krav til standard ved utbedring" som viser hvilken standard kommunen ønsker ved utbedring av eldre bygårder.

Med hilsen
boligetatens utbyggingsavdeling

Erik Stenseng
avdelingssjef
Tor Brevig

Skjema til bruk for begjæring overfor byskriveren er blankett nr. 3035 som fåes kjøpt hos Sem & Stenersen A/S, Akersbakken 12 (tlf. 206410) eller hos Einar Lund Eftf, Kirkegaten 17 (tlf. 414003), kan også bestilles gjennom bok- og papirhandlerne. I blankettens Egenerklæring, pkt 4 c), settes kryss (x) i rute for tredje alternativ.

VEDLEGG

PRIVATMEGLEREN PREMIUM
BEDDINGEN 18
0250 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 321-24-0099 (Emilie Garnæs)
Vår referanse: 3544644/24575439
Bestilling: C3 2024-08-06 (6) 87

Dato
06.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4325	105	11.2.1983	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	3	118	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1983 4325

B E G J Æ R I N G

T I L

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

om oppdeling av gnr. 3, bnr. 118 i Oslo i eierseksjoner.

Pkt. 1.

Eiendommen gnr. 3, bnr. 118 i Oslo bestående av 3 - tre separate bygninger:

- A 1 = Sokkeletg., 1.etg. og 2.etg.
- A 2 = Sokkeletg., 1.etg. og 2.etg.
- B 3 = Kjeller, 1.etg. og 2.etg.

Bygningene A 1 og A 2 er under oppføring og beregnet ferdigstillelse er januar 1983. Bygning B 3 er oppført i 1918.

Bygningene inneholder 36 leiligheter, samt 3 lokaler.

Pkt. 2.

Vi begjærer hele eiendommen oppdelt i 37 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/lokale.

Pkt. 3.

Hver seksjon har rett til bruk av bod etter sameiets styres anvisning til enhver tid.

Pkt. 4.

Sameiet forbeholdes panterett for kr.15.000,- i hver seksjon fra seksjonsnummer 1 til og med 36. For seksjon 37 forbeholdes sameiet en panterett stor kr.100.000,-. Panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første overdragelses-som. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 90% av den enkeltes seksjon lånetakst. Lånetaksten skal være avholdt av en av forsikringsrådets godkjente takstmenn. Ved vesentlig mislighold fra beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte lokalet/leiligheten.

Pkt. 5.

Fordelingsliste, se side 2.

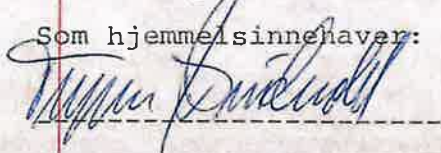
Pkt. 6.

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan over etasjeplaner med gjenparter vedlegges i undertegnet stand.

Stabekk, den 21/1 1983

For Norges Røde Kors iflg. fullmakt:

Som hjemmelsinnehaver:



Avskriftens riktighet bekreftes 

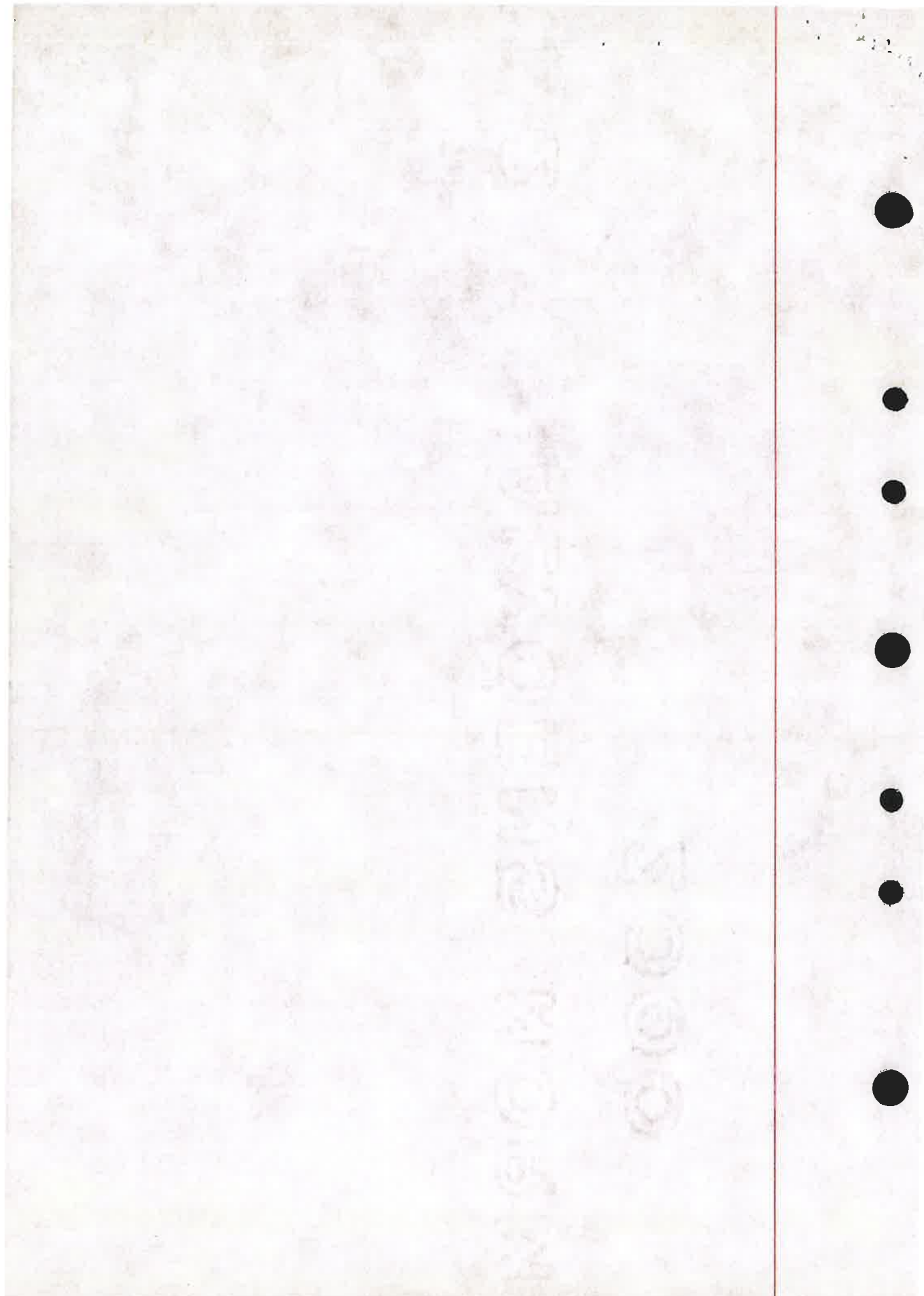
1/1

A0 004325

FORDELINGSLISTE:

Seksjons nr.:	Leil./lok.:	Bygning:	Etg.:	Brto. areal m ² :	Antall beb. rom/ lok.:	Sameiebrøk:
1	A - 1001	A-1	Sokkel-etg.	68	2	68/4116
2	A - 1002	A-1	Sokkel-etg.	68	2	68/4116
3	A - 1003	A-1	Sokkel-etg.	68	2	68/4116
4	A - 1004	A-1	Sokkel-etg.	70	2	70/4116
5	A - 1101	A-1	1	68	2	68/4116
6	A - 1102	A-1	1	68	2	68/4116
7	A - 1103	A-1	1	68	2	68/4116
8	A - 1104	A-1	1	70	2	70/4116
9	A - 1107	A-1	1	68	2	68/4116
10	A - 1106	A-1	1	68	2	68/4116
11	A - 1105	A-1	1	68	2	68/4116
12	A - 1201	A-1	2	53	1	53/4116
13	A - 1202	A-1	2	90	2	90/4116
14	A - 1203	A-1	2	53	1	53/4116
15	A - 1207	A-1	2	49	1	49/4116
16	A - 1206	A-1	2	45	1	45/4116
17	A - 1205	A-1	2	45	1	45/4116
18	A - 1204	A-1	2	53	1	53/4116
19	A - 2001	A-2	Sokkel-etg.	68	2	68/4116
20	A - 2002	A-2	Sokkel-etg.	68	2	68/4116
21	A - 2003	A-2	Sokkel-etg.	68	2	68/4116
22	A - 2004	A-2	Sokkel-etg.	90	3	90/4116
23	A - 2101	A-2	1	68	2	68/4116
24	A p 2102	A-2	1	68	2	68/4116

Forts.:



AD 004325

Seksjons nr.:	Leil./lok.:	Bygning:	Etg.:	Brto. areal m ² :	Antall beb. rom/ lok.:	Sameiebrøk:
25	A - 2104	A-2	1	68	2	68/4116
26	A - 2108	A-2	1	68	2	68/4116
27	A - 2107	A-2	1	68	2	68/4116
28	A - 2106	A-2	1	68	2	68/4116
29	A - 2105	A-2	1	70	2	70/4116
30	A - 2201	A-2	2	49	1	49/4116
31	A - 2205	A-2	2	45	1	45/4116
32	A - 2206	A-2	2	45	1	45/4116
33	A - 2203	A-2	2	53	1	53/4116
34	A - 2207	A-2	2	53	1	53/4116
35	A - 2202	A-2	2	90	2	90/4116
36	A - 2204	A-2	2	53	1	53/4116
37	B - 001 010 100	B-3	U.etg.+1+2	1816	3	1816/4116
						4116/4116

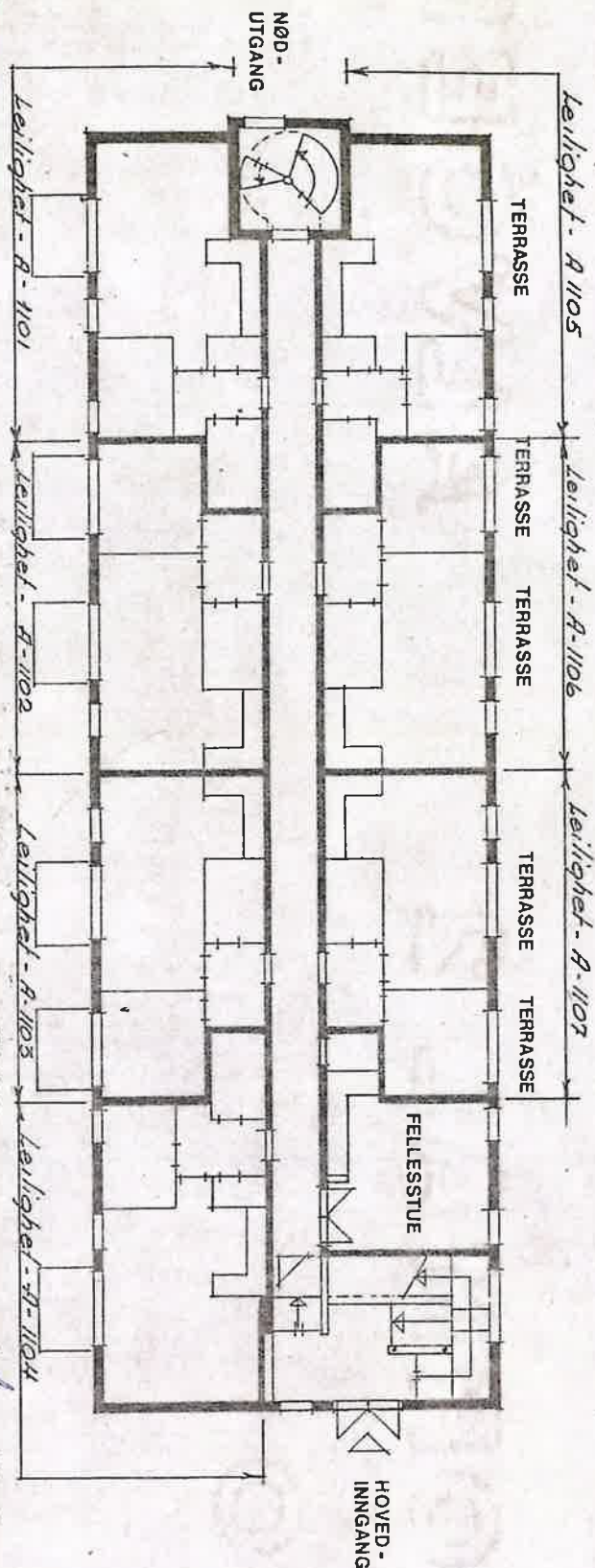
For Norges Røde Kors iflg. fullmakt:

KRYGVE BRUDEVOLD

Vedlegg: Firmaattest.

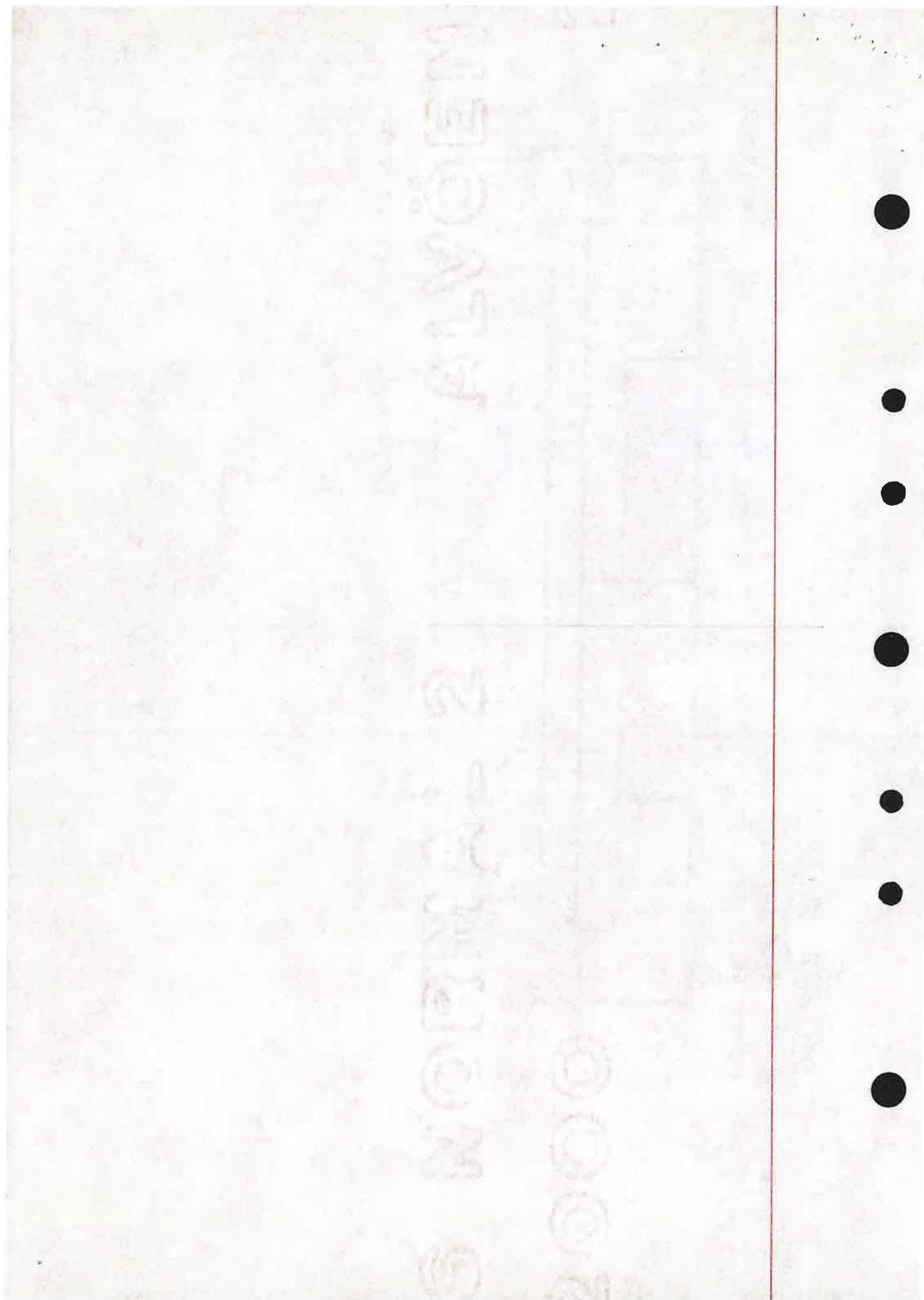
AD 004325

1. ETASJE BYGNING A1



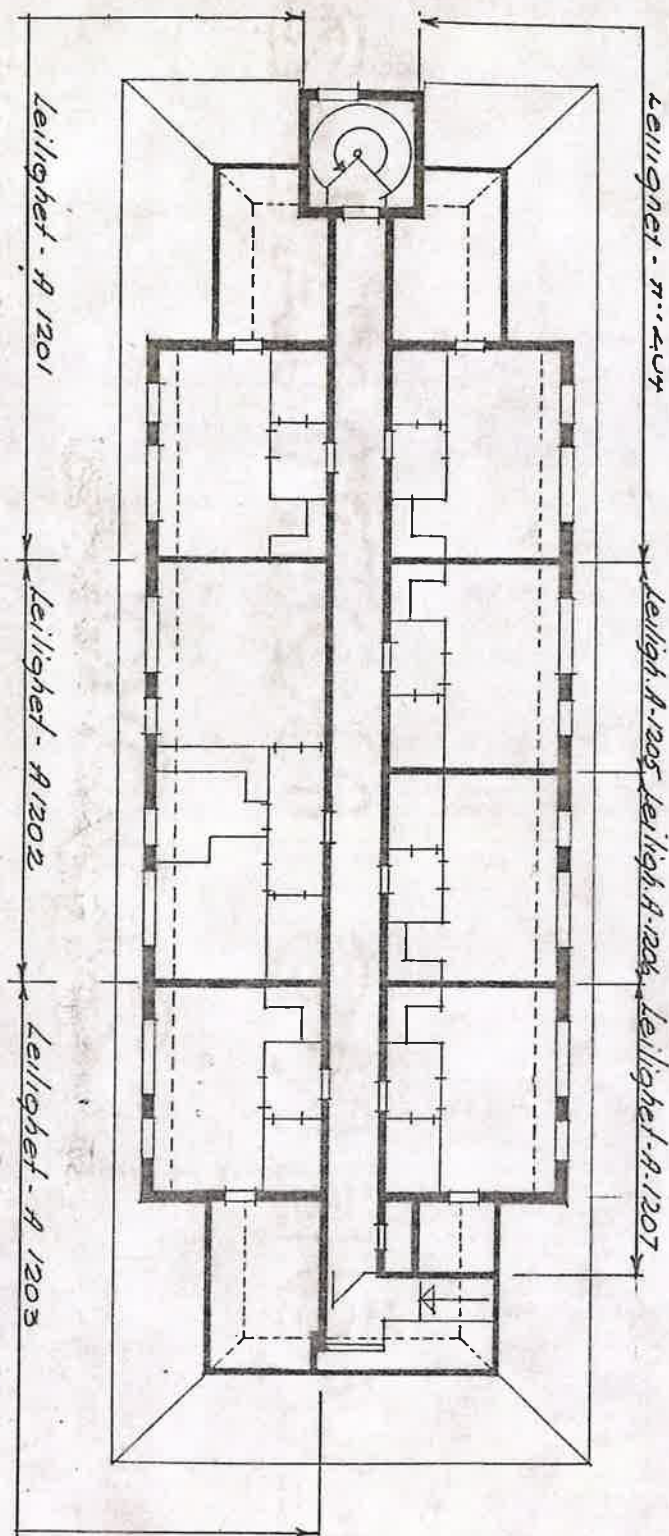
For Norges Røde Kors iflg. fullmakt:

Stabert 21.1.1983.
[Signature]



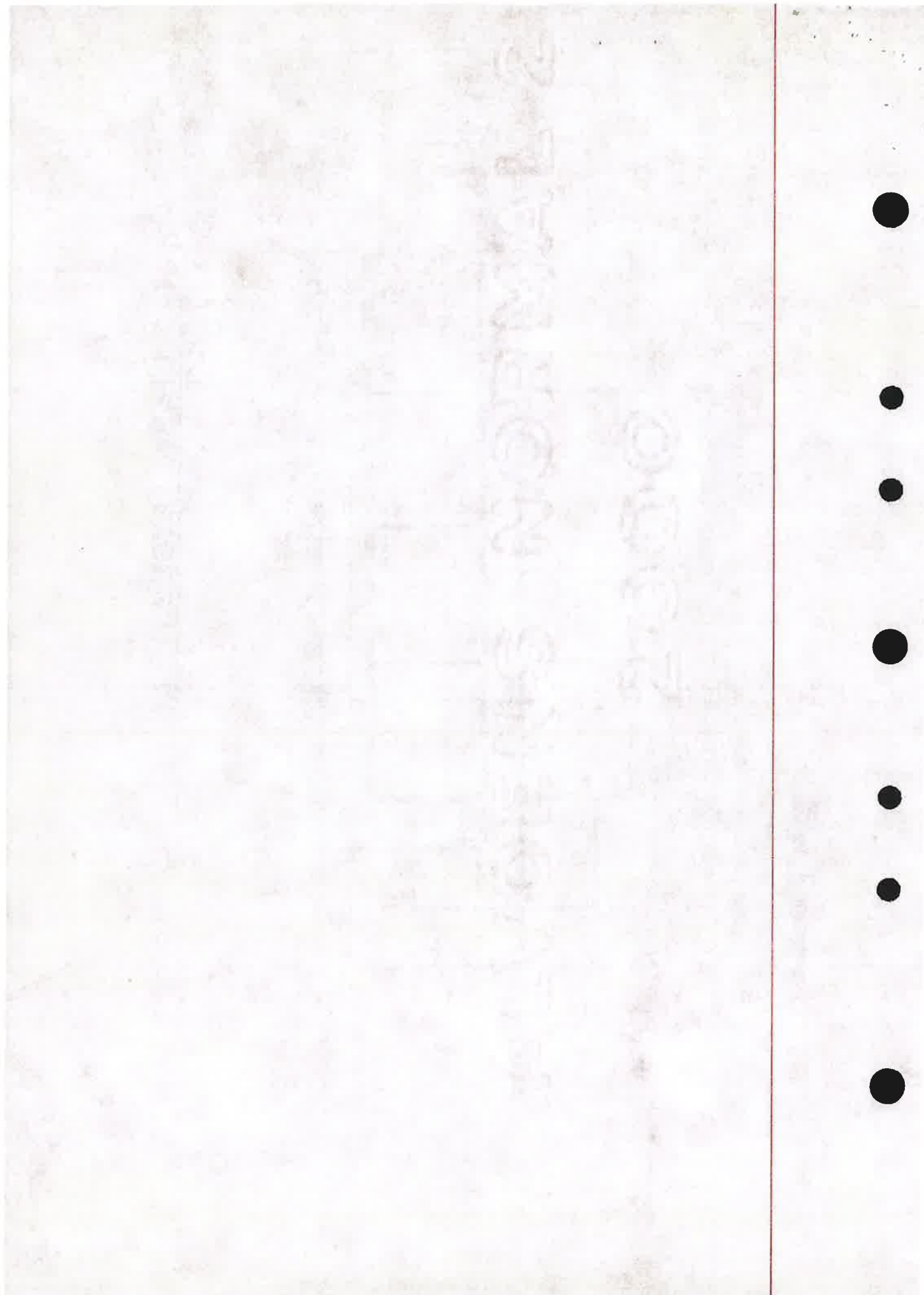
AD 004325

2. ETASJE BYGNING A1



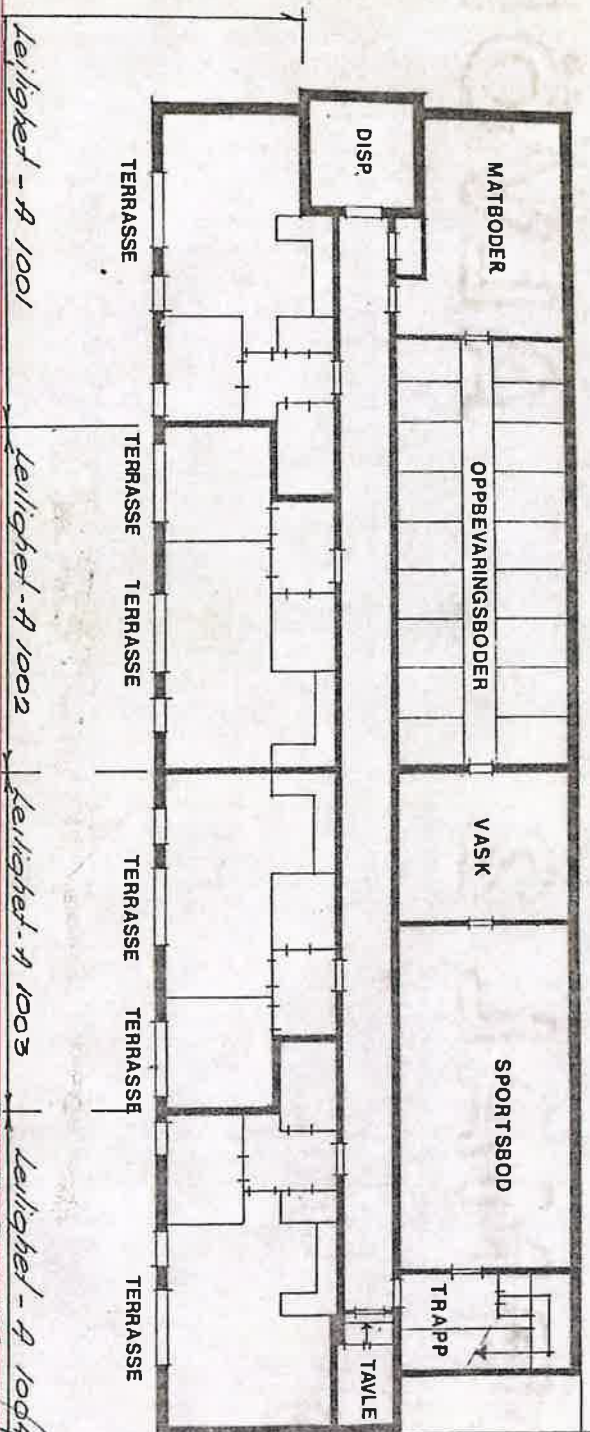
For Norges Røde Kors iflg. fullmakt.

Stabekk 21/1 1983.
Hege Sandberg



AD 004325

SOKKELETASJE BYGNING A1

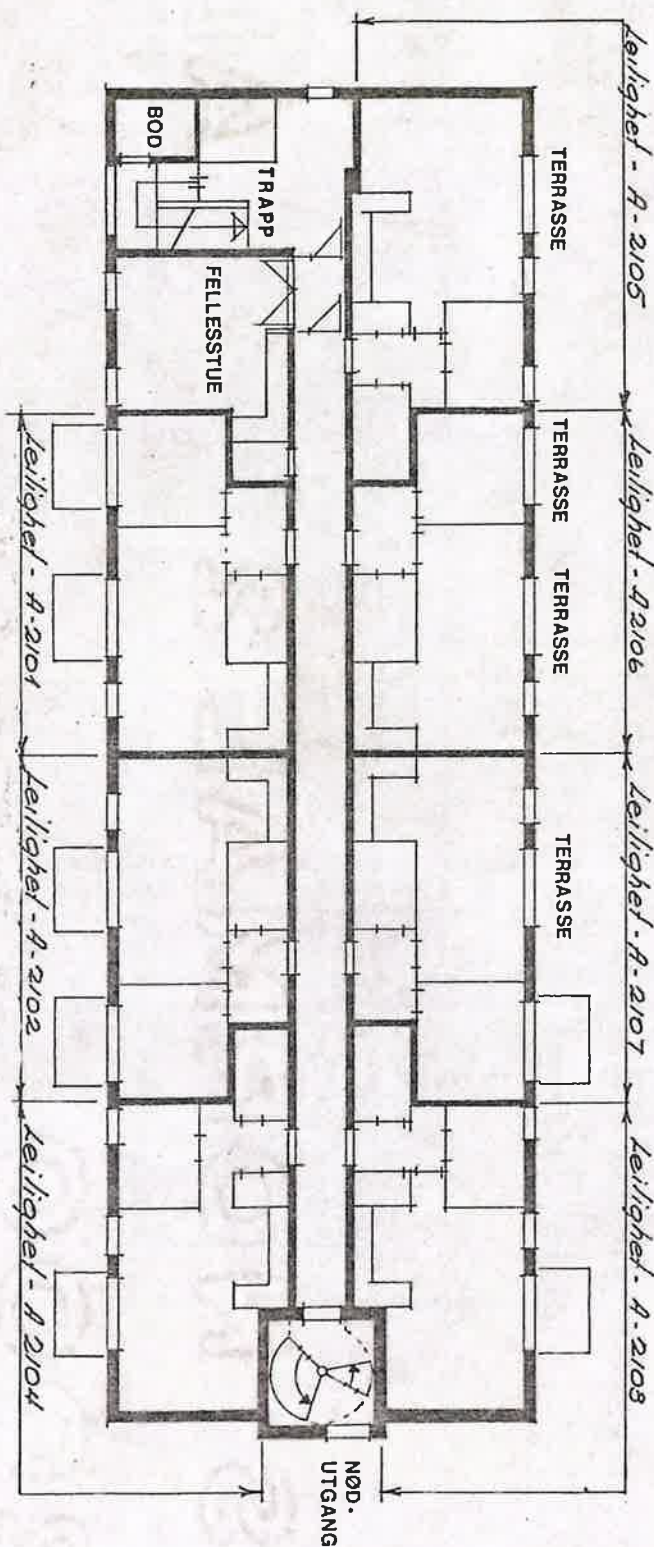


For Norges Røde Kors i/l/g. Fullmakt.

[Signature]
Stjøer, 21.1.1983.

AD 004325

1. ETASJE BYGNING A2



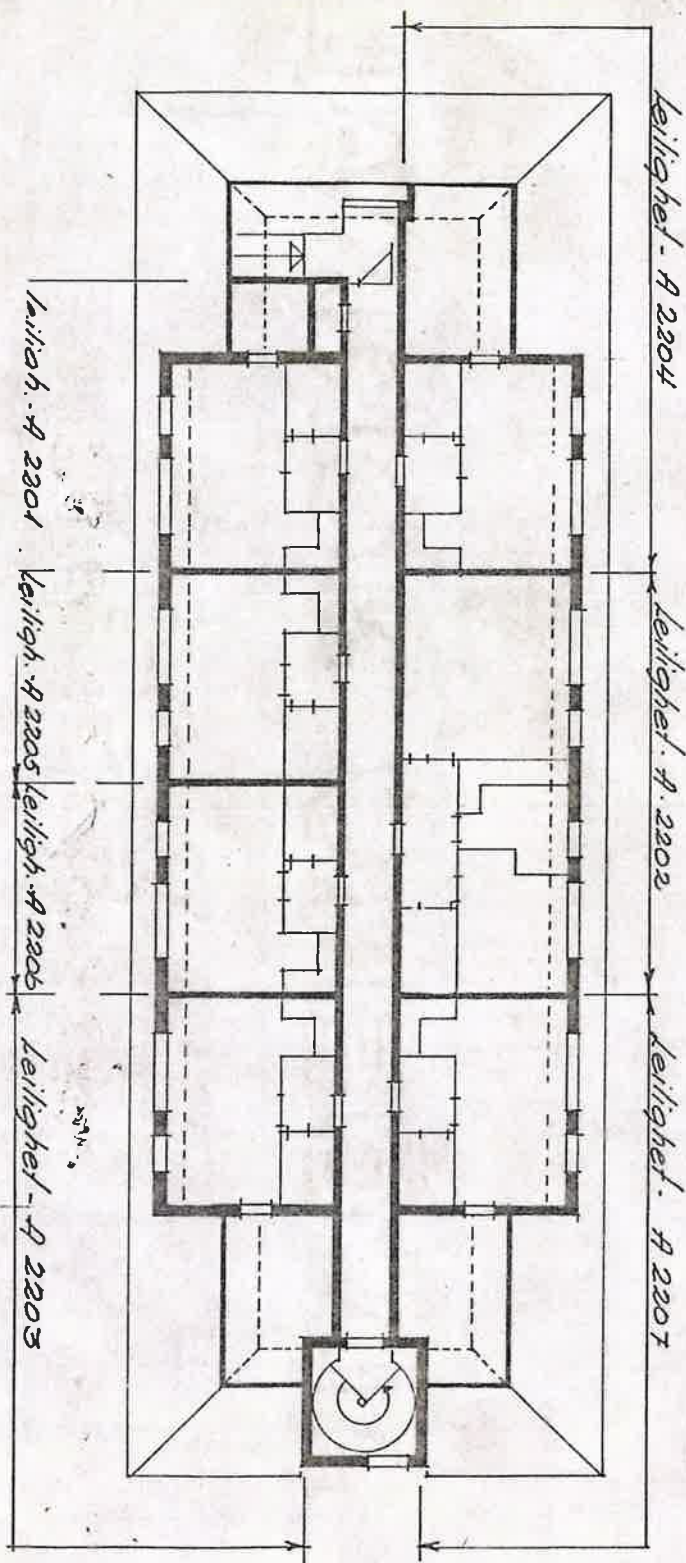
For Norges Røde Kors iflg. fullmakt.

Stabekk, 21/1 1983.

[Signature]

AD 004325

2. ETASJE BYGNING A2

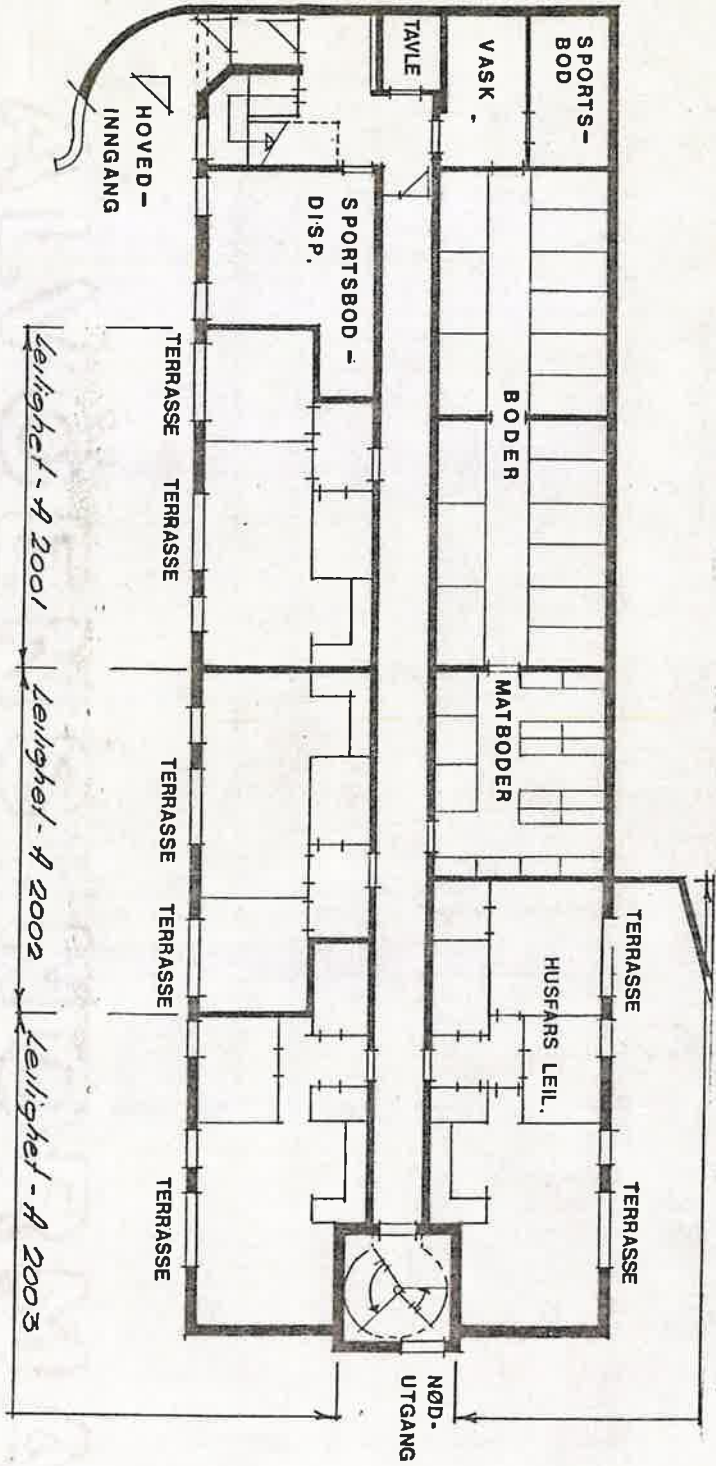


For Norges Røde Kors iflg. fullmakt.

Stabekk 21/1 1983
[Signature]

AD 004325

SOKKELETASJE BYGNING A2



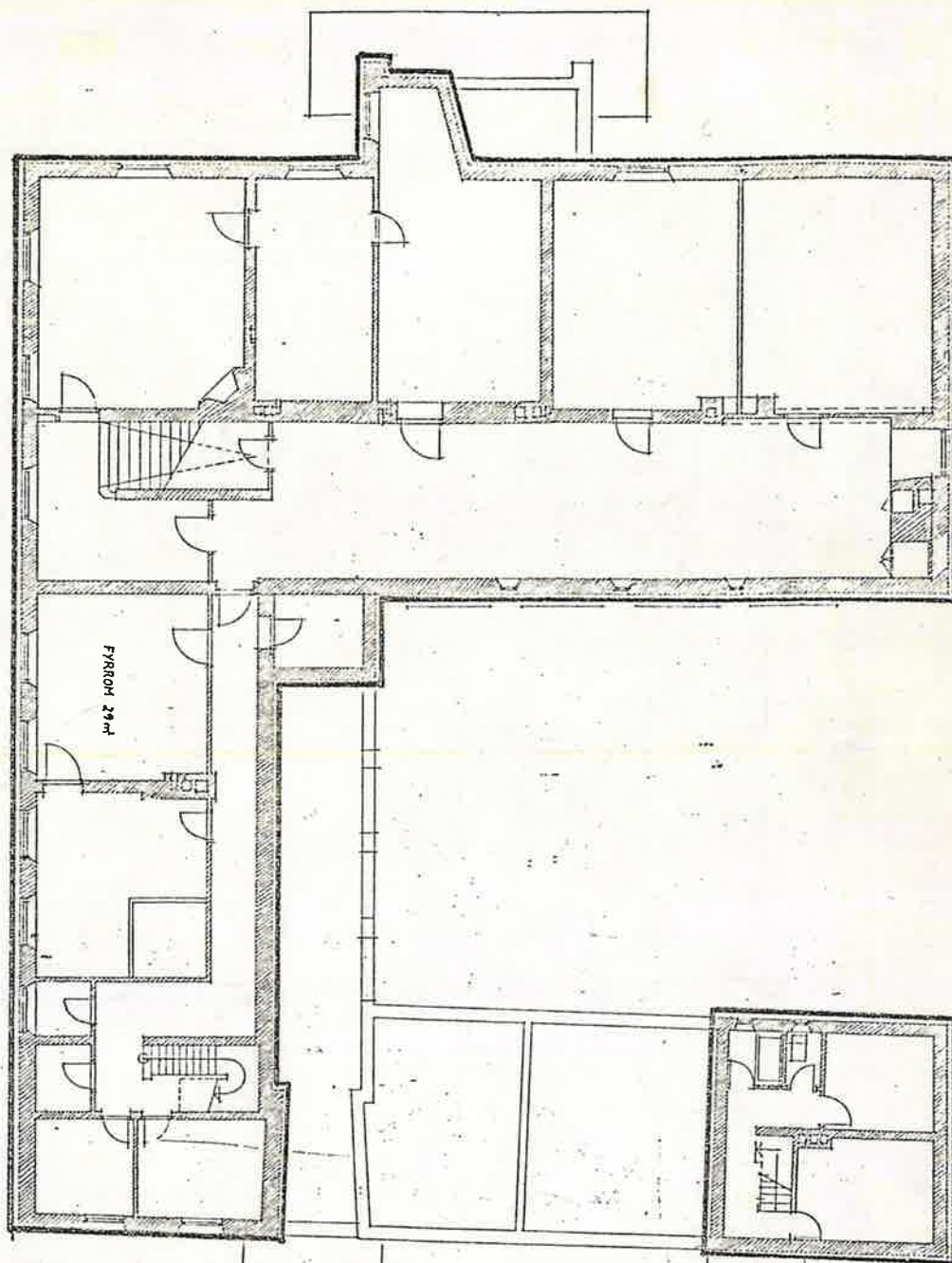
For Norges Røde Kors iflg. fullmakt.

Stabekk, 21/1
1983.
[Signature]

AD 004325

Bygning B 3

LOKALE 001



For Norges Røde Kors iflg.
fullmakt.
Plantegning u-cty.

Stabekk 20.1.1983.

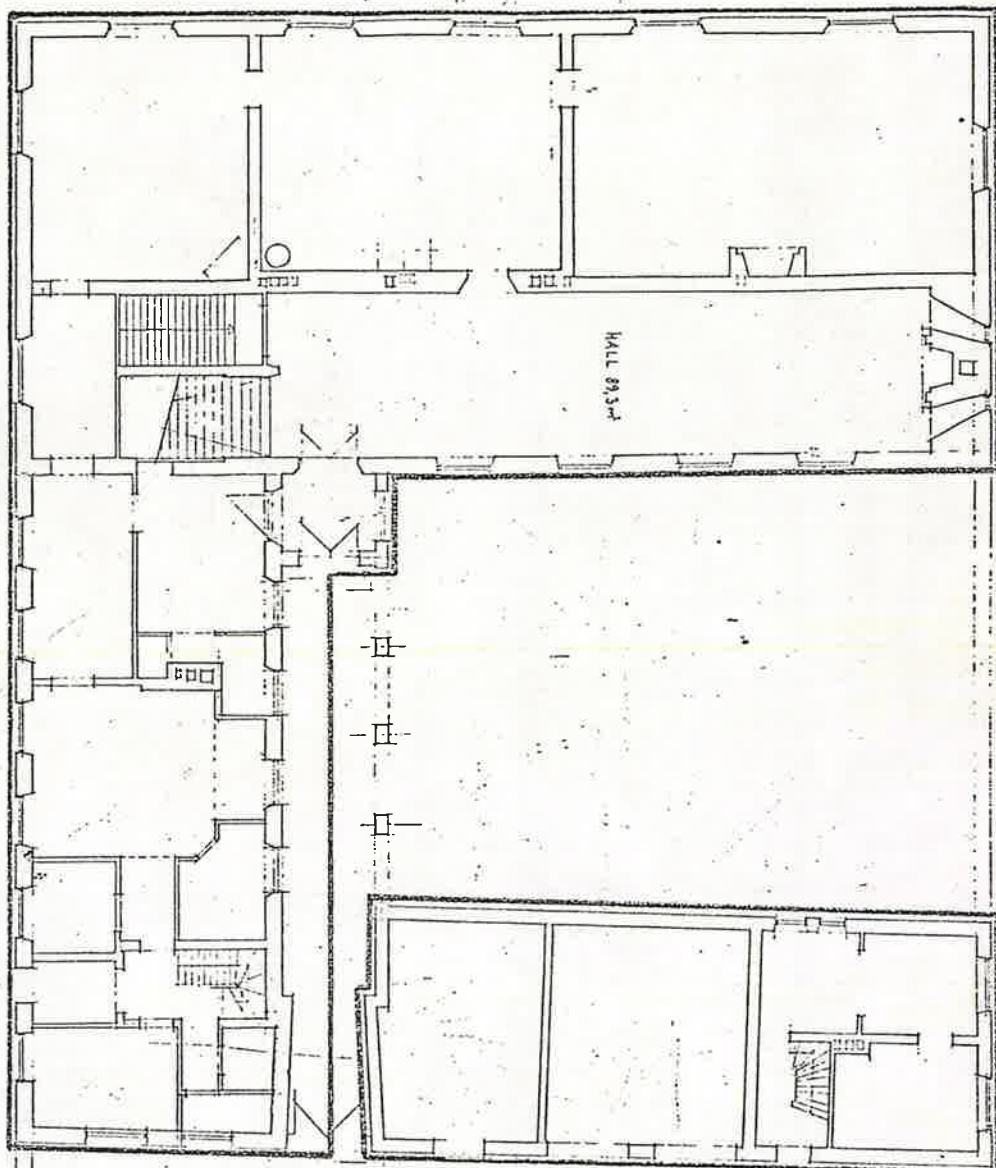
Steffen Rindstad

11

AD 004325

Bygning B 3

LOKALE 010

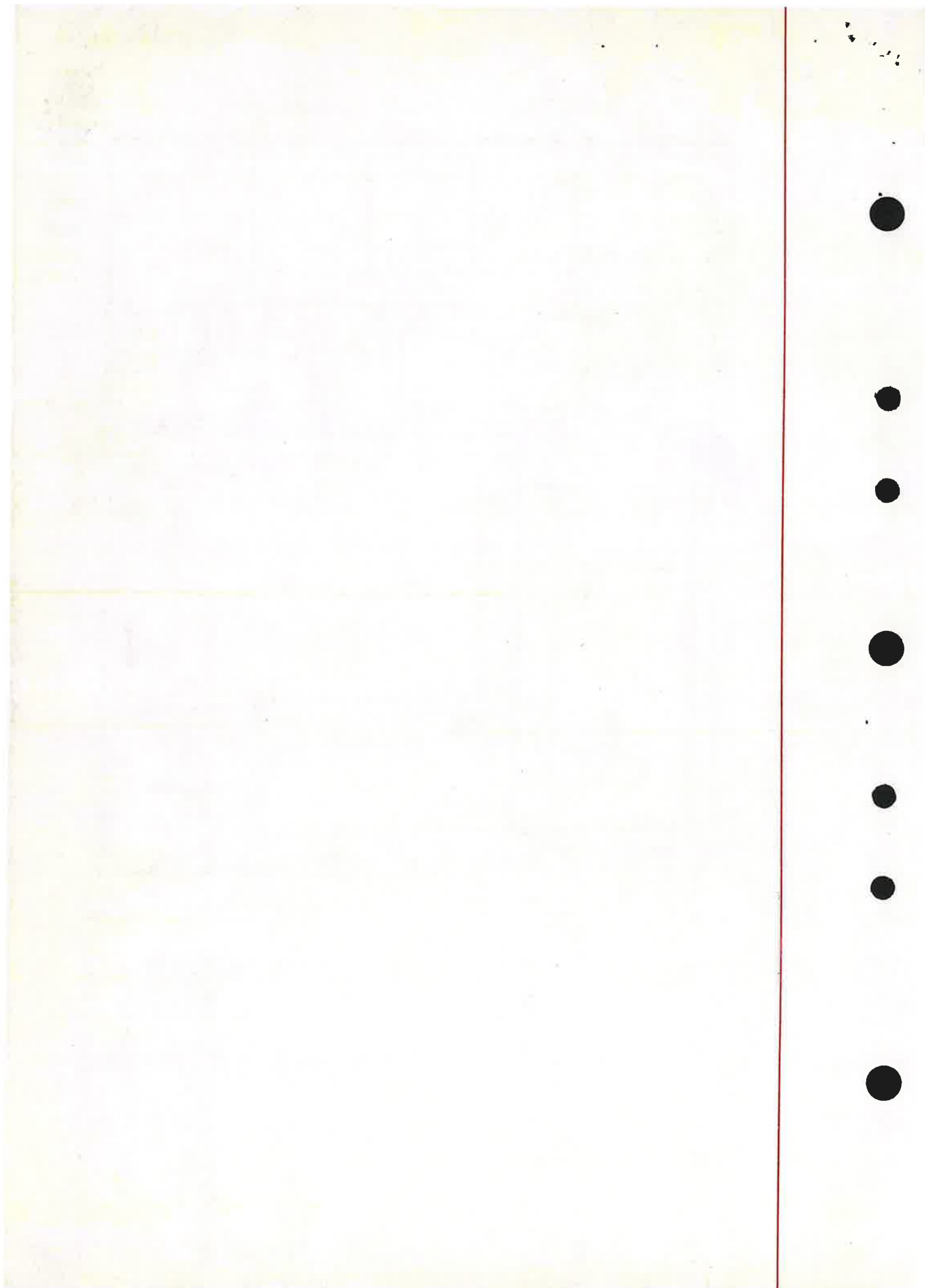


For Norges Røde Kors iflg. fullmakt

Plantegning 1.ste etg.

Stabekk 21/1 1983

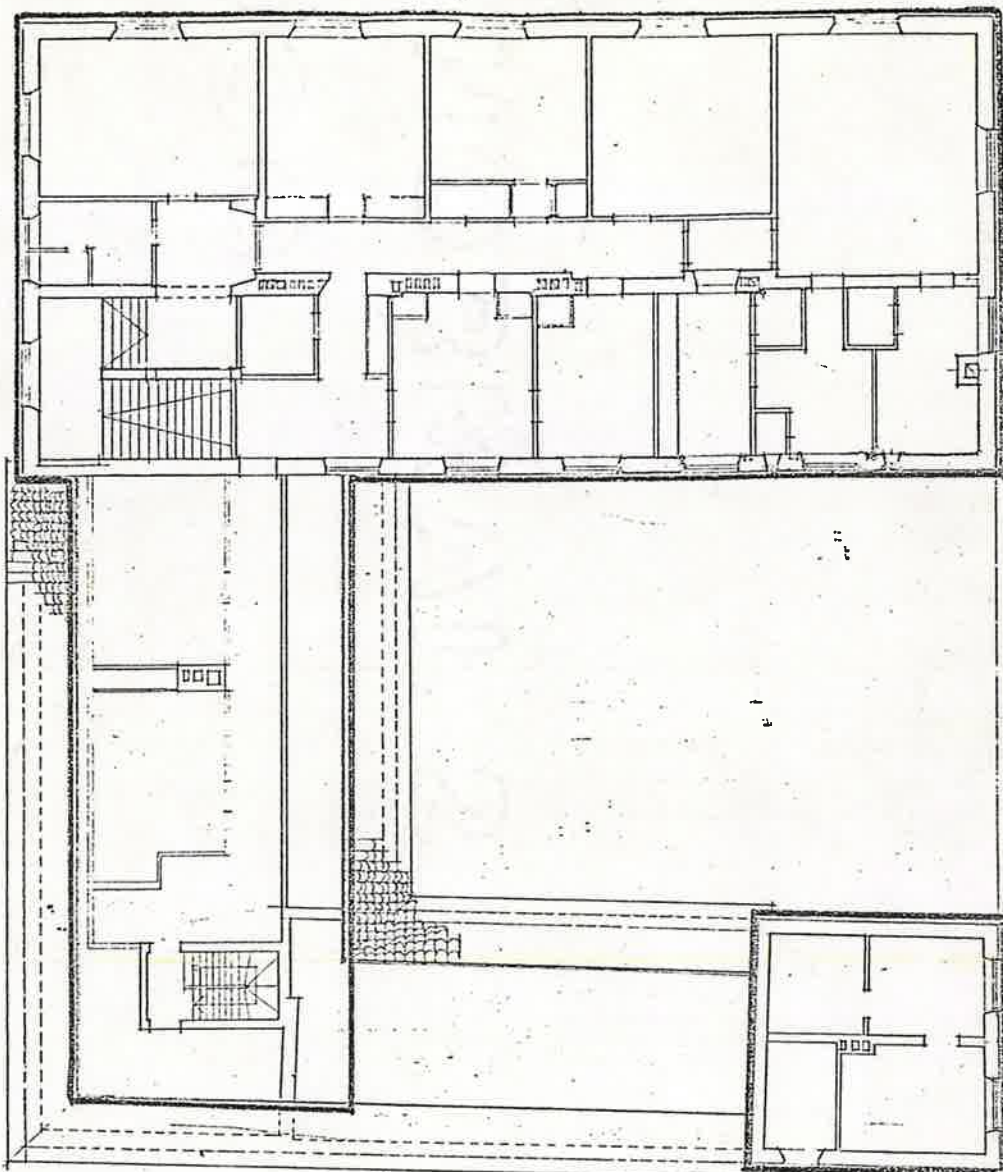
Stig A. Sandness



A0 004325

Bygning B 3

LOKALE 100

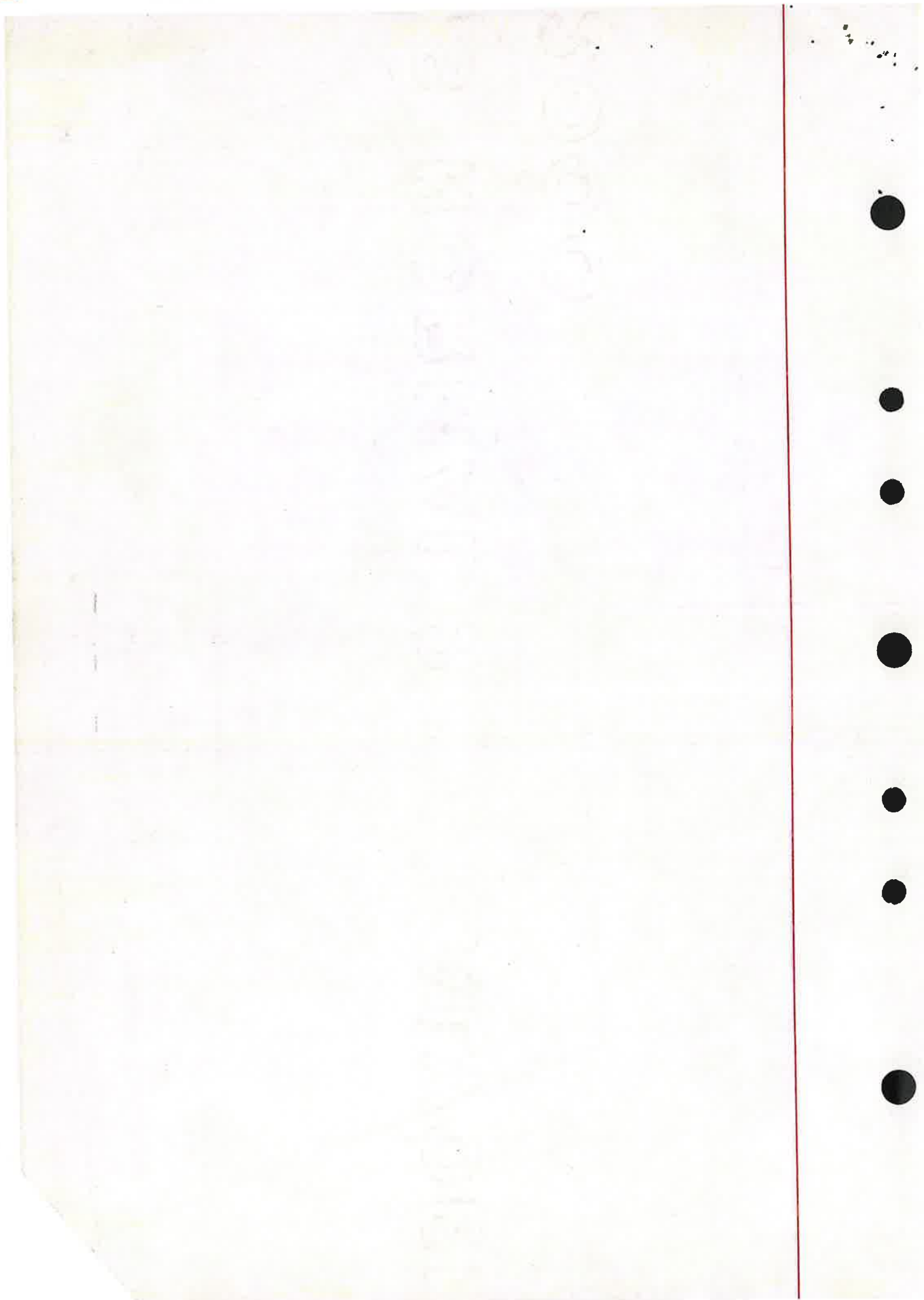


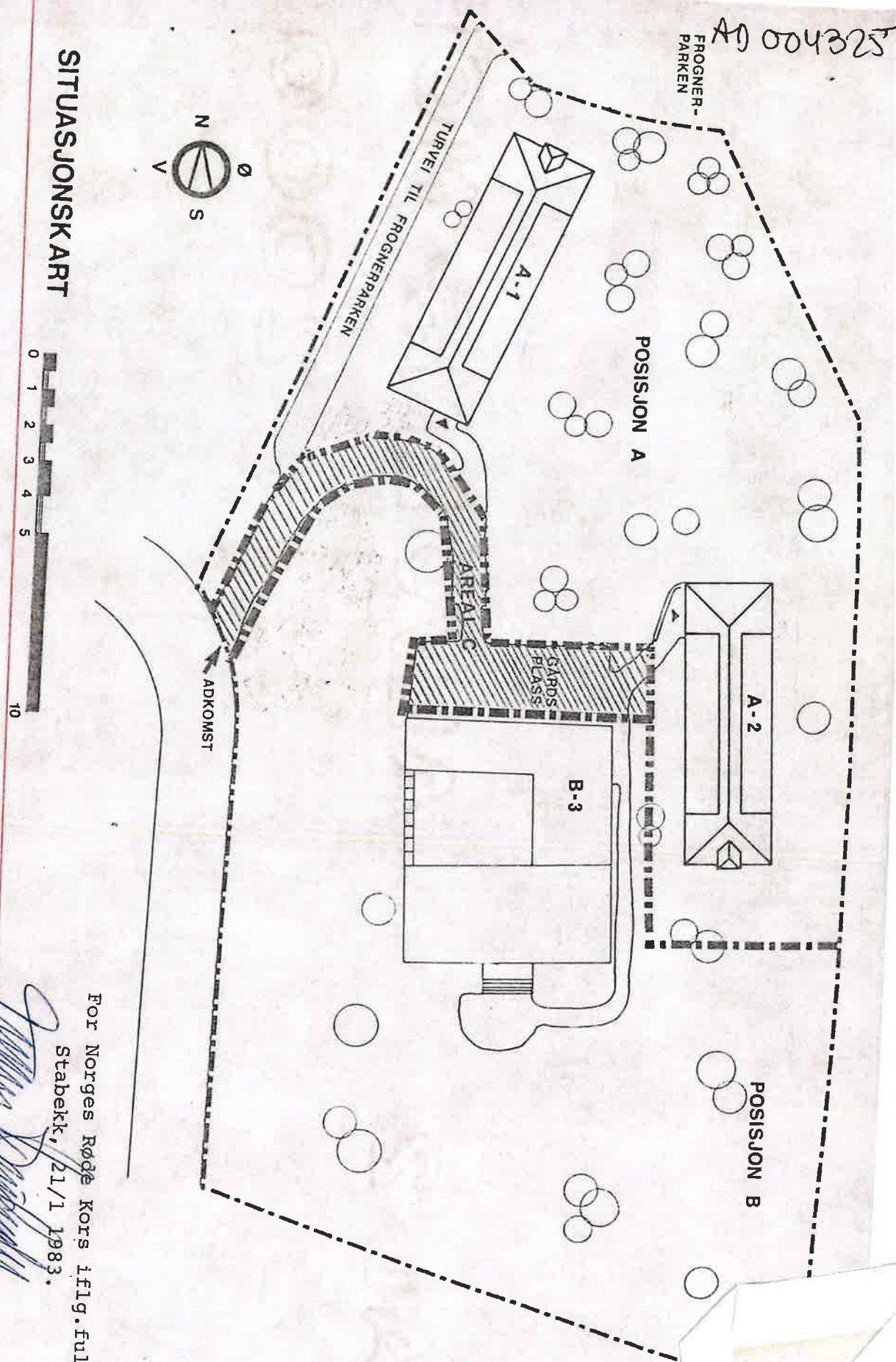
For Norges Røde Kors iflg. full-
makt.

Plantegning 2.nd etg.

Stabekk 21/1 1983

[Signature]





Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.06.25 Side 1 av 2



Sameiet Eckersbergs Gate 53	Vår ref.:	636/4	Fødselsdato eier:	02.06.1972
ECKERSBERGS GATE 53 A	Type:	Eierseksjonssameie		
0260 OSLO	Eiere:	Thomas Berge		
Organisasjonsnr:	992 325 569	Seksjonsnr:	4	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 621

Felleskostnader: Felleskostnader

5 621

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rikke Opsahl

Adresse: Eckerbergs gate 53 A

Postnr/-sted: 0260 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 17.06.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 594
Annen formue:	21 898	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 212/236 - seksjon:4

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	84219084
--------------	---------------------------	-----------	----------

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

KABELTV/BREDBÅND

Telia leverer kabel-tv med muligheter for bredbånd.

VAKTMESTER

Vaktmesterfirma er Bygård Vaktmesteren AS: post@bygardvaktmesteren.no, 31290070, 22060450,

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.06.25 Side 2 av 2



Sameiet Eckersbergs Gate 53	Vår ref.:	636/4	Fødselsdato eier:	02.06.1972
ECKERSBERGS GATE 53 A	Type:	Eierseksjonssameie		
0260 OSLO	Eiere:	Thomas Berge		
Organisasjonsnr: 992 325 569				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KORTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

NØKLER/SKILT

Bestilles hos styret. Styret har rekvisisjonsrett for systemnøkler og -lås.

Systemnøklerne leveres av Hemer Lås & Dørtelefon AS: post@hemerlas.no, tlf 06714,

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmeldingen om siste års vedlikehold.

Annen informasjon:



Vår dato.:
17. juni 2025
Vårt oppdragsnr.:
E20250998

Vår ref.:
636/4/
Deres.ref.:
01250004

Emera Oslo Vest
Henrik Ibsens gate 40-42
0255 OSLO

E-post: anders.mogseth@emera.no
Tlf./Mobil: 994 02 232

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Eckersbergs Gate 53
SEKSJONNUMMER: 4
EIER(E): Thomas Berge

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmånedens om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
 - ☐ Boligselskapets navn
 - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
 - ☐ Deres ref
 - ☐ Vår ref
 - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
 - ☐ Planlagt overtagelsesdato
 - ☐ Akseptdato
 - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
 - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
 - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
 - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
 - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
 - ☐ Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
 - ☐ Navn
 - ☐ Fødselsnummer
 - ☐ Adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
 - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
 - ☐ Navn
 - ☐ Ny adresse
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
5. Oppgjørsansvarlig
 - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
 - ☐ Telefon
 - ☐ E-post
6. Annet
 - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
 - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Sameiet Eckersbergs Gate 53

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 02.06.2025, kl 18.00

Sted: Eckersbergs Gate 53

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

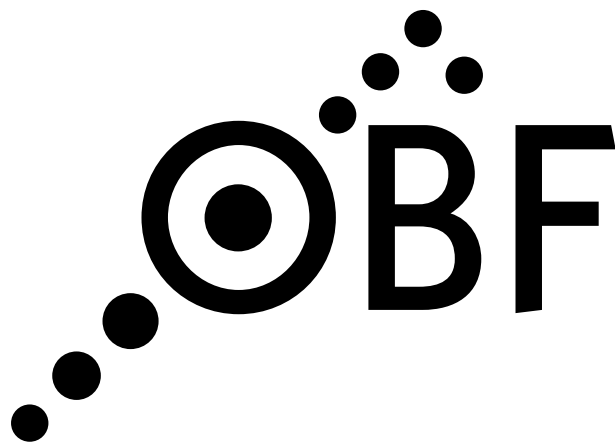
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Eckersbergs Gate 53 mandag 02.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Eckersbergs Gate 53

Onsdag 02.06.2025, kl 18:00
Eckersbergs Gate 53

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Eckersbergs Gate 53

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
Foreslås at det går mot sameiets egenkapital
- 3.3 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Det er ikke foreslått noen godtgjørelse til styret for 2024

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr

4. Orientering

4.1 Utbedring av glasstak og tak

Representant fra Takrådet vil være tilstede og orientere om saken. Tak komiteen vil videre orientere om de nødvendige arbeider og kostnader forbundet med foreslått arbeid.

4.2 Finansiering av arbeider med glasstak og tak

Styret vil orientere om forslag til finansiering av arbeidet

4.3 Balkong i bakgården

Anne-Lise vil orientere om muligheten for å bygge balkonger ut mot bakgården

5. Forslag

5.1

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: _ (stiller til gjenvalg)

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det er ikke valgt noen varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

Sameiet har ingen valgkomite

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 02.06.2025

Styret i Sameiet Eckersbergs Gate 53

Styreleder, Rikke Opsahl
Styremedlem, Martin Olaf Gooderham
Styremedlem, Morten Erichsen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Eckersbergs Gate 53

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Rikke Opsahl
Styremedlem, Morten Erichsen
Styremedlem, Martin Olaf Gooderham

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på Epost ikke angitt

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Eckersbergs Gate 53

Sameiet Eckersbergs Gate 53 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992325569. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 11 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Eckersbergs Gate 53 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er [navn] og kan treffes på [telefon].

[Leverandør av vaktmestertjenester] ivaretar oppgavene knyttet til [rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold. (Stryk det som ikke passer)

Sameiet Eckersbergs Gate 53 har avtale med renholdstjeneste med [leverandør]. Renholdet skjer [ukedag]

Styret i Sameiet Eckersbergs Gate 53 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Eckersbergs Gate 53 har avtale med [] for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos []. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Eckersbergs Gate 53, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Eckersbergs Gate 53 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 84219084.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av [TALL] boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021:

[Lim inn gammel tekst her]

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 møter og behandlet 6 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr [], og endringer i disponible midler på kr [].

Driften er /ikke/ basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

02.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Eckersbergs Gate 53

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	708 504	644 064	644 090	708 499
Sum		708 504	644 064	644 090	708 499
Sum		708 504	644 064	644 090	708 499
Forretningsførsel og revisjon	2	34 473	32 626	29 700	35 500
Vedlikehold	4	104 687	129 523	164 000	104 500
Eksterne tjenester	5	108 273	91 322	71 000	100 500
Kabel-tv og bredbånd		64 415	58 524	63 000	65 000
Forsikring		95 785	87 146	91 000	113 000
Kommunale avgifter		197 934	169 907	190 000	221 540
Brensel og strøm		45 818	45 791	34 000	40 000
Andre driftsutgifter	6	6 765	14 113	11 850	6 750
Sum		658 149	628 953	654 550	686 790
Driftsresultat før individuell innbetaling		50 355	15 111	-10 460	21 709
Driftsresultat etter individuell innbetaling		50 355	15 111	-10 460	21 709
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	9 353	3 782	20	0
Andre finansposter	8	-8 227	-7 456	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		17 580	11 238	20	0
Årsresultat	9	67 935	26 350	-10 440	21 709
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	9	67 935	26 350	-10 440	21 709

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	10	25 946	46 329
Andre fordringer		12 640	6 778
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		233 022	152 782
Sum omløpsmidler		271 608	205 889
SUM EIENDELER		271 608	205 889

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		173 564	147 215
Årets resultat	9	67 935	26 350
Sum egenkapital		241 499	173 564
<u>GJELD</u>			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 196	3 317
Leverandørgjeld		17 673	9 121
Annen kortsiktig gjeld		8 240	19 887
Sum kortsiktig gjeld		30 109	32 324
Sum gjeld		30 109	32 324
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 608	205 889

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Eckersbergs Gate 53

Sted: _____, dato: _____

Rikke Opsahl
Styreleder

Martin Olaf Gooderham
Styremedlem

Morten Erichsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	708 504	644 064	644 090	708 499
Sum	708 504	644 064	644 090	708 499

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	28 296	27 876	26 700	29 000
Annen regnskapsførsel	6 177	4 750	3 000	6 500
Sum	34 473	32 626	29 700	35 500

Laget har ingen revisor.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styret har ikke tatt ut styrehonorar for periode 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 888	54 726	130 000	65 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	72 844	19 856	10 000	20 000
6620 Vedlikehold uteområde	8 652	36 231	15 000	10 000
6640 Periodisk vedlikehold	9 302	8 711	9 000	9 500
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	104 687	129 523	164 000	104 500

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	20 475	20 974	21 000	20 500
6360 Renhold	34 045	34 542	29 500	32 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	11 949	10 234	9 500	15 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	41 803	25 573	11 000	32 000
Sum	108 273	91 322	71 000	100 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 168	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	709	550	350	550
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	399	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 530	2 702	1 500	200
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	599	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 128	9 095	10 000	6 000
Sum	6 765	14 113	11 850	6 750

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	8 769	3 782	20	0
8059 Andre renteinntekter	584	0	0	0
Sum	9 353	3 782	20	0

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-8 227	-7 456	0	0
Sum	-8 227	-7 456	0	0

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	173 564	147 215
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	67 935	26 350
B. Årets endring i disponible midler	67 935	26 350
C. Disponible midler 31.12	241 499	173 564

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	9 424	30 225
1749 Forskuddsbetalte kostnader	16 522	16 104
Sum	25 946	46 329

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eckersbergs Gate 53.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eckersbergs Gate 53

Styreleder	Rikke Opsahl (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Morten Erichsen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Martin Olaf Gooderham (sign.)	19.03.2025

PROTOKOLL

2025



PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE FOR 2024 I SAMEIET ECKERSBERGSGATE 53

Møtet ble avholdt mandag 02. juni kl. 18.00 i Eckersbergsgate 53 hos Rikke Opsahl

Til stede; Rikke, Jørgen, Ritika, Anne Lise, Martin, Thomas, Bodil, Oddvar og Marit.

Erik Anker har gitt fullmakt til Rikke. Torkil Clementsen har gitt fullmakt til Jørgen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder – Morten E ble valgt til møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse ble gjort se over.

1.3 Valg av referent ble Morten E. Protokollen underskrives av Marit og Anne Lise

1.4 Innkallingen og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Sameiet er ikke pliktig til å utarbeide en årsmelding. Styret orienterer alle sameiere regelmessig via e-post.

3. ÅRSREGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

3.2 Årets overskudd legges til sameiets egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett og status så langt for 2025 ble gitt av Morten E.

3.4 De ble ikke utbetalt styrehonorar for 2024

4. ORIENTERINGS SAKER

GLASSTAK OG TAK ARBEIDER

4.1 Representant fra Takråd AS deltok på Teams og orienterte årsmøtet om de ulike tilbud som er innkommet for arbeider på glasstak/tak.

Det ble fremmet forslag fra Jørgen om total renovering av tak. Forslaget fikk 2 stemmer og ble dermed ikke vedtatt.

Basert på dette vedtok årsmøtet med 2/3 flertall å gi Takkomiteen fullmakt til å ferdigforhandle et tilbud og inngå et forslag til kontrakt på arbeid med glasstak og tak arbeider. Ramme for dette er 1,5-1,6 millioner kroner inkludert MVA. Tak komiteen innhenter videre et tilbud på assistanse fra Takråd på kontrakt inngåelse og oppfølging av arbeidet.

Styret er gitt fullmakt av årsmøtet til inngåelse av kontrakt med anbefalt leverandør.

FINANSIERING AV GLASSTAK OG TAR ARBEIDER

4.2 Årsmøtet vedtok enstemmig å opprettholde prinsippet om at sameiet ikke skal ha langsiktig gjeld.

Sameiet søker lån i DnB og besluttet at tilbakebetaling skal skje over 3 år med 2 avdrag per år henholdsvis 30.6 og 31.12 hvert år. Hver seksjonseier får tilsendt nødvendige

innbetalingsblanketter fra OBF. Det står selvfølgelig den enkelte seksjonseier fritt om man vil betale ned hurtigere. Dette vil eventuelt redusere rentebelastningen for sameiet.

FORSLAG BALKONGER MOT BAKGÅRDEN

4.3 Anne Lise orienterte årsmøtet om muligheter for etablering av balkong ut mot bakhagen. Årsmøtet bestemt enstemmig for å gi tillatelse for dette. Forutsetningen er at de seksjoner som bygger balkong er selv ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med bygging og samtidig er ansvarlig for alle fremtidige vedlikeholdskostnader. Sameiets vedtekter endre til å reflektere dette.

De som ønsker å være med på dette kontakter Anne Lise direkte.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder for 1 år ble gjort og Rikke Opsahl ble enstemmig gjenvalgt.

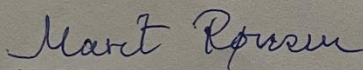
5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år ble gjort og Martin Gooderham og Morten Erichsen ble valgt.

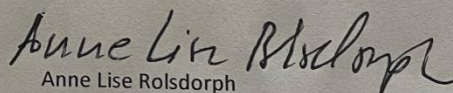
Styret står fritt til å konstituere seg i perioden frem til neste årsmøte.

6. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Protokollen ble gjennomgått og godkjent.

Oslo, 02 juni 2025


Marit Rønsen


Anne Lise Rolsdorph

VEDTEKTER

for

SAMEIET ECKERSBERGS GATE 53

(sist endret 17.04.2007)

§ 1 Navn og formål

Sameiet består av 11 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Eckersbergs gate 53, gnr. 212, bnr. 236 i Oslo kommune, med fellesanlegg av en hver art.

§ 2 Organisering av sameiet, råderett

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

Bruksenheten og fellesarealene kan vare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Seksjon nr. 11 er imidlertid skilt ut som leilighet/atelier og kan tillates brukt til disse formål. Denne tillatelsen til seksjon 11 kan ikke endres uten enstemmighet blant sameierne.

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan

ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 5 Vedlikeholdsfond

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

§ 6 Registrering av sameierne

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan vedtaksfestes at styret skal ha flere medlemmer og/eller varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

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

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjepart av alle styremedlemmene.

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

§ 10 Om sameiermøtet

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

I sameier opprettet før 1. januar 1998 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameierbrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

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

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

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

§ 11 Innkalling til sameiermøtet

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

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

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

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

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

§ 12 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

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

§ 13 Møteledelse og flertallskrav

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksretter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 Forretningsfører

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16 Mislighold

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

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

§ 17 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 19 Endring i vedtektene

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

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET ECKERSBERGSGT. 53

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohaver, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Sykler, barnevogner og andre gjenstander må ikke plasseres i gårdens oppgang med mindre skriftlig tillatelse fra Styret foreligger. Hvis tillatelse ikke er innhentet vil gjetandene bli fjernet uten varsel, evt. på eiers bekostning.
2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte felleareal er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås. Vanlig husholdningsavfall skal pakkes godt inn i plastposer, som snøres sammen før det legges i søppeldunken ute. Det er ikke tillatt å hensette større gjenstander utenfor søppeldunken. Disse er beregnet på vanlig husholdningsavfall, og alt annet må den enkelte transportere bort selv.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av Styret påvist plass.
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer utvendig og vegger i fellesrom, sett opp skilter, montrere, automater, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Reklamemateriell og annen uønsket post må fjernes.
5. Porter, inngangsdører skal holdes låst.
6. Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler og katter, såvel fra vinduskarmer, balkonger som fra bakgård eller fortau.
7. Fellesrom, så som tørkerom, benyttes av leieboerne i tur og orden etter sameiets nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av eieren gjøres ren i tur og orden etter avtale sameierne imellom. I tørkerom må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i boder i kjelleren.
8. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være for-svarlig lukket. Rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør skal holdes så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller plikter sameiet omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke tørkes i kjelleren.

lesvask i bad eller kjøkken, eller i boligen forøvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjent vaskemaskin.

10. Den enkelte eier/beboer svarer for skader som skyldes vannlekkasjer/vannsøl fra kraner, vaskemaskin (herunder overdrevent vannsøl på bad) etc. Dette gjelder også evt. skader hos nabo.

Ved tette avløpsrør blir dette å belaste den enkelte eier/beboer dersom det kan påvises at tettingen skyldes rør, sanitetsbind eller andre gjenstander fra den enkelte bolig. Det oppfordres til jevnlig bruk av midler som hindrer avløpstetting.

11. Eiere/beboere som har bolig med balkong plikter å holde disse ryddig (krav fra brannvesenet) og spesielt i vinterhalvåret fri for is som kan skade gulvet.

12. Vinduene i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen eller korridor, plikter han/hun å påse at det etter kort tid igjen blir lukket og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

13. I tidsrommet kl. 2300-0700 skal det være nattero. Radio/TV/sterioanlegg og andre lydkilder må derfor kun benyttes hvis lydnivået er skrudd så lavt at det ikke er til sjenanse for naboene. Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner, elektrisk verktøy m.v. må ikke benyttes mellom kl. 2300-0700. Spesielt om natten er det forholdsvis lytt mellom boligene og Styret vil be om at beboerne respekterer disse regler.

Eieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hele husstaden, fremleietagere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE FOR 2024 I SAMEIET ECKERSBERGSGATE 53

Møtet ble avholdt mandag 02. juni kl. 18.00 i Eckersbergsgate 53 hos Rikke Opsahl

Til stede; Rikke, Jørgen, Ritika, Anne Lise, Martin, Thomas, Bodil, Oddvar og Marit.

Erik Anker har gitt fullmakt til Rikke. Torkil Clementsen har gitt fullmakt til Jørgen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder – Morten E ble valgt til møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse ble gjort se over.

1.3 Valg av referent ble Morten E. Protokollen underskrives av Marit og Anne Lise

1.4 Innkallingen og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Sameiet er ikke pliktig til å utarbeide en årsmelding. Styret orienterer alle sameiere regelmessig via e-post.

3. ÅRSREGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

3.2 Årets overskudd legges til sameiets egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett og status så langt for 2025 ble gitt av Morten E.

3.4 De ble ikke utbetalt styrehonorar for 2024

4. ORIENTERINGS SAKER

GLASSTAK OG TAK ARBEIDER

4.1 Representant fra Takråd AS deltok på Teams og orienterte årsmøtet om de ulike tilbud som er innkommet for arbeider på glasstak/tak.

Det ble fremmet forslag fra Jørgen om total renovering av tak. Forslaget fikk 2 stemmer og ble dermed ikke vedtatt.

Basert på dette vedtok årsmøtet med 2/3 flertall å gi Takkomiteen fullmakt til å ferdigforhandle et tilbud og inngå et forslag til kontrakt på arbeid med glasstak og tak arbeider. Ramme for dette er 1,5-1,6 millioner kroner inkludert MVA. Tak komiteen innhenter videre et tilbud på assistanse fra Takråd på kontrakt inngåelse og oppfølging av arbeidet.

Styret er gitt fullmakt av årsmøtet til inngåelse av kontrakt med anbefalt leverandør.

FINANSIERING AV GLASSTAK OG TAR ARBEIDER

4.2 Årsmøtet vedtok enstemmig å opprettholde prinsippet om at sameiet ikke skal ha langsiktig gjeld.

Sameiet søker lån i DnB og besluttet at tilbakebetaling skal skje over 3 år med 2 avdrag per år henholdsvis 30.6 og 31.12 hvert år. Hver seksjonseier får tilsendt nødvendige

innbetalingsblanketter fra OBF. Det står selvfølgelig den enkelte seksjonseier fritt om man vil betale ned hurtigere. Dette vil eventuelt redusere rentebelastningen for sameiet.

FORSLAG BALKONGER MOT BAKGÅRDEN

4.3 Anne Lise orienterte årsmøtet om muligheter for etablering av balkong ut mot bakhagen. Årsmøtet bestemt enstemmig for å gi tillatelse for dette. Forutsetningen er at de seksjoner som bygger balkong er selv ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med bygging og samtidig er ansvarlig for alle fremtidige vedlikeholdskostnader. Sameiets vedtekter endre til å reflektere dette.

De som ønsker å være med på dette kontakter Anne Lise direkte.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder for 1 år ble gjort og Rikke Opsahl ble enstemmig gjenvalgt.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år ble gjort og Martin Gooderham og Morten Erichsen ble valgt.

Styret står fritt til å konstituere seg i perioden frem til neste årsmøte.

6. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Protokollen ble gjennomgått og godkjent.

Oslo, 02 juni 2025

Marit Rønsen

Anne Lise Rolsdorph

Komplett Tilstandsrapport 2025

Eckersbergs gate 53



Dato: 29.01.2025

Info prosjekt med oversiktskisse

Andre Prosjekt

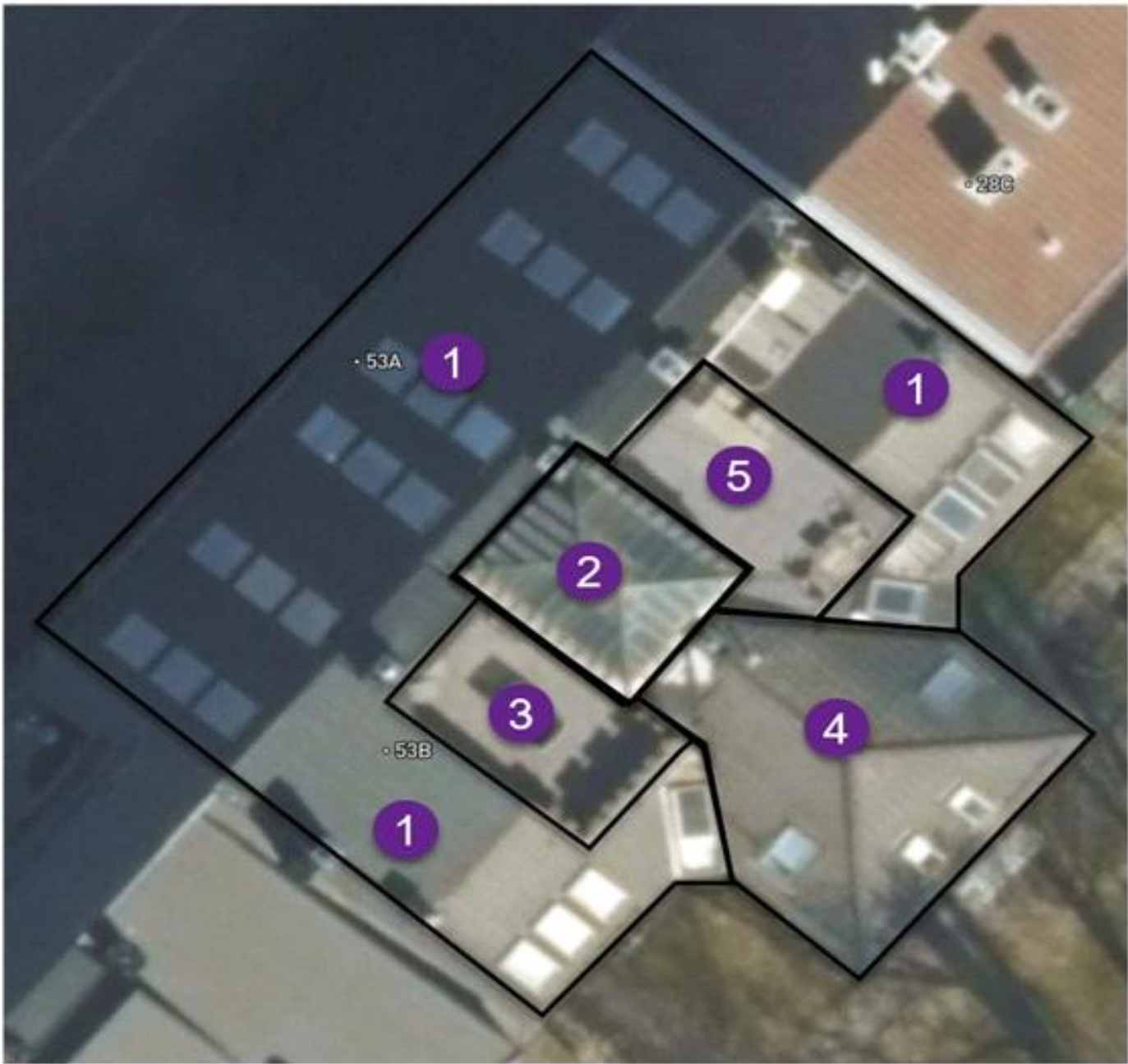


TAK

Takrådgivning A. Kalland AS

Prosjektnr: 922	Prosjekt: Eckersbergsgate 53	ProsjektID:
Byggår:	Adresse: Eckersbergsgate 53, Oslo	Antall tak: 5

Oversiktskisse



Budsjett 2025 - 2030

Andre Prosjekt



Årstall		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bygg: Eckersbergsgate 53							
Antall tak: 5	Vedlikehold	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
Totalareal: 0	Kontr sikring	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
	Oppdrag	kr 1 618 500	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0
	Omtekking	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0	kr 0

Oppdragsliste for budsjettperioden

2025

Tak	Kategori	Beskrivelse	Status	Avvik	Kostnad
Tak 2	Annet	Utskiftning av glasstak og fasadearbeider	Registrert	Kritisk	kr 1 350 000,00
Alle tak	Tilstandsrapport	Befaring av tak og tilstandsrapport	Fakturert	Vesentlig	kr 18 500,00
Alle tak	Beslagsarbeider	Utbedring av lekkasjepunkter og overganger.	Registrert	Kritisk	kr 250 000,00
			Totalt i 2025		kr 1 618 500,00

Notat

1. PROSJEKT OG MØTESTED

Kontraktsmøtet knytter seg til følgende prosjekt

Oppdragsgiver:	Sameiet Eckerbergs gate 53				
Prosjekt:	Eckerbergs gate 53				
Møtested:	Eckerbergs gate 53, Oslo	Dato:	12.12.2024.	Kl:	09:00
Referent:	Trond G. Hansen				

2. PARTENE

Følgende var til stede og/eller skal motta referat (TS = Tilstede, SN = Sendes)

Navn	Firma	E-post	TS	SN
Trond G. Hansen	Takråd A. Kalland Øst AS	trond@takraad.no	x	
Thomas Berge	Sameiet EG 53	thomas.berge@arctic.com	x	x

1. REFERAT

GENERELT

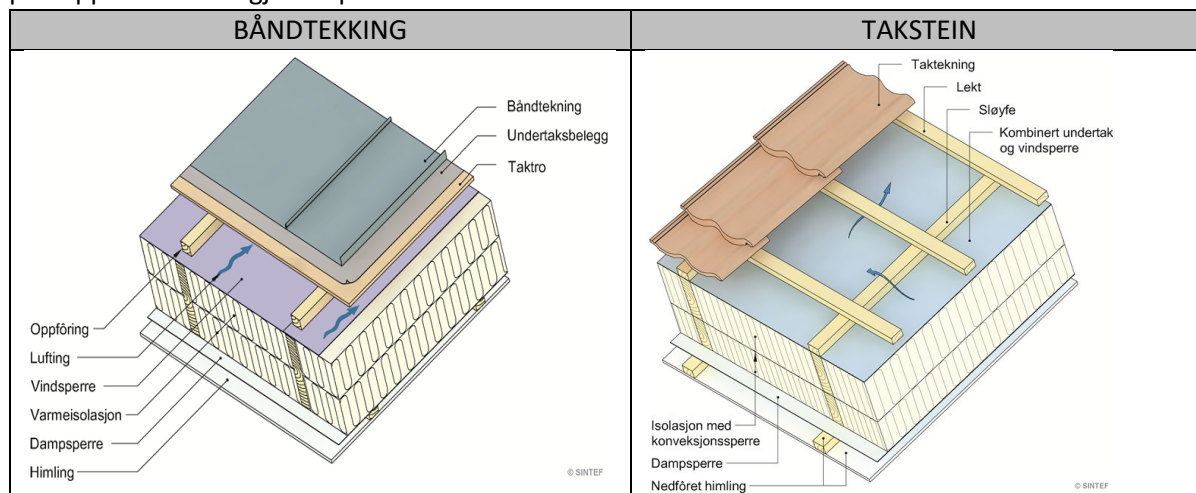
Takråd A. Kalland Øst AS har på vegne av oppdragsgiver utført befaring tak med påfølgende tilstandsrapport. Bygget er delt inn i 5 takflater og takene vurderes som til dels svært kompliserte. Det er en rekke detaljer, overganger m.m. over små takflater med store utfordringer og potensielle lekkasjepunkter. Dette gjelder spesielt ved grensesnitt.

Befaringen/kontrollen ble utført på følgende måte:

1. Visuell inspeksjon på stedet.
2. Gjennomgang av tegninger og annet oversendt dokumentasjon.

Oppbygning av taket er som følgende:

Vi har ikke gjort en kontroll av oppbygning på de ulike takflatene, men i hovedsak er det følgende prinsippsskisser som gjelder på de store flatene:



**Det er ikke gjort eksakt kontroll av oppbygning, dette er antatt.*

HISTORIKK

Eckersbergs gate 53 er en bygård over 4 etasjer med utbygd loftsleilighet. Bygården er tradisjonelt oppført med teglstein i bærevegger og etasjeskillere i trebjelkelag. Bygården er fra 1914, loftsleiligheten ble bygd ut i 1999.

Sameiet har utfordring med en mindre vannlekkasje i en av loftsleilighetene. Disse oppstår ved ujevne mellomrom, litt avhengig av vind, regn, snø, snøsmelting m.m.

Det er gjort mindre utbedringsforsøk og tetningsarbeider uten at dette har stoppet lekkasjene permanent.

Vi har fått oversendt diverse dokumentasjon vedrørende nabolofsleilighet hvor det ble en regressak pga. alvorlige avvik i tak og takkonstruksjon. Av de begrensede kontrollene vi har gjort har vi ikke avdekket slike avvik på aktuell leilighet.

AVVIK

Nr. 1 – Tak over lekkasjepunkt:

BILDE	KOMMENTAR
	I området over lekkasjeområdet er det en rekke detaljer og overganger. Full utbedring over lekkasjeområdet er løsbart, men utfordrende, krevende og kostbart.

Nr. 2 – Glasstak:

BILDE	KOMMENTAR
	Fasaden synlige skader etter fukt.

	Uklart av bilde, men innvendig rennemerker på samtlige sider.
---	---

Nr. 3 – Takflater:

BILDE	KOMMENTAR
	Ingen opplagte avvik å spore på de ulike store takflatene.

KONKLUSJON

Takflatene:

Hovedtakene virker til å ha blitt rehabilitert ifm. ombygging av loftene rundt 1999, hvilket betyr at de nå er ca 25år gamle. Et korrekt lagt taksteinstak har en forventet levetid på ca 35-40år og et korrekt båndtekket tak (på bilde over) har en forventet levetid på ca 40-50år (kommer litt ant på kvaliteten på takplatene). Det ingen åpenbare avvik registrert på selve takplatene, de vurderer vi derfor til å ha vesentlig restlevetid igjen.

Detaljer/overganger:

Som beskrevet over er taket stedvis svært komplisert tekking og stort potensiale for feil utførsel med påfølgende lekkasje. Det er her lekkasjene oppstår.

Glasstak:

Her er det mest sannsynlig en konstruksjonsfeil. Glasstaket og utformingen på denne er i sin tid ikke prosjektert for et varmt rom/trappeløp. Lignende glasstak vi kjenner til har stått plassert på et kaldtloft hvor det da fungerer som det skal. Med den endringen som har skjedd i konstruksjonen rundt oppstår kondensering på innside glass med påfølgende lekkasje/fuktskader.

Glasstak - fasade:

Fasaden i tilknytting til glasstaket er i såpass dårlig forfatning etter fuktinntrengning over tid at større tiltak må iverksette.

Fasade generelt:

Her har vi ingen spisskompetanse og kjenner ikke til historikk, fasaden virker dog på nåværende tidspunkt ok. Men dersom man er kjent med at fasaden bør rehabiliteres, males osv. bør dette utføres samtidig med evt. takarbeider. Da er stillas og annet på plass som fort utgjør 40-50% av fasadekostnadene.

Oppsummering:

Pga. takenes kompleksitet, utforming og tilgjengelighet er det utfordrende å utføre lokale utbedringer/nødrep, noe som vil være nødvendig her for å stoppe de pågående lekkasjene permanent ser det ut til. Selv om arbeidene i seg selv er «mindre» må trolig stillas bygges m.m. Jobben vil fort allikevel være litt uinteressant for mange av tak og blikkenslagerfirmaene med påfølgende høy prising. Det er derfor viktig å finne rett entreprenør til jobben evt.

Glasstaket og fasadene rundt er såpass dårlige at større tiltak må iverksettes asap. Slik vi vurderer det bør glasstaket skiftes ut i sin helhet og fasaden rundt totalrehabiliteres.

Hovedtakene i seg selv (flatene) vil jo ha en forventet restlevetid på ca 10-15år minst. Om resterende takflater bør tas samtidig som glasstak/fasade og de lokale utbedringsarbeidene vil jo være et kostnadsspørsmål som må vurderes av sameiet. Spørsmål man må stille seg er jo pris, garanti, tid m.m. Større omfang på arbeidene vil jo føre til økt interesse og gunstigere tilbud. Mindre lokale utbedringer vil det jo ikke gis garanti på og det vil alltid være usikkerhet rundt hvorvidt andre lekkasjer kan oppstå på andre steder. For eksempel rundt takvinduer som er et svakt punkt.

Konstruksjonsfeil – tak genrelt?

Vi er kjent med at dette har vært tilfelle i naboileilighet. Vi har gjort mindre kontroller ved lekkasjeområdet og ikke avdekket alvorlige feil. Blant annet i den aktuelle leilighet er det både dampsperre og luftesjikt. Vi antar dette nå gjelder over hele takflaten og har lagt dette til grunn for våre vurderinger.

TILTAK

Basert på ovennevnte observasjoner foreslår vi følgende tiltak:

Minimumstiltak 2025/2026:

1. Utskiftning av glasstak: ca 1 million eks.mva.
2. Utbedring av fasade – glasstak: ca 350.000,- eks.mva.
3. Lokale utbedringer ved lekkasjepunkter: ca 250.000,- eks.mva.

Opsjon:

- *Komplett omtekking av tak 1 og 4: 2.5-3 mill,- eks.mva.*

Ca år 2035-2040: Omtekking tak 1 og 4:

1. Komplett omtekking tak 1 og 4: 3,5-4 mill. eks.mva.
2. Rehabilitering av fasaden: ca ca 1-1,5 mill. eks.mva.

**Dette er antatt priser/kostnader. Det anbefales at arbeidene prosjekteres/beskrives og anbudskonkurranse iht. NS8406.*

2. UNDERSKRIFTER

Sted: Lørenskog

Dato: 28.01.2025.

For Takrådgivning A. Kalland AS



Tilstandsrapport 2025

Andre Prosjekt

TAK
Takrådgivning A. Kalland AS

Grunndata

Prosjektnr: 922	Prosjekt: Eckersbergsgate 53
Evt prosjektID:	Vår ref:
Tak: Tak 1	Beskrivelse: Skrått
Areal: 0	Takbelegg: Båndtekking
Tilstandsgrad:	TG2 Taket er slitt, men ok

Rapporten

Beskrivelse	Avvik?	Foto	Kommentar
Rengjøring	Ingen		Ok.
Skifer, teglstein, båndtekking, etc.	Ingen	3,4,5	Ok.
Undertak	Ingen		
Gavl, møne, valm, vindski	Ingen		
Gjennomføringer	Ingen	2,3	Kontrollert ok.
Påførte skader	Ingen		Ingen skader registrert.
Snø og steinfangere	Ingen		Tilfredstillende fall til sluk
Taknedløp og utv. takrenner	Ingen		Ok.
Taksikring	Ikke kontrollert		
Beslag	Mindre		Beslag fremstår som noe slitt og gammelt.
Isolasjon	Ikke kontrollert		
Annet	Mindre	6	Mindre skader på fasade, generelt ok.
Konklusjon	Taket er genrelt ok, med en forventet restlevetid ca 15 år. Dette under forutsetning av at alle detaljer over overganger kontrolleres og evt. utbedres. Dette gjelder spesielt mot glasstak.		

En tilstandsrapport er en førstegangsrapport på taket hvor alle detaljer blir vurdert.

Henviser forøvring til vedlagt budsjett og evt. oppdragsliste for nærmere info. Anbefaler årlig vedlikehold av tak min. en gang pr år.

Foto 1



Kommentar:

Foto 2



Kommentar: Rekke detaljer og overganger - komplisert

Foto 3



Kommentar: generelt ok - mye detaljer

Foto 4



Kommentar: ok

Foto 5



Kommentar: Dette ser bra ut.

Foto 6



Kommentar: Mindre skader på fasade

Tilstandsrapport 2025

Andre Prosjekt

TAK
Takrådgivning A. Kalland AS

Grunndata

Prosjektnr: 922	Prosjekt: Eckersbergsgate 53
Evt prosjektID:	Vår ref:
Tak: Tak 2	Beskrivelse: Overlys
Areal: 0	Takbelegg: Glasstak
Tilstandsgrad: TG4	Utslitt.

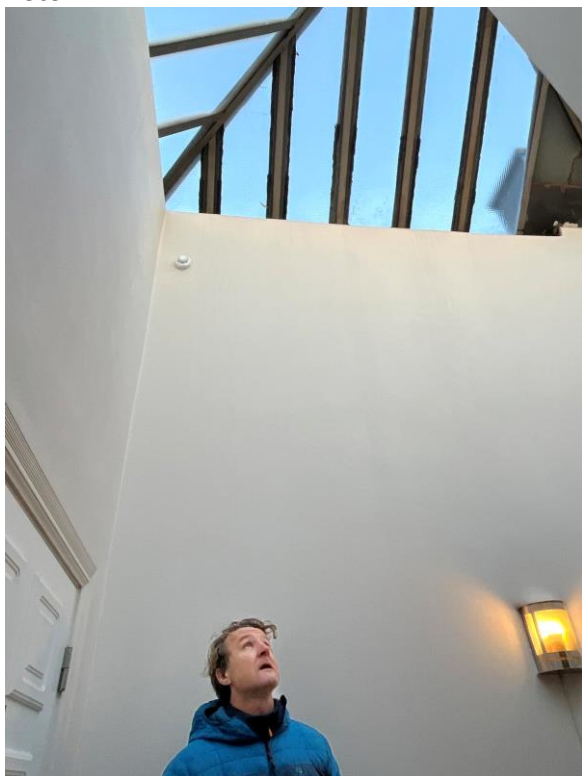
Rapporten

Beskrivelse	Avvik?	Foto	Kommentar
Rengjøring	Ingen		
Skifer, teglstein, båndtekking, etc.	Kritisk	1,2,3,4,7	Er utslett og må tekkes om.
Undertak	Ingen		
Gavl, møne, valm, vindski	Ingen		
Gjennomføringer	Ingen		
Påførte skader	Kritisk	5,6	Kritiske skader registrert, tiltak må iverksettes.
Snø og steinfangere	Ingen		
Taknedløp og utv. takrenner	Ingen		
Taksikring	Ingen		
Beslag	Ingen		
Isolasjon	Ingen		
Annet	Kritisk	1,2,3,7	Konstruksjonsfeil
Konklusjon	Glasstaket har alvorlige konstruksjonsfeil og bør skiftes ut.		

En tilstandsrapport er en førstegangsrapport på taket hvor alle detaljer blir vurdert.

Henviser forøvring til vedlagt budsjett og evt. oppdragsliste for nærmere info. Anbefaler årlig vedlikehold av tak min. en gang pr år.

Foto 1



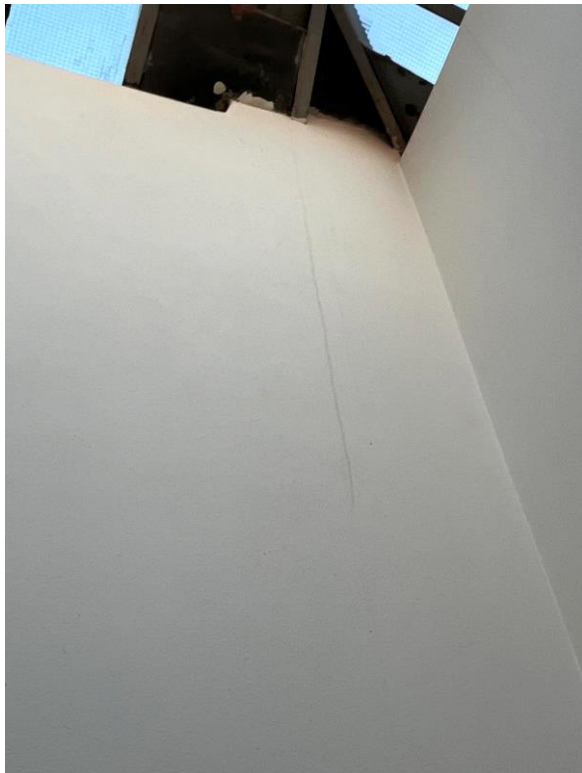
Kommentar: Rennemerker innside vegg

Foto 2



Kommentar: Fuktskader

Foto 3



Kommentar: Rennemerker

Foto 4



Kommentar: Oversiktsbilde

Foto 5



Kommentar: Skader på fasade

Foto 6



Kommentar:

Foto 7



Kommentar: Lekkasje

Tilstandsrapport 2025

Andre Prosjekt

TAK
Takrådgivning A. Kalland AS

Grunndata

Prosjektnr: 922	Prosjekt: Eckersbergsgate 53
Evt prosjektID:	Vår ref:
Tak: Tak 3	Beskrivelse: Takterrasse
Areal: 0	Takbelegg: Tekking
Tilstandsgrad:	TG2 Taket er slitt, men ok

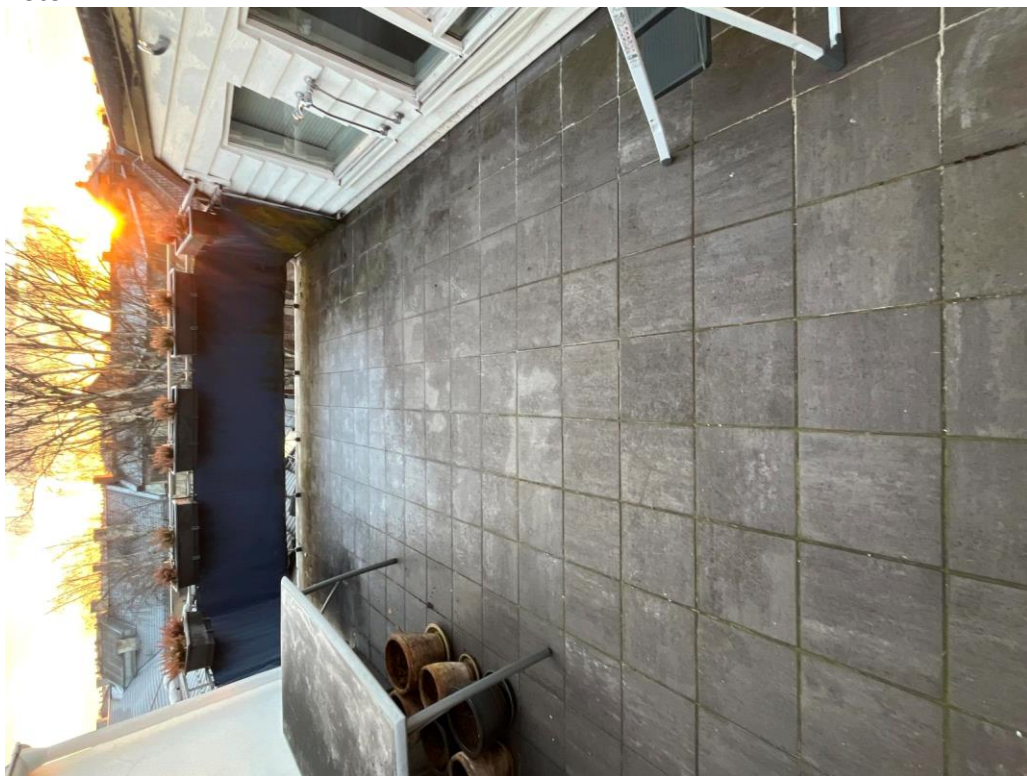
Rapporten

Beskrivelse	Avvik?	Foto	Kommentar
Rengjøring	Ingen		
Underlag	Ingen		
Krympskader	Ingen		
Oppbretter	Ingen		
Gjennomføringer	Ingen		
Påførte skader	Ingen		
Fall mot sluk	Ingen		
Sluk, nedløp og utv. takrenner	Ingen		
Taksikring	Ingen		
Beslag	Ingen		
Isolasjon	Ingen		
Annet	Ingen		
Konklusjon	Taket er tildekt med fliser, vi er ikke kjent med lekkasjer fra området og antar membran og annet er inntakt.		

En tilstandsrapport er en førstegangsrapport på taket hvor alle detaljer blir vurdert.

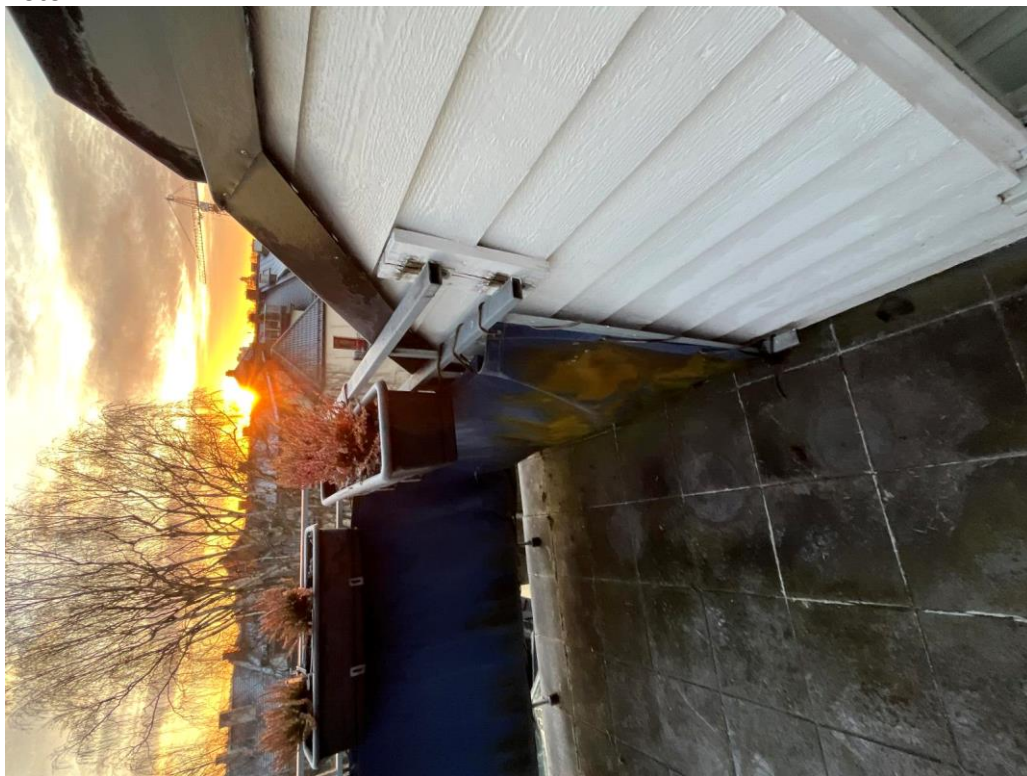
Henviser forøvring til vedlagt budsjett og evt. oppdragsliste for nærmere info. Anbefaler årlig vedlikehold av tak min. en gang pr år.

Foto 1



Kommentar:

Foto 2



Kommentar:

Tilstandsrapport 2025

Andre Prosjekt

TAK
Takrådgivning A. Kalland AS

Grunndata

Prosjektnr: 922	Prosjekt: Eckersbergsgate 53
Evt prosjektID:	Vår ref:
Tak: Tak 4	Beskrivelse: Skråtak
Areal: 0	Takbelegg: Takstein
Tilstandsgrad:	TG2 Taket er slitt, men ok

Rapporten

Beskrivelse	Avvik?	Foto	Kommentar
Rengjøring	Ingen		Ok.
Skifer, teglstein, båndtekking, etc.	Mindre	1,2,3,	Noe slitt, men ok.
Undertak	Ikke kontrollert		
Gavl, møne, valm, vindski	Ingen		Kontrollert ok.
Gjennomføringer	Kritisk	1,5	Pågående lekkasjer
Påførte skader	Ingen		Ingen skader registrert.
Snø og steinfangere	Ingen		ok
Taknedløp og utv. takrenner	Ingen		Ok.
Taksikring	Ikke kontrollert		
Beslag	Kritisk	4,5	Beslagene har avvik og pågående lekkasjer.
Isolasjon	Ikke kontrollert		
Annet	Ingen		
Konklusjon	Taket er generelt ok, men pågående lekkasjer ved div. overganger m.m. Som på tak 1 bør tiltak iverksettes.		

En tilstandsrapport er en førstegangsrapport på taket hvor alle detaljer blir vurdert.

Henviser forøvring til vedlagt budsjett og evt. oppdragsliste for nærmere info. Anbefaler årlig vedlikehold av tak min. en gang pr år.

Foto 1



Kommentar: generelt ok - lekkasje i området

Foto 2



Kommentar: Komplisert takteking.

Foto 3



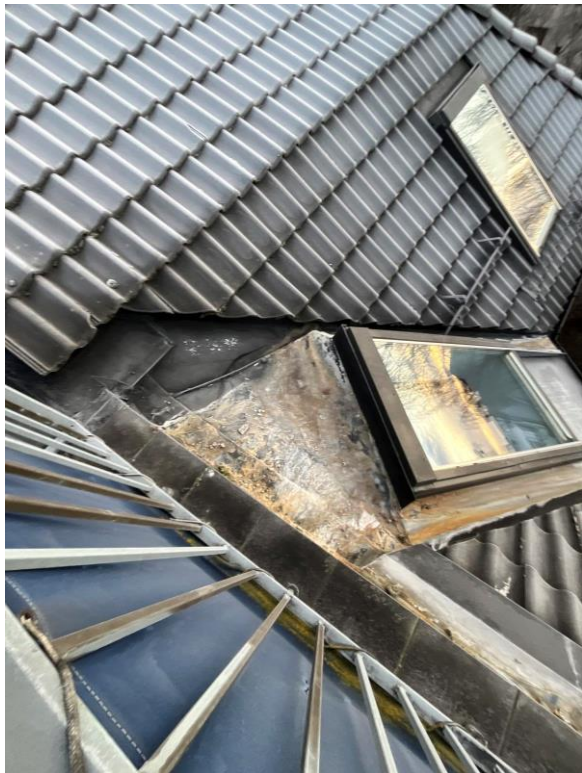
Kommentar: ok.

Foto 4



Kommentar: Kritisk punkt

Foto 5



Kommentar: Svært kompliser takteking og overganger. Stort lekkasjepotensiale.

Tilstandsrapport 2025

Andre Prosjekt

 TAK
Takrådgivning A. Kalland AS

Grunndata

Prosjektnr: 922	Prosjekt: Eckersbergsgate 53
Evt prosjektID:	Vår ref:
Tak: Tak 5	Beskrivelse: Takterrasse
Areal: 0	Takbelegg: Tekking
Tilstandsgrad:	TG1 Eldre enn 5 år, tekking full tilfredsstillende.

Rapporten

Beskrivelse	Avvik?	Foto	Kommentar
Rengjøring	Ingen		
Underlag	Ingen		
Krympskader	Ingen		
Oppbretter	Ingen		
Gjennomføringer	Ingen		
Påførte skader	Ingen		
Fall mot sluk	Ingen		
Sluk, nedløp og utv. takrenner	Ingen		
Taksikring	Ingen		
Beslag	Ingen		
Isolasjon	Ingen		
Annet	Ingen		
Konklusjon	Takk ikke vurdert pga. adkomst. Antatt tilsvarende tak 3 dog av nyere dato.		

En tilstandsrapport er en førstegangsrapport på taket hvor alle detaljer blir vurdert.

Henviser forøvring til vedlagt budsjett og evt. oppdragsliste for nærmere info. Anbefaler årlig vedlikehold av tak min. en gang pr år.

Status fra styreleder rundt taket 20.08.24

Taket ble lagt mellom 1988 og 1990, og har nå en alder på ca. 35 år. Selv om takets forventede levetid er ca. 50 år, kan det vare lengre med riktig vedlikehold. Basert på den informasjonen vi har, ser vi ikke behov for å legge om taket på nåværende tidspunkt.

Vi har imidlertid registrert en mindre lekkasje i en av loftsleilighetene. Kostnadene for å utbedre skadene inne i leiligheten er estimert til ca. 80.000 kroner, som vil dekkes av sameiets forsikring. Forsikringen dekker imidlertid ikke selve årsaken til lekkasjen. Ifølge takstmannen fra Belfort er det nødvendig med en reparasjon utført av en taktekker. Det er usikkert hvor vannet kommer fra. Vi har mottatt et kostnadsoverslag på mellom 25.000 og 37.000 kroner for reparasjonen. Taktekkeren vil jobbe på timebasis og ønsker ikke å gi fastpris på denne jobben. Vi er i ferd med å innhente ytterligere tilbud fra andre entreprenører for å ha noe å sammenligne med, slik at arbeidene kan utføres i september. Dersom disse tiltakene ikke er tilstrekkelige, vil vi vurdere mer omfattende tiltak senere.

I den andre loftsleiligheten er alt i orden. Denne leiligheten ble nylig totalrehabilitert, og tidligere utfordringer med takterrassen er utbedret av eieren.

Sameiet har fortsatt vedlikeholdsmidler på ca. 150.000 kroner for året, som vil dekke de nevnte kostnadene. Det er derfor ikke nødvendig å innhente ytterligere midler fra sameierne eller ta opp lån på nåværende tidspunkt.

Styret vil fortsette å overvåke situasjonen nøye for å vurdere om ytterligere tiltak på taket blir nødvendig. For øvrig er gården godt vedlikeholdt, og den eneste usikkerheten vi har for øyeblikket er den lille lekkasjen i taket. Vedlikeholdsplanen for sameiet ble senest oppdatert våren 2024 og ble lagt frem til godkjenning på sameiemøtet i juni. Vedlikeholdsplanen viser hvilke tiltak som har blitt iverksatt i gården siste 15 år, og hva som forventes gjennomført de neste årene.

Mvh

Rikke Opsahl

Styrets leder

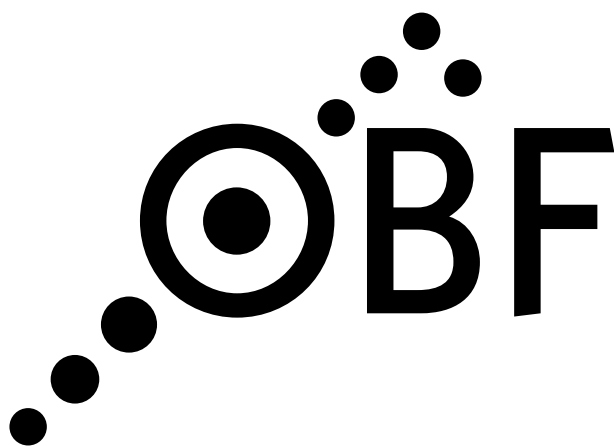
Sameiet Eckersbergs Gate 53

årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 24.06.2024, kl 18:00

Sted: Hos Thomas Berge



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Eckersbergs Gate 53 mandag 24.06.2024.

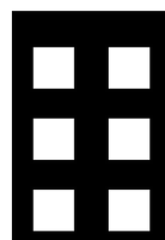
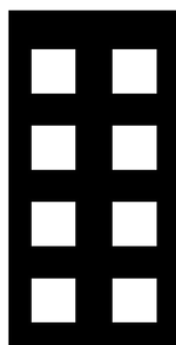
Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÅRSMELDING

2023



Årsmøte i Sameiet Eckersbergs Gate 53

Mandag 24.06.2024, kl 18:00

Hos Thomas Berge

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Eckersbergs Gate 53

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2024

4. Orientering

Gjennomgang av vedlikeholdsplan

5. Forslag

Balkonger mot bakgården

6. Forslag

Vedtak om bevaring av almetreet over gaten

7. Valg av tillitsvalgte

7.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Rikke Opsahl

7.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Thomas Berge og Morten Erichsen

7.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

8. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

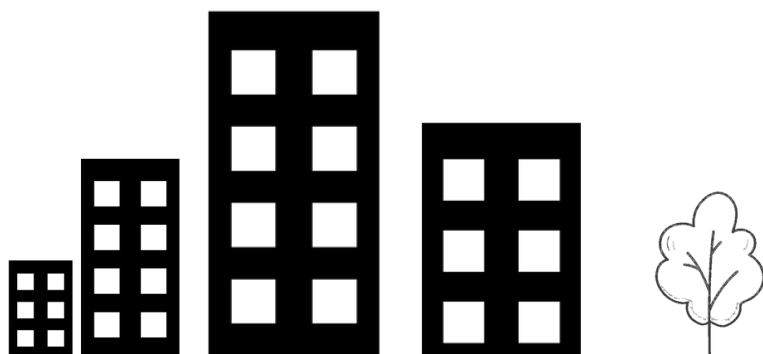
Oslo, 11.06.2024

Styret i Sameiet Eckersbergs Gate 53

Styreleder, Rikke Opsahl
Styremedlem, Morten Erichsen
Styremedlem, Thomas Berge

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	644 064	585 564	585 536	644 090
Sum		644 064	585 564	585 536	644 090
Ekstraordinære inntekter		0	0	58 554	0
Sum andre inntekter		0	0	58 554	0
Sum		644 064	585 564	644 090	644 090
Forretningsførsel og revisjon	2	32 626	39 745	29 700	29 700
Vedlikehold	4	129 523	148 112	136 554	164 000
Eksterne tjenester	5	91 322	65 248	66 300	71 000
Kabel-tv og bredbånd		58 524	62 231	57 500	63 000
Forsikring		87 146	77 393	74 000	91 000
Kommunale avgifter		169 907	144 655	162 000	190 000
Brensel og strøm		45 791	33 984	34 000	34 000
Andre driftsutgifter	6	14 113	14 309	11 850	11 850
Sum		628 953	585 678	571 904	654 550
Driftsresultat		15 111	-114	72 186	-10 460
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	3 782	1 625	20	20
Rentekostnad	8	0	-2 779	0	0
Andre finansposter	9	7 456	6 995	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		11 238	11 398	20	20
Årsresultat	10	26 350	11 284	72 206	-10 440
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	26 350	11 284	72 206	-10 440

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	46 329	49 101
Andre fordringer		6 778	1 401
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		152 782	128 376
Sum omløpsmidler		205 889	178 878
SUM EIENDELER		205 889	178 878

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		147 215	135 931
Årets resultat	10	26 350	11 284
Sum egenkapital		173 564	147 215
<u>GJELD</u>			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 317	7 679
Leverandørgjeld		9 121	14 900
Annen kortsiktig gjeld		19 887	9 084
Sum kortsiktig gjeld		32 324	31 663
Sum gjeld		32 324	31 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 889	178 878

Oslo 31.12.23

Styret i Sameiet Eckersbergs Gate 53

Sted: _____, dato: _____

Rikke Opsahl
Styreleder

Morten Erichsen
Styremedlem

Thomas Berge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	644 064	585 564	585 536	644 090
Sum	644 064	585 564	585 536	644 090

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	0	9 319	0	0
Forretningsførerhonorar	27 876	26 076	26 700	26 700
Annen regnskapsførsel	4 750	4 350	3 000	3 000
Sum	32 626	39 745	29 700	29 700

Styret har fravalgt revisor i 2022.

Styret har ikke tatt ut styrehonorar for periode 2022-2023.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	54 726	112 500	102 554	130 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	19 856	0	15 000	10 000
6620 Vedlikehold uteområde	36 231	27 374	10 000	15 000
6640 Periodisk vedlikehold	8 711	8 238	9 000	9 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	129 523	148 112	136 554	164 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	20 974	20 092	16 900	21 000
6360 Renhold	34 542	28 140	30 000	29 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	10 234	9 553	8 400	9 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	25 573	7 463	11 000	11 000
Sum	91 322	65 248	66 300	71 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 168	1 072	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	550	300	350	350
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	414	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 702	2 264	1 500	1 500
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	438	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	599	8 391	0	0
7790 Andre driftskostnader	9 095	1 430	10 000	10 000
Sum	14 113	14 309	11 850	11 850

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	3 782	1 625	20	20
Sum	3 782	1 625	20	20

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 1636.30.29608	0	-2 779	0	0
Sum	0	-2 779	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	7 456	6 995	0	0

Note 9 - Andre finansposter

Sum	7 456	6 995	0	0
-----	-------	-------	---	---

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	147 215	135 931
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	26 350	11 284
B. Årets endring i disponible midler	26 350	11 284
C. Disponible midler 31.12	173 564	147 215

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	30 225	26 696
1749 Forskuddsbetalte kostnader	16 104	22 405
Sum	46 329	49 101

Resultat og balanse med noter for Sameiet Eckersbergs Gate 53.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Eckersbergs Gate 53

Styreleder	Rikke Opsahl (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Thomas Berge (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Morten Erichsen (sign.)	08.05.2024

PROTOKOLL

2024



PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE FOR 2022 I SAMEIET ECKERSBERGSGATE 53

Møtet ble avholdt mandag 24. juni kl. 18.00 i Eckersbergsgate 53

Til stede; Rikke, Jørgen, Ritika, Anne Lise, Martin og Emilie, Torkil, Oddvar og Marit.

Erik Anker har gitt fullmakt til Rikke.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder – Rikke Opsahl ble valgt til møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse ble gjort se over.

1.3 Valg av referent ble Morten Erichsen. Protokollen underskrives av Rikke Opsahl og Torkil Clementsen

1.4 Innkallingen og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FOR 2023

Sameiet er ikke pliktig til å utarbeide en årsmelding. Styret orienterer alle sameiere regelmessig via e-post.

3. ÅRSREGNSKAP 2023 OG BUDSJETT 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått, kommentert og godkjent.

3.2 Årets overskudd legges til sameiets egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett og status så langt for 2024 ble gitt av Morten Erichsen.

4. ORIENTERING OM VEDLIKEHOLDSPLAN

4.1 Oppdatert vedlikeholdsplan ble gjennomgått og kommentert. Innhentes ekstra tilbud på det som er nødvendig. Det er enighet om at taket skal prioriteres. Kostnadsramme er ca. 0,7 millioner kroner, dog avhengig av diverse kostnader. Torkil, Hanna/Jørgen og Thomas danner en ny byggekomite. De leverer innstilling til styret. Tilbudet fra Strand sendes Hanna/Jørgen og Torkil.

5. FORSLAG BALKONGER MOT BAKGÅRDEN

5.1 Anne Lise orienterte om balkong. Styret ber om at utforming av balkong sendes til orientering slik at de blir ens og i stil med byggets utforming. Innstilling til styret må også omfatte kostnader for de aktuelle som skal installere balkong.

6. FORSLAG BEVARING AV ALMETRE

6.1 Styret slutter seg enstemmig til forslag fra Erik Anker og ønsker at almetreet bevares. Vår arborist har påpekt at treet er frisk og kan stå i mange år til. Rikke kontakter PB etaten og følger opp saken.

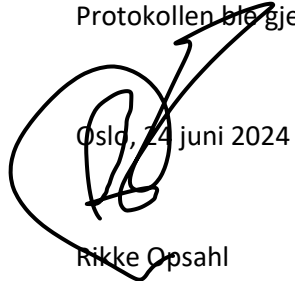
7. VALG AV TILLITSVALGTE

7.1 Valg av styreleder for 1 år ble gjort og Rikke Opsahl ble enstemmig gjenvalgt.

7.2 Valg av styremedlem for 1 år ble gjort og Martin Gooderham og Morten Erichsen ble valgt.

8. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Protokollen ble gjennomgått og godkjent.



Oslo, 24 juni 2024

Rikke Opsahl



Torkil Clementsen



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.