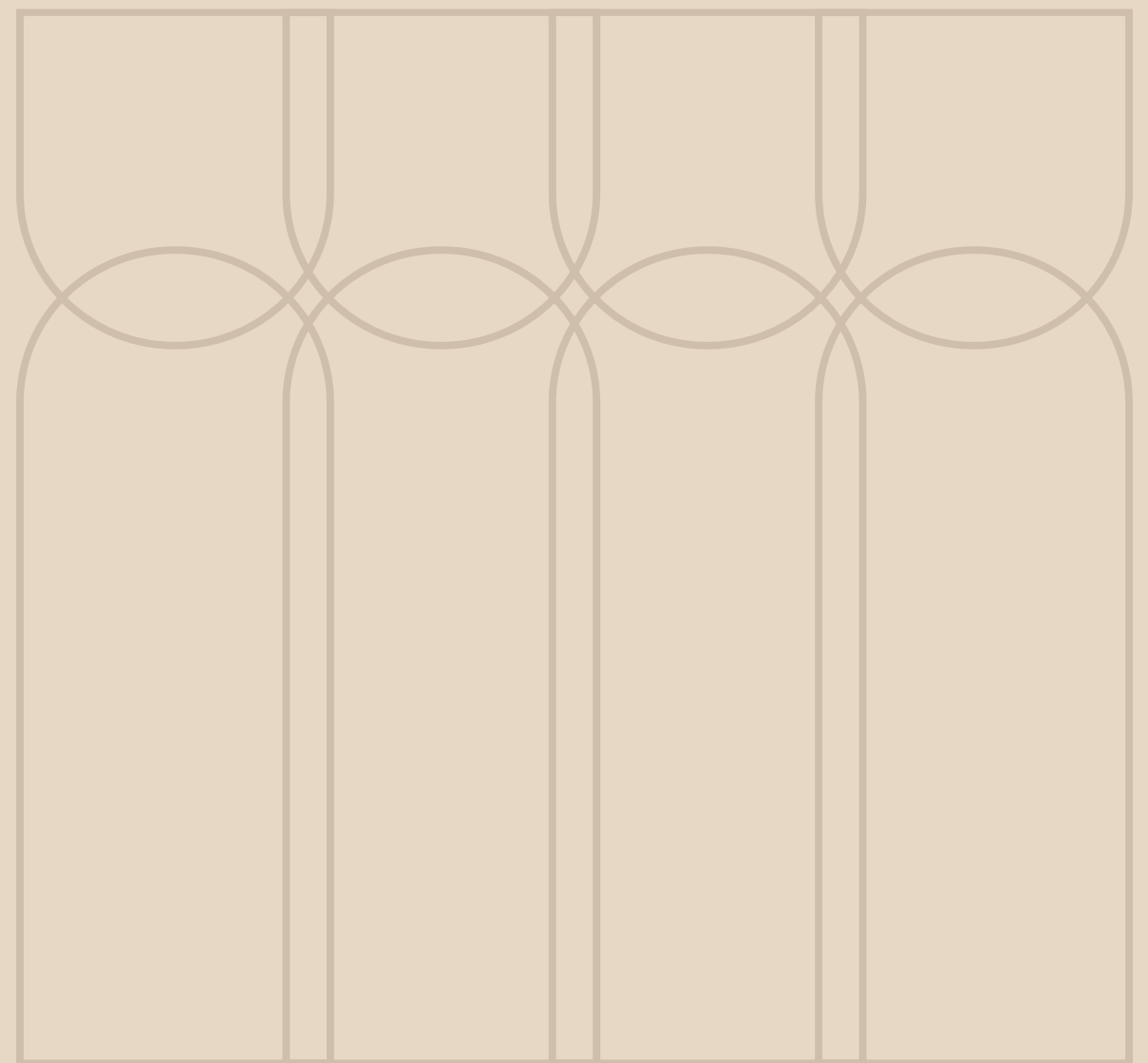




FROGNER

Eckersbergs gate 53

Velkommen til
din nye bolig





Francis Johansson-Merrick v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Eckersbergs gate 53

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE
Kr 13 500 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	EIEFORM
351 090,-	Eierseksjon
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM
13 851 090,-	2
FELLESKOSTNADER	ETASJE
5 621,- pr. mnd	2
FELLESFORMUE	BYGGEÅR
21 898,-	1914
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
118/123 kvm	G - Oransje

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652



Klassisk, luftig og velholdt Frognerleilighet med heis, peis og særdeles god beliggenhet | Skjermet balkong m/kveldssol

Her presenteres en klassisk og stor 4-roms selveier beliggende i hjertet av Frogner. Leiligheten er lys, innbydende og holder en god standard. Luftige og fine rom hvorav flere med de klassiske elementene godt bevart. Planløsningen er gjennomgående med god romfølelse, bra takhøyde, store vindusflater og utgang til balkong. Balkongen ligger usjenert til og har deilig kveldssol på sommerstid.

Leiligheten ligger i den mest attraktive delen av Eckersbergs gate (enveiskjørt gate) og er en av Frogners aller beste beliggenheter.

Verdt å merke seg:

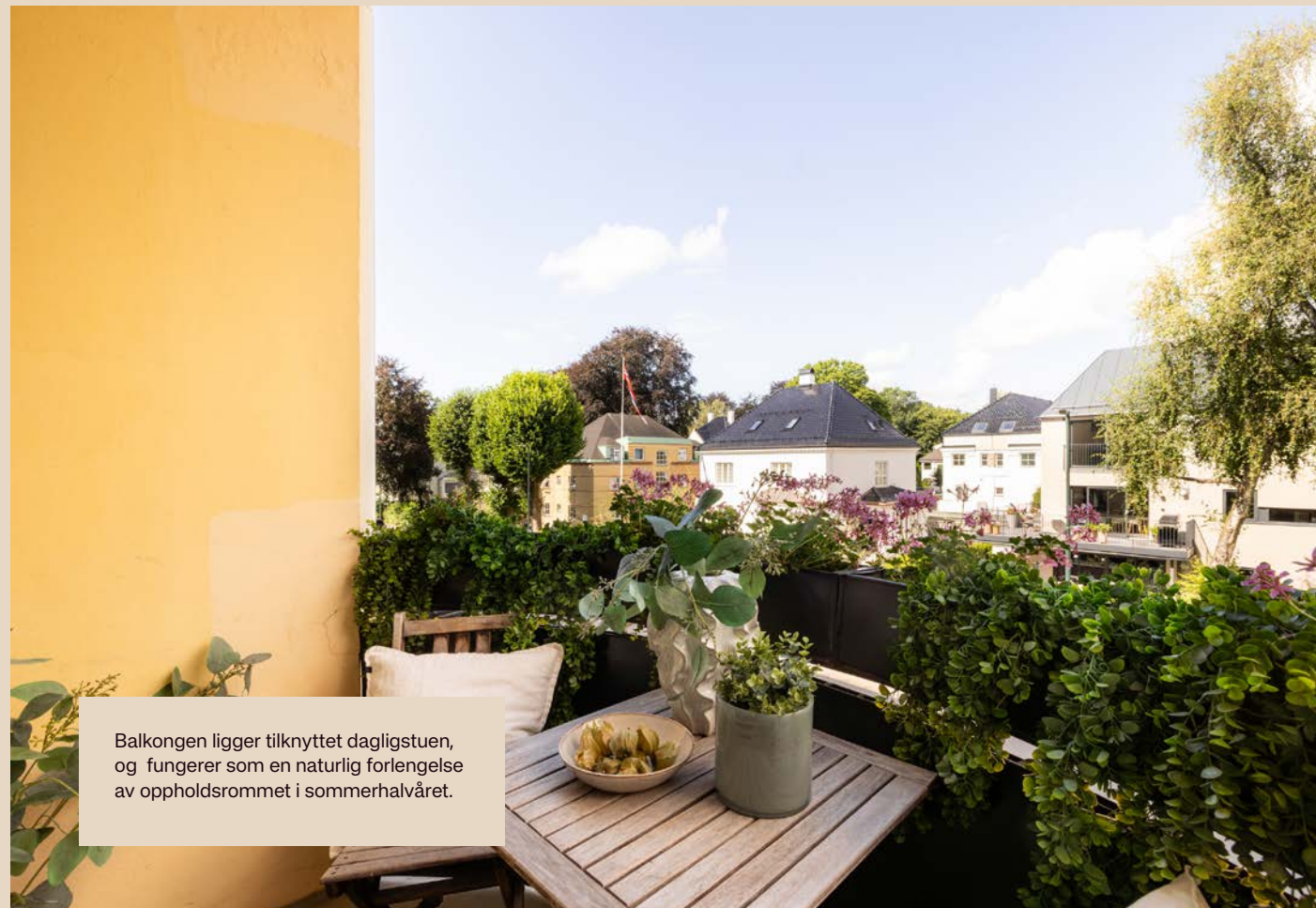
- Særdeles god beliggenhet
- Heis
- Nordvestvendt balkong, samt felles balkong mot bakgård
- Takhøyde på opptil 2,88 m
- En av stuene kan fint benyttes som ekstra soverom
- Moderne peisovn i stuen
- To gode soverom vendt mot bakgård
- Malt opp i 2023



Her presenteres en klassisk og romslig 4-roms selveier – lys, innbydende og med herskapelige detaljer.

A photograph of a balcony with a wooden table and two chairs, each with a white cushion. On the table is a bowl of fruit and two vases with flowers. A planter box with greenery and pink flowers runs along the back of the balcony. In the background, there are houses and large trees under a blue sky with clouds.

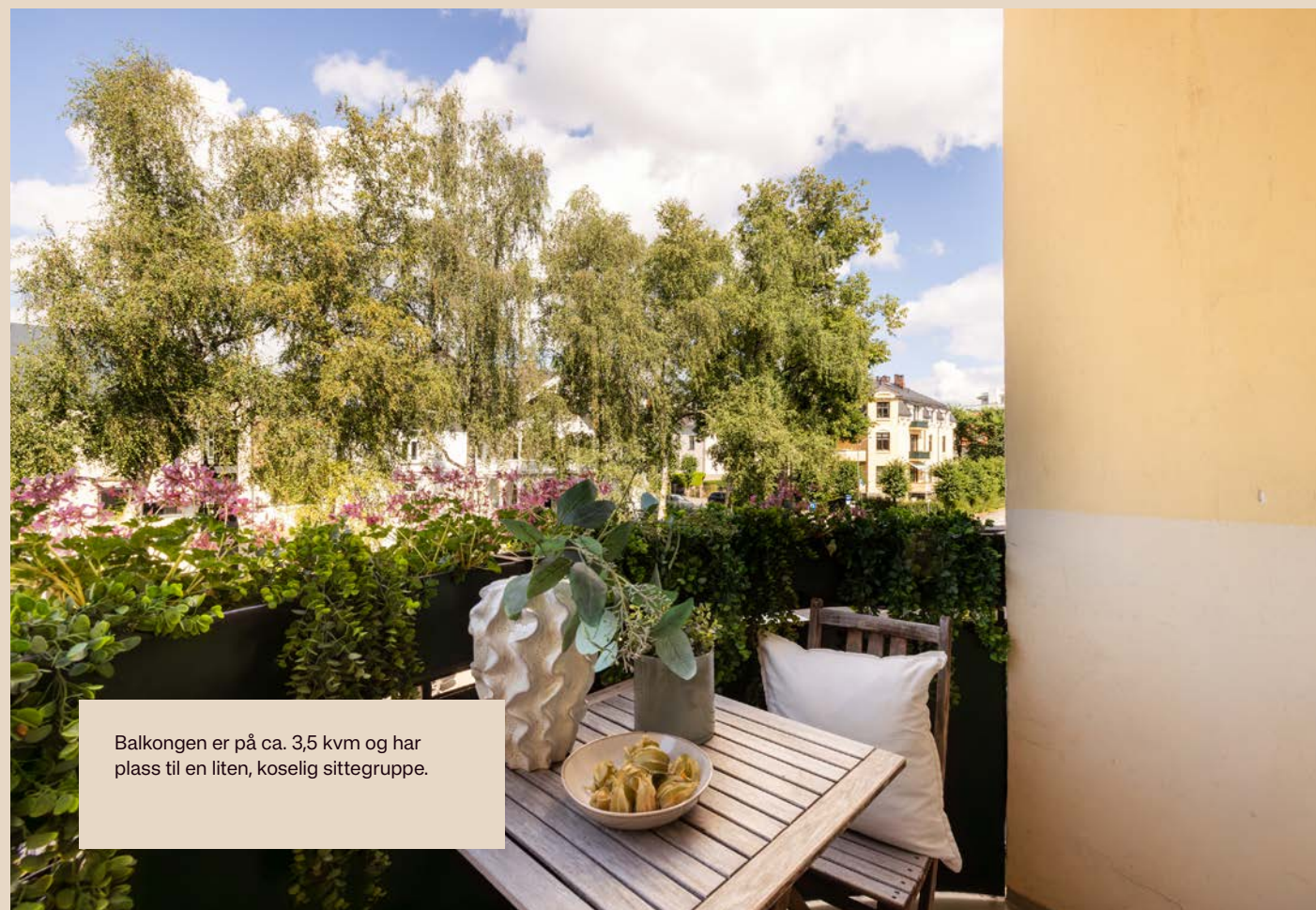
Leiligheten har en usjenert og
nordvestvendt balkong med
kjærkommen kveldssol om sommeren.



Balkongen ligger tilknyttet dagligstuen, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.



Leiligheten har to store stuer som hhv. er innredet som spise- og dagligstue.



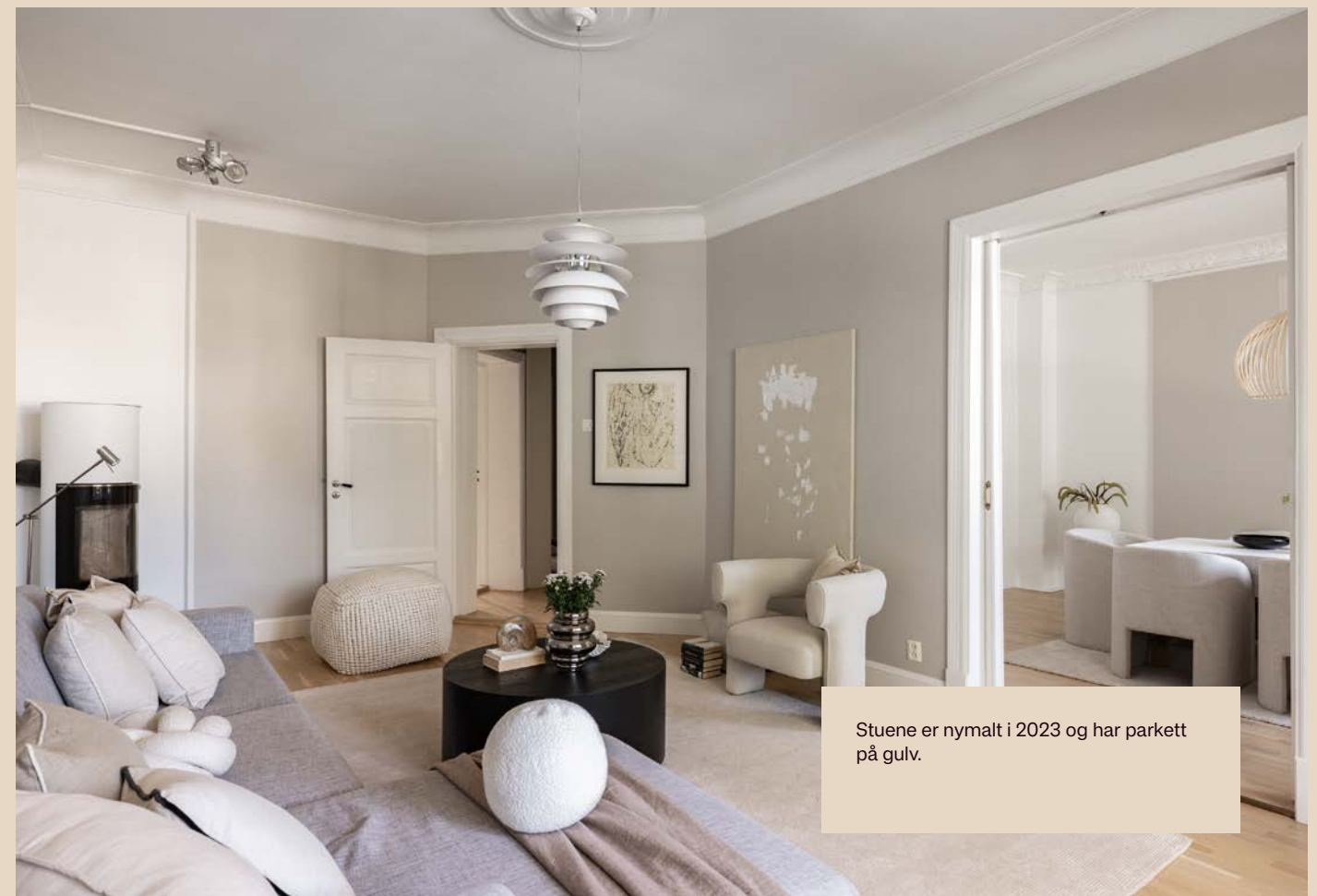
Balkongen er på ca. 3,5 kvm og har plass til en liten, koselig sittegruppe.



Dagligstuen har en peisovn som både gir behagelig varme og skaper en hyggelig atmosfære.



Store og klassiske vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære.



Stuene er nymalt i 2023 og har parkett på gulv.





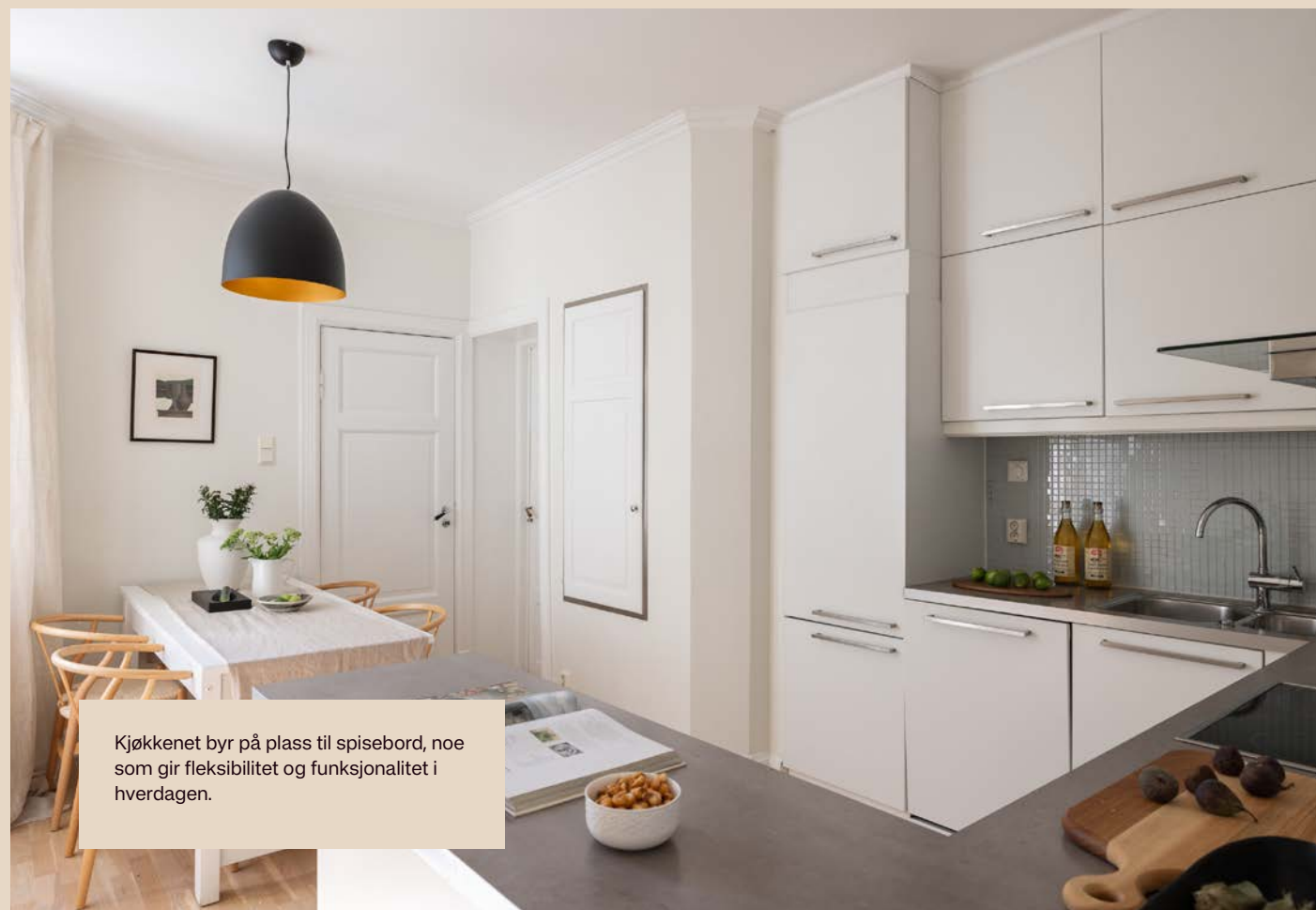
I spisestue er det god plass til langbord
hvor venner og familie kan inviteres inn.



Spise- og dagligstuen adskilles på en naturlig måde med en elegant skyvedør.



Leiligheten har et separat kjøkken som harmonerer godt med boligens øvrige stil og uttrykk.



Kjøkkenet byr på plass til spisebord, noe som gir fleksibilitet og funksjonalitet i hverdagen.



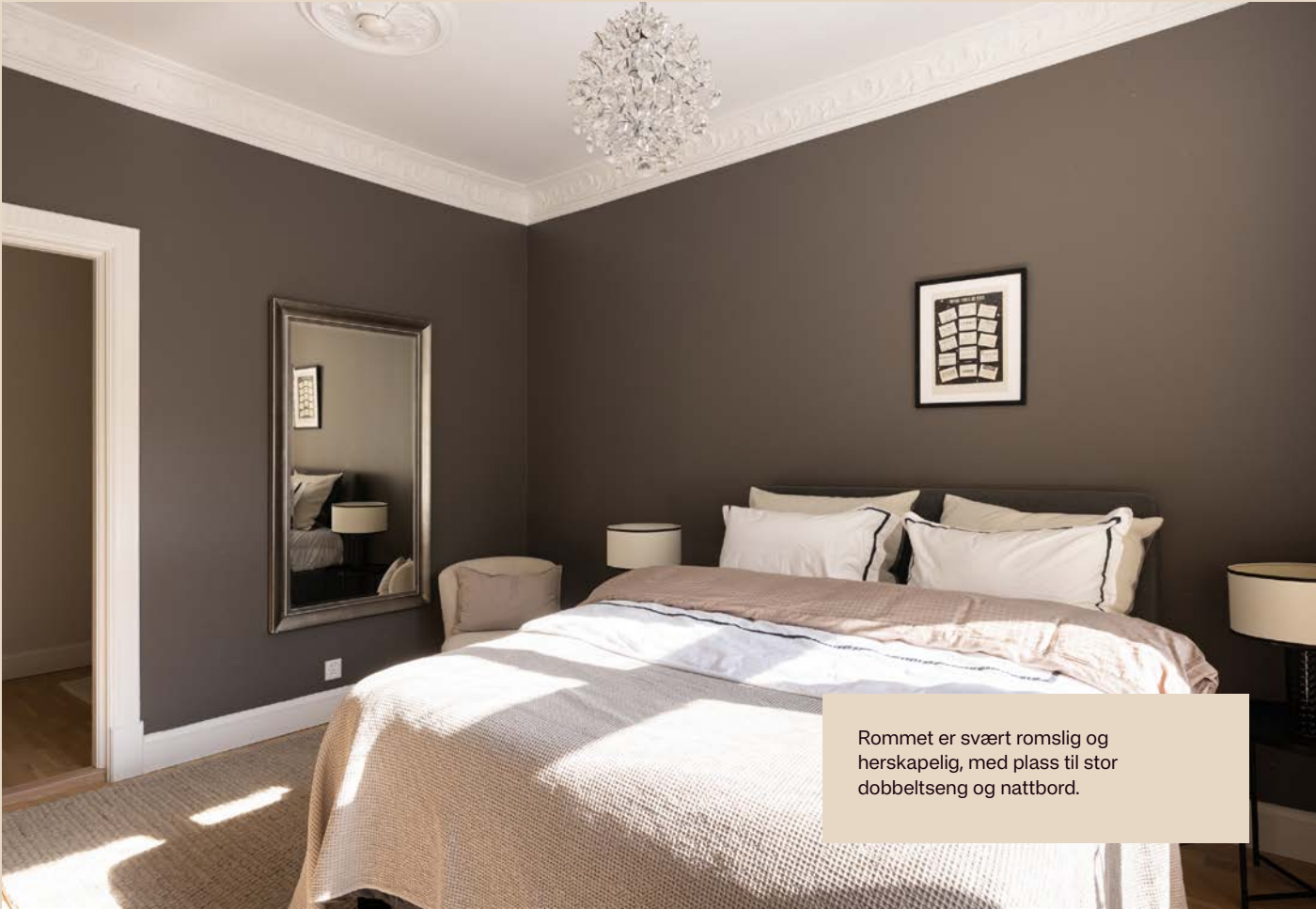


A photograph of a bedroom. On the left, a white door is open, revealing a kitchen with white cabinets and a wooden floor. In the center, a grey upholstered ottoman sits on the floor, covered with a white blanket and an open book. To the right of the ottoman is a small, narrow window with a white frame. Above the ottoman, a framed picture of a person on a bicycle hangs on the wall. On the far right, another framed picture is partially visible. The room has light-colored walls and a wooden floor. Sunlight is streaming in from the window, creating a bright patch on the floor.

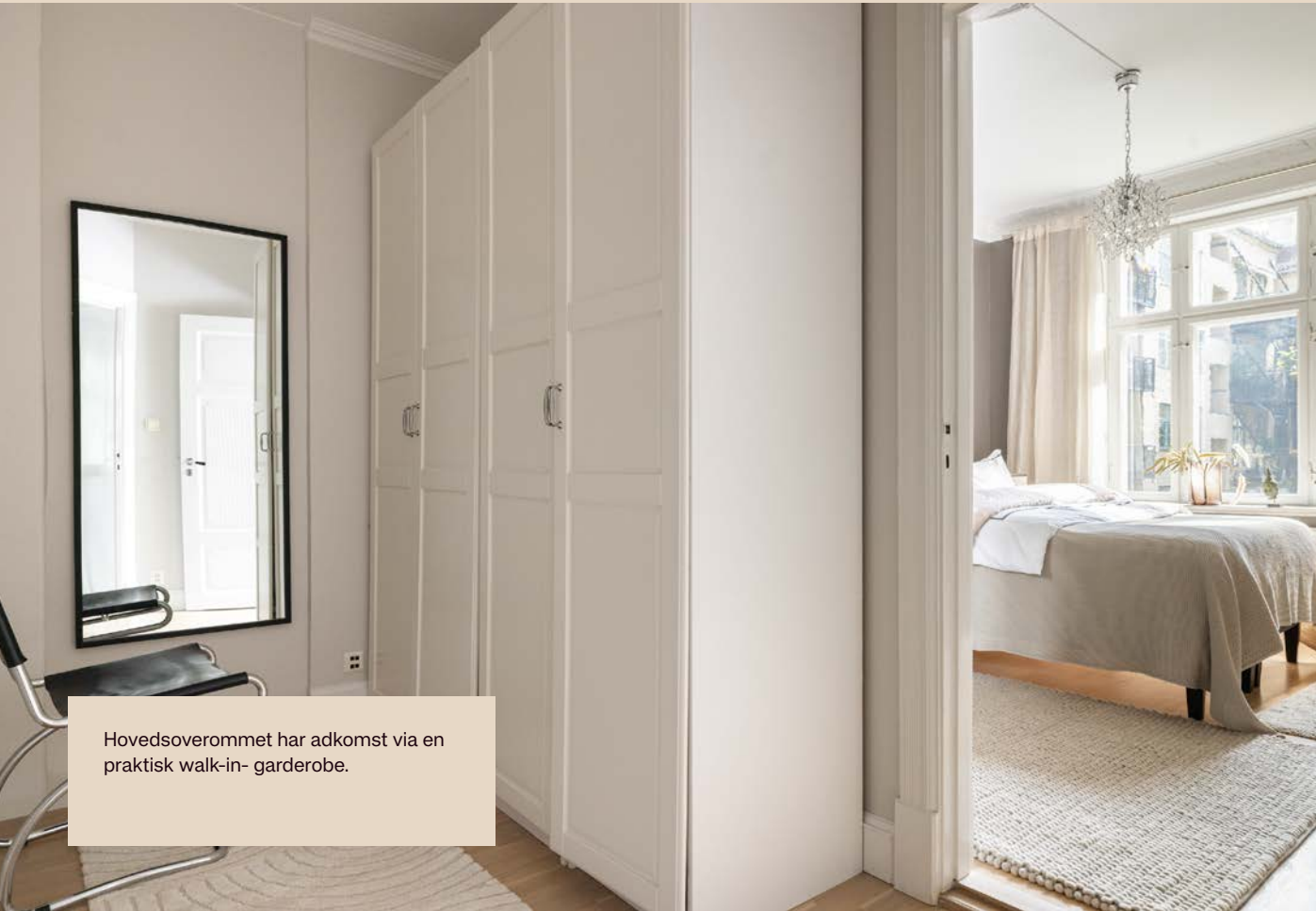
Soverom II, tidligere pikeværelse, ligger innenfor kjøkkenet og har plass til seng og garderobe.



Det ekstra soverommet er perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor.



Rommet er svært romslig og herskkelig, med plass til stor dobbeltseng og nattbord.



Hovedsoverommet har adkomst via en praktisk walk-in- garderobe.





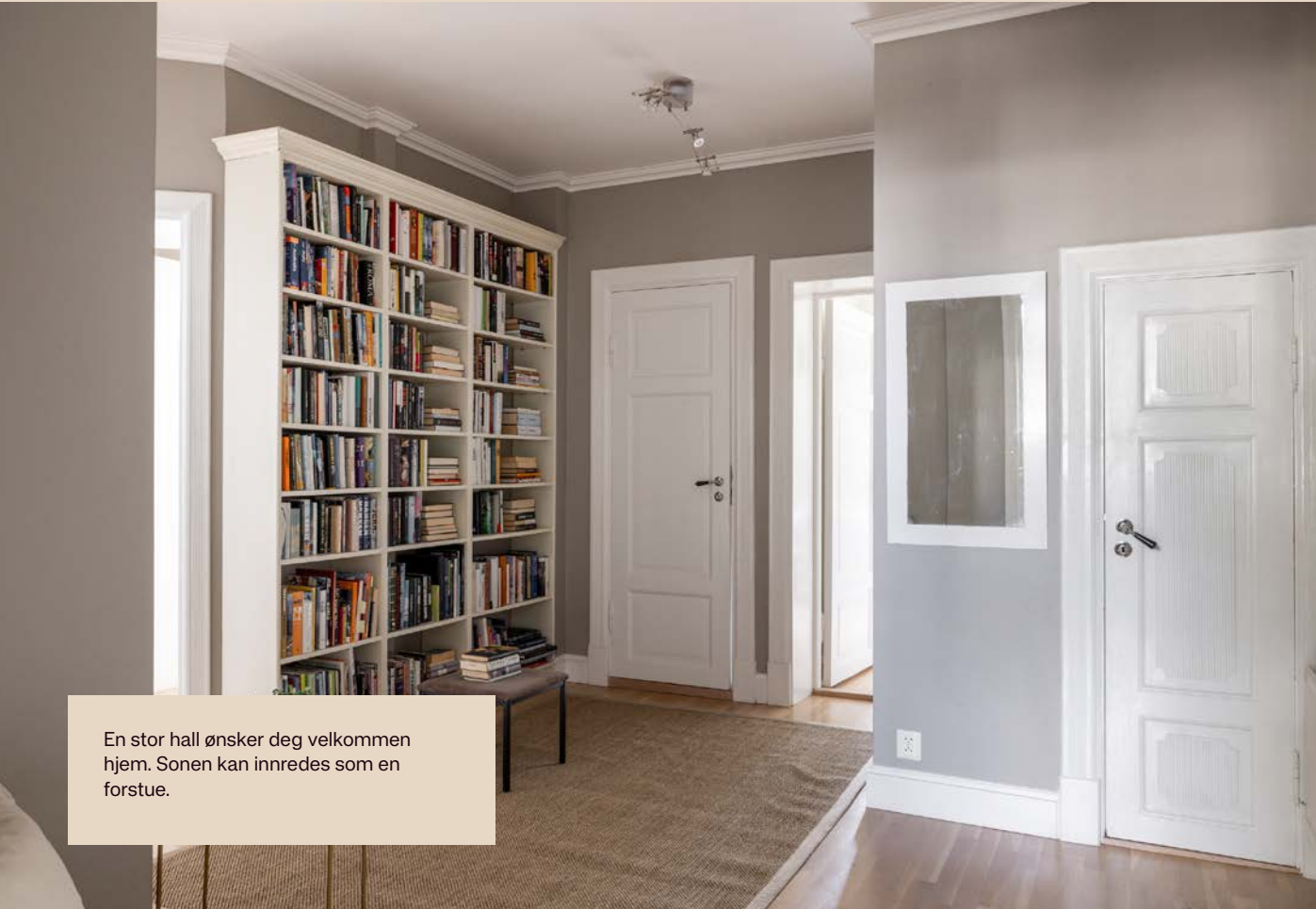
Hovedsoverommet har også direkte adgang til badet.



Badet er pent flislagt med adgang fra både entré og hovedsoverom.



Badet har en åpen dusjsone, varmekabler og opplegg for vaskemaskin.



En stor hall ønsker deg velkommen hjem. Sonen kan innredes som en forstue.



Her er det god plass til ønskelig garderobeløsninger, samt et integrert garderobeskap.



Hallen har adkomst til både spisestue, dagligstue, hovedsoverom, bad og kjøkken.



Dette er et svært sentralt boligområde på Frogner, preget av byvillaer, bygårder fra 1800-tallet og ambassader.



Bakgården er pent opparbeidet med felles sittegruppe, plen, trær og prydbusker.



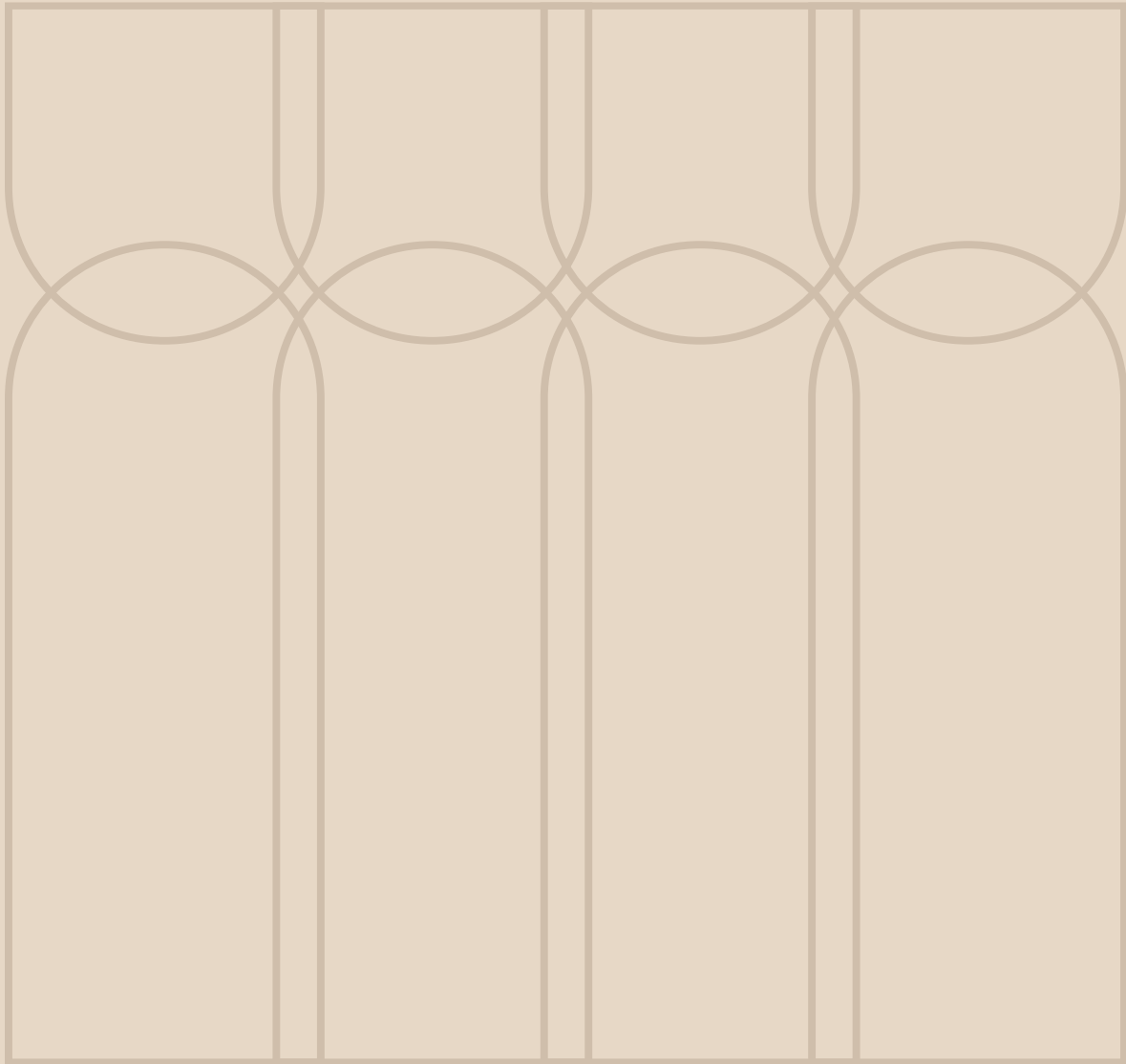
Sameiet har en stor og grønn bakgård til felles bruk for beboere. Enkel adkomst via baktrapp og felles portrom.



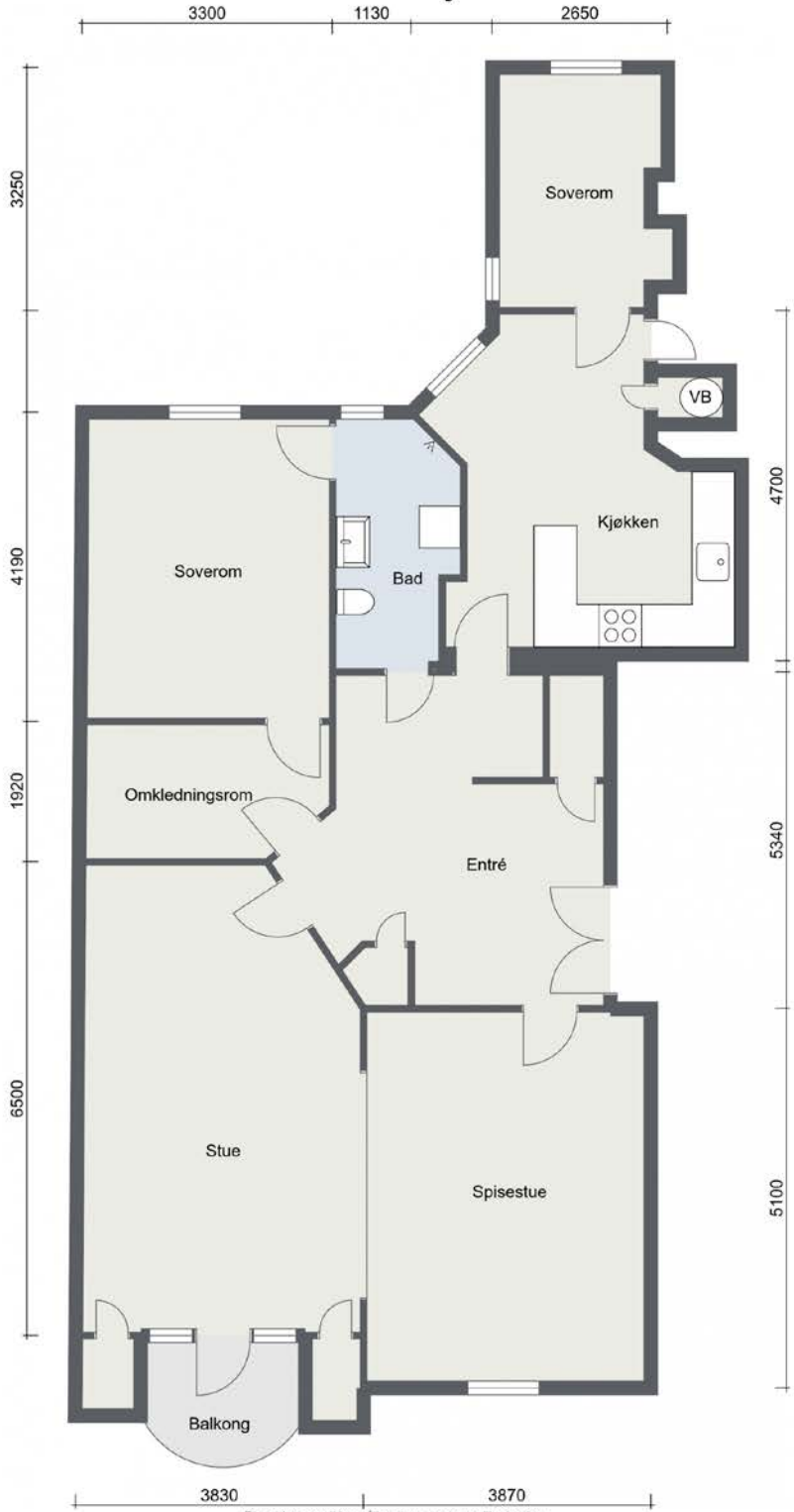
Heisen ble innstalert og ferdigstilt i 2005.



Plantegning



Eckersbergs gate 53 A 2. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

ECKERSBERGS GATE 53

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 13 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

13 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

337 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

338 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

351 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

13 838 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

13 851 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 13 851 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 621,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgifter som inkluderer:
Kabel-TV, bredbånd, vaktmestertjeneste, felles forsikring,
kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Eiendomsskatt

Kr 7 203,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast
eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen
over er hentet fra eiendomsskattelistene.
[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/
skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har avtale med Telia
som har grunnpakke for TV og internett. Dette er
inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 898 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 3 265 382(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 11 093 403(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en
boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på
SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I
beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet,
areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en
prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon
om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget populært, urbant og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og i dag ligger de fleste ambassadene og ambassaderesidensene her.

Her er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Leiligheten har også kort vei til lekeplass, skøytebane, Gimle Kino og flere treningssentre med mer.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen, med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en av byens mest ekspanderende gater.

Fra boligen har du gangavstand til flere holdeplasser for kollektivtransport, herunder Elisenberg med trikkelinje 12, Odins gate med buss nr. 20, og Frogner kirke med buss nr. 30 og 31. Det er også enkelt å ta seg til knutepunktene Majorstuen og Nationaltheatret.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 790.8 m²

Sameiet har en stor og grønn bakgård til felles bruk for beboere. Enkel adkomst via baktrapp og felles portrom. Pent opparbeidet med felles sittegruppe, plen, trær og prydbusker. I tillegg har sameiet en hyggelig og velholdt forhage.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Etter et søk i Oslo Plan- og bygningsetatens arkiver fant ikke megler noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget, dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Det foreligger

ekspedisjonsdokumenter fra 1920.

Det foreligger ferdigattest på ny heis innvendig, datert 2005.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Entréen er utvidet og innlemmet i original anretning. Hovedsoverommet er delt inn i soverom og omkleddningsrom. Badet er utvidet og innlemmet i original separat wc. Varmtvannsbereder på kjøkken er plassert i skap som originalt tilhørte fellesarealer i baktrapp. Dette arealet/skapet er ikke byggemeldt eller reseksjonert til denne seksjonen, og kjøper overtar risikoen for evt. krav om tilbakestillelse/ endring.

Innhold

Gjennomgående leilighet i 2. etasje som inneholder:

Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad, to soverom og omkleddningsrom.

Heis starter fra 1.etasje. Det er en trapp opp til 1.etasje.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 3.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 118 m² Entré, kjøkken, bad, to soverom, stue og

spisestue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3.5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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.

Standard

Entré/Hall:

En stor hall ønsker deg velkommen hjem. Sonen kan fint også innredes som en forstue. Her er det god plass til ønskelig garderobeløsninger, samt et integrert garderobeskap. Videre adkomst til både spisestue, dagligstue, hovedsoverom, bad og kjøkken.

Stuer:

Leiligheten har idag to store stuer som hhv. er innredet som spisestue og dagligstue. I spisestue er det god plass til langbord hvor venner og familie kan inviteres inn. Dagligstuen har videre utgang til en nordvestvendt balkong med kveldssol. Sistnevnte har også en fin peisovn som gir ekstra hygge gjennom høst og vinter. Stuene er nymalt i 2023 og har parkett på gulv.

Kjøkken

Separat kjøkken med god plass til spisebord. Moderne kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter, laminat benkeplate og kum. Mosaikkfliser og belysning under overskap, samt glassplate over stekesone. Integrerte hvitevarer: Keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap. Veggmontert kullfilterventilator i stål.

Fra kjøkkentrappen er det videre utgang til baktrapp som tar deg videre til felles balkong mot bakgård, samt kjellerboden.

*Balkong mot bakgård. Det er nylig en nabo som har søkt til Plan- og bygningsetaten om å etablere en privat balkong mot bakgård. Dette ble godkjent av sameie. Kontakt megler for mer informasjon.

Soverom:

Hovesoverommet er av virkelig bra størrelse med god plass til stor dobbeltseng og nattbord. Adkomsten til rommet er via en praktisk walk-in- garderobe med god plass til hele garderoben. Hovedsoverommet har også direkte adkomst til badet.

Soverom II er det gamle pikeværelset og er plassert innenfor kjøkkenet. Her er det plass til seng og garderobeløsning. Egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.

Bad

Pent flislagt bad med adkomst fra både entré og hovedsoverom. Baderomsinnredning fra 2018 med bred benkeplate, ovenpåliggende servant og stort speil med belysning over. Sideskap med frostede glassfronter og høyskap med glatte fronter. Gulvstående klosett. Åpen dusjsone med blandebatteri. Varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er montert elektrisk vifte på badet.

Overflater

Gulv: Trestavs parkett.

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Alle vegger ble malt høsten 2023.

Himling: Sparklet og malte plater i hele leiligheten.

Himlingshøyde ca. 2,88 m målt i stue.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker

etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Dette medfølger handelen:

- Oppvaskmaskin, kjøleskap og ovn - fastmonterte på kjøkkenet medfølger.

Dette medfølger ikke handelen:

- Vaskemaskin
- Garderobeskap
- Ingen taklamper medfølger

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært
- Sameiet og har fått utbedret avløpsrør. Se nærmere i vedlikeholdsplanen.
- Utført av sameiet

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

- Ja
- Det er fuktinnslag i hjørnet av den ene kjelleren. Sameiet har innhentet en rapport fra OPAK som har konkludert med at det ikke er behov for større tiltak og man bør holde det under oppsikt. Samaiet har satt inn luftavfukter, etablert bedre lufting med vifte, flyttet ting opp fra gulvet. Fukten har vært uforandret i 17 år så det skal ikke være

behov for flere tiltak.

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

- Ja, det har vært ufordringer med dene ene terrassen på taket som er utbedret. Videre ble det registrert mindre lekkasjer fra taket i 2023/2024. Taket er deretter vedlikeholdt, og sameiet har vedtatt å bruke ytterligere midler på å tette skjøter og gjøre ordinært vedlikehold av taket. Videre har sameiet vedtatt å utbedre glasstaket over heisen. Totale kostnader for sameiet vil bli ca MNOK 1,5 som skal fordeles på sameierne.

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

- Ja, alle pipene er utbedret ved at det er satt stålrør ned i pipene og det er montert vifte på toppen av den ene pipa. Etter dette har det ikke vært utfordringer. Arbeidene ble utført av Pipeeksperten AS - se nærmere i vedlikeholdsplanen for sameiet.

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

- Ja, taksten sier at gulvene i stuen i leiligheten er skjev.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Linje Elektro AS byttet sikringsskap og gjorde tilsyn av elanlegget i leiligheten august 2024 og utstedte samsvarserklæring Sameiet har gjentatte ganger benyttet faglærte elektrikere for å oppgradere elanlegget for gården. Se nærmere i vedlikeholdsplanen.
- Arbeid utført av: Linje Elektro AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Ja

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

ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Utbedring av taket høsten 2024. Skal utføre nye arbeider høsten 2025/våren 2026 på taket.
- Arbeid utført av: Lars E. Strand AS

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

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ja, dette skjedde før min eiertid, og jeg antar at sameiet innhentet nødvendige godkjenninger da utbyggingene skjedde.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Ja, det foreligger tilstandsrapport og skaderapport for taket, som er vedtatt utbedret.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Ja, utbedring av glasstaket over heisen. Totalkostnad for sameiet på ca MNOK 1,5

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer.

Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt/mur
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
UTVENDIG - 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.

Det påvist sprekk i den ene ruten i hovedsoverommet.

UTVENDIG - 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.

INNVENDIG - 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.

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.

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.

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

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

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.

2. ETASJE > KJØKKEN

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

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.

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.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende 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.

Øvrig informasjon

Adresse

Eckersbergs gate 53, 0260 OSLO

Gnr. 212, bnr. 236, snr. 4, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Thomas Risvold Berge

Sameie

Sameiet Eckersbergs Gate 53

Organisasjonsnummer: 992325569

Generell informasjon om sameiet:
- Sameiet består av 11 boligseksjoner.
- Vaktmestertjenester leveres av Bygård Vaktmesteren AS.
- Sameiet har inngått fellesavtale med Telia om leveranse av bredbånd, tv etc.

Tilbakemelding fra styret 19.06.25:
Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter

eller lignende i sameiet i nær fremtid?
- Sameiet skal gjennomføre et vedlikehold av deler av taket og glasstaket. Dette er estimert til ca 150.000 per enhet og skal nedbetales med to avdrag per år. All gjeld skal således være oppgjort innen 3 år. Når det gjelder utbedring tak tror vi neppe det blir noe avdrag før i 2026. Muligens kanskje ett avdrag i 2025 per 31.12, men det er ikke besluttet enda.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?
- Sameiet har tidligere pusset opp deler av fasaden og skifte soil rør og rør ut til kommunal vannledning. Det er ikke planlagt flere investeringer av betydning i årene som kommer.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?
- Sameiet har ingen fellesgjeld i dag og har som prinsipp ikke å ha det. Det er ingen planer om justering av felleskostnader ut over normal pris stigning.

Har sameie noe felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene? Hvilken leverandør?
- Sameiet har avtale med Telia som har grunnpakke for TV og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?
- Nei

Forretningsfører: OBF

Sameiets forsikringsselskapGjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 84219084

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
Moderne peisovn i stuen. Det ble utført piperehabilitering i 2013/2014.
Varmekabler i gulv på bad.
Varmtvannsbereder på ca. 287 liter, produsert i 2002, montert i skap på kjøkken.

Selgers strømforbruk i 2023 var på 12803 kWh. Forbruk i kr. er ikke mottatt.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i

byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan S-2255 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Eiendommen står oppført på Byantikvarens gul liste med vern: kommunalt listeført.
Reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn:<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Tinglyste heftelser som følger:

1913/900726-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 25.11.1913
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-212/236

Gjelder denne registerenheten med flere

1915/913814-1/105 Erklæring/avtale
11.11.1915

Bestemmelse om felles vegg

Bestemmelse om byggeforbud på del av eiendommen

Med flere bestemmelser

Overført fra: 0301-212/236

Gjelder denne registerenheten med flere

1916/912541-1/105 Erklæring/avtale
22.02.1916
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om byggeforbud på deler av eiendommen
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-212/236
Gjelder denne registerenheten med flere

1916/912542-1/105 Erklæring/avtale
06.04.1916
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: 0301-212/236
Gjelder denne registerenheten med flere

1966/516415-1/105 Best om garasje/parkering
13.09.1966
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-212/236
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn..

Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &

Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonssgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 92 750,00

Visninger/overtagelser: kr 3500 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 151 520,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Oppdragsanvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

05.08.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250004	
Selger 1 navn	
Thomas Risvold Berge	
Gateadresse	
Eckersbergs gate 53	
Poststed	Postnr
OSLO	0260
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	Sameiet har tegnet

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TRB

Document reference: 01250004

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har fått utbedret avløpsrør. Se nærmere i vedlikeholdsplanen.

Arbeid utført av

Utført av sameiet

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er mine fuktinnslag i hjørnet av den ene kjelleren. Sameiet har innhentet en rapport fra OPAK som har konkludert med at det ikke er behov for større tiltak og man bør holde det under oppsikt. Samaiet har satt inn luftavfukter, etablert bedre lufting med vifte, flyttet ting opp fra gulvet. Fukten har vært uforandret i 17 år så det skal ikke være behov for flere tiltak.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært ufordringer med dene ene terassen på taket som er utbedret. Videre ble det registrert mindre lekkasjer fra taket i 2023/2024. Taket er deretter vedlikeholdt, og sameiet har vedtatt å bruke ytterligere midler på å tette skjøter og gjøre ordinært vedlikehold av taket. Videre har sameiet vedtatt å utbedre glasstaket over heisen. Totale kostnader for sameiet vil bli ca MNOK 1,5 som skal fordeles på sameierne.

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alle pipene er utbedret ved at det er satt stålrør ned i pipene og det er montert vifte på toppen av den ene pipa. Etter dette har det ikke vært ufordringer. Arbeidene ble utført av Pipeeksperten AS - se nærmere i vedlikeholdsplanen for sameiet.

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Taksten sier at gulvene i stuen i leiligheten er skjev.

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Linje Elektro AS byttet sikringsskap og gjorde tilsyn av elanlegget i leiligheten august 2024 og utstedte samsvarserklæring Sameiet har gjentatte ganger benyttet faglærte elektrikere for å oppgradere elanlegget for gården. Se nærmere i vedlikeholdsplanen.

Arbeid utført av

Linje Elektro AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elanlegg august 2024. Alle ting utbedret samme år.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 012500004

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av taket høsten 2024. Skal utføre nye arbeider høsten 2025/våren 2026 på taket.

Arbeid utført av

Lars E. Strand AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller og loft bygget ut

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Dette skjedde før min eiertid, og jeg antar at sameiet innhentet nødvendige godkjenninger da utbyggingene skjedde.

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger tilstandsrapport og skaderapport for taket, som er vedtatt utbedret.

24

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

☒ Nei

☐ Ja

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utbedring av glasstaket over heisen. Totalkostnad for sameiet på ca MNOK 1,5

27

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 012500004

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Berge	46a7ecf31a6859b8498d81 cc63bd04886a2071a8	17.06.2025 10:44:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250004

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

Kulturne Værdiholdningsplan for Samiet Eckerbørgsgade 53			Rådmandsregionen						
1. januar 2019	Værdiholdningsplan	Værdiholdningsplan	Andet/tilkøb	Omfang	ansat/4	Ans/1/ansat	Priorisering	Udført 1. januar 2019	Kommentar
1.0	Byg, Udvikling								
1.1	Fasadeopussing, murværk	Fasade foran	30	Middels					Færdig og pusning af anskaffing gøres fortsættende
1.2	Balkloppussing, murværk	Fasade bak	30	Middels					Færdig og pusning af anskaffing gøres fortsættende
1.3	Balkloppussing, murværk	8 balklopper	20	Lav					Færdig og pusning af anskaffing gøres fortsættende i 2020 fra Quak. Konkursplan baltholmene er ikke færdig i 2019. Rehabiliteret sommeren 2014.
1.4	Balkloppussing, murværk	1 balklopper bak	20	Lav					
1.5	Dør, Hovedindgang	Reparering, malning	25	Lav					
1.6	Dør, Hovedindgang	Reparering, malning	25	Lav					
1.7	Dør, Balkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.8	Dør, Balkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.9	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.10	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.11	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.12	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.13	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.14	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.15	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.16	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.17	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.18	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.19	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.20	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.21	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.22	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.23	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.24	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.25	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.26	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.27	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.28	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.29	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.30	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.31	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.32	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.33	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.34	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.35	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.36	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.37	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.38	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.39	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.40	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.41	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.42	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.43	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.44	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.45	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.46	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.47	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.48	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.49	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.50	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.51	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.52	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.53	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.54	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.55	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.56	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.57	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.58	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.59	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.60	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.61	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.62	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.63	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.64	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.65	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.66	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.67	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.68	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.69	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.70	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.71	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.72	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.73	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.74	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.75	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.76	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.77	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.78	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.79	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.80	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.81	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.82	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.83	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.84	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.85	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.86	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.87	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.88	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.89	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.90	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.91	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.92	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.93	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.94	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.95	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.96	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.97	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.98	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.99	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
1.100	Takbalkloppussing	Reparering	25	Lav					
2.0	Byg, Udvikling								
2.1	Træoplysning, hovedindgang								
2.2	Træoplysning, bakkertop								
2.3	Gulv gulv i 1. etage								
2.4	Køllebænk								
2.5	Dør, køllebænk								
2.6	Køllebænk								
2.7	Dør, køllebænk								
2.8	Køllebænk								
2.9	Dør, køllebænk								
2.10	Køllebænk								
2.11	Dør, køllebænk								
2.12	Køllebænk								
2.13	Dør, køllebænk								
2.14	Køllebænk								
2.15	Dør, køllebænk								
2.16	Køllebænk								
2.17	Dør, køllebænk								
2.18	Køllebænk								
2.19	Dør, køllebænk								
2.20	Køllebænk								
2.21	Dør, køllebænk								
2.22	Køllebænk								
2.23	Dør, køllebænk								
2.24	Køllebænk								
2.25	Dør, køllebænk								
2.26	Køllebænk								
2.27	Dør, køllebænk								
2.28	Køllebænk								
2.29	Dør, køllebænk								
2.30	Køllebænk								
2.31	Dør, køllebænk								
2.32	Køllebænk								
2.33	Dør, køllebænk								
2.34	Køllebænk								
2.35	Dør, køllebænk								
2.36	Køllebænk								
2.37	Dør, køllebænk								
2.38	Køllebænk								
2.39	Dør, køllebænk								
2.40	Køllebænk								
2.41	Dør, køllebænk								
2.42	Køllebænk								
2.43	Dør, køllebænk								
2.44	Køllebænk								
2.45	Dør, køllebænk								
2.46	Køllebænk								
2.47	Dør, køllebænk								
2.48	Køllebænk								
2.49	Dør, køllebænk								
2.50	Køllebænk								
2.51	Dør, køllebænk								
2.52	Køllebænk								
2.53	Dør, køllebænk								
2.54	Køllebænk								
2.55	Dør, køllebænk								
2.56	Køllebænk								
2.57	Dør, køllebænk								
2.58	Køllebænk								
2.59	Dør, køllebænk								
2.60	Køllebænk								
2.61	Dør, køllebænk								
2.62	Køllebænk								
2.63	Dør, køllebænk								
2.64	Køllebænk								
2.65	Dør, køllebænk								
2.66	Køllebænk								
2.67	Dør, køllebænk								
2.68	Køllebænk								
2.69	Dør, køllebænk								
2.70	Køllebænk								
2.71	Dør, køllebænk								
2.72	Køllebænk								
2.73	Dør, køllebænk								
2.74	Køllebænk								
2.75	Dør, køllebænk								
2.76	Køllebænk								
2.77	Dør, køllebænk								
2.78	Køllebænk								
2.79	Dør, køllebænk								
2.80	Køllebænk								
2.81	Dør, køllebænk								
2.82	Køllebænk								
2.83	Dør, køllebænk								
2.84	Køllebænk								
2.85	Dør, køllebænk								
2.86	Køllebænk								
2.87	Dør, køllebænk								
2.88	Køllebænk								
2.89	Dør, køllebænk								
2.90	Køllebænk								
2.91	Dør, køllebænk								
2.92	Køllebænk								
2.93	Dør, køllebænk								
2.94	Køllebænk								
2.95	Dør, køllebænk								
2.96	Køllebænk								
2.97	Dør, køllebænk								

Nabolagsprofil

Eckersbergs gate 53B - Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Elisenberg Linje 12	4 min	0.4 km
Elisenberg Linje 12N	4 min	0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	14 min	1.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min	1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min	1.8 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min	0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min	1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	18 min	1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	25 min	2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min	1.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	16 min	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

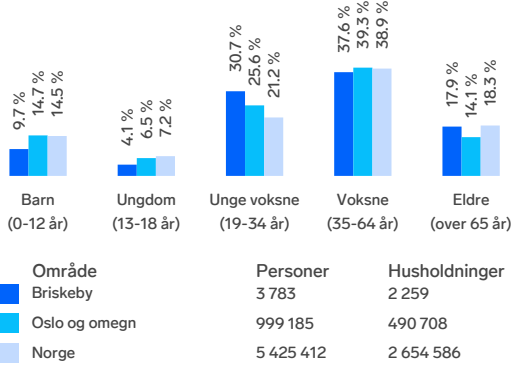
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nordraaksgate barnehage Al (1-5 år) 31 barn	3 min	0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	5 min	0.4 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Ups Pickup Point Frogner Mat	4 min
Kiwi Frognerveien	6 min

Primære transportmidler



1. Gående



2. Trikk



3. Egen bil



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



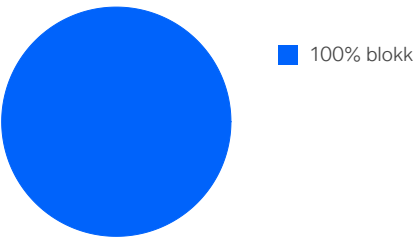
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Den tysk-norske Aktivitetshall	8 min	0.6 km
Frognerparken Tennisanlegg Tennis	8 min	0.6 km
Artesia Trening	11 min	
SATS Yoga Majorstuen	12 min	

Boligmasse



«Et fantastisk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

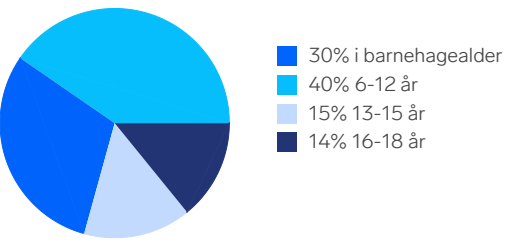
Sitat fra en lokalkjent



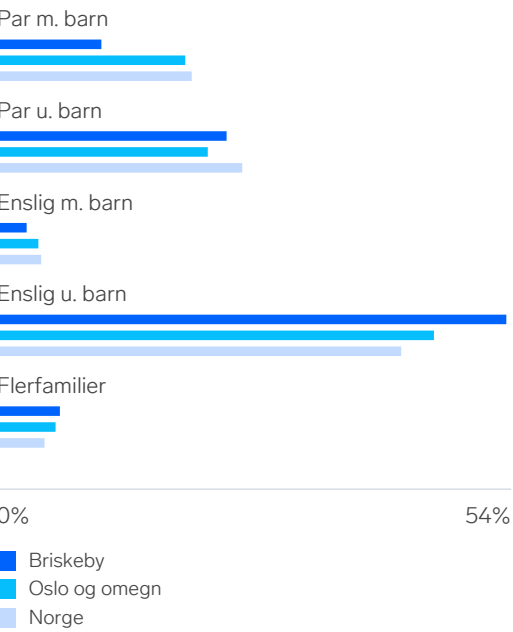
Varer/Tjenester

Valkyrien	13 min
Apotek 1 Frogner	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

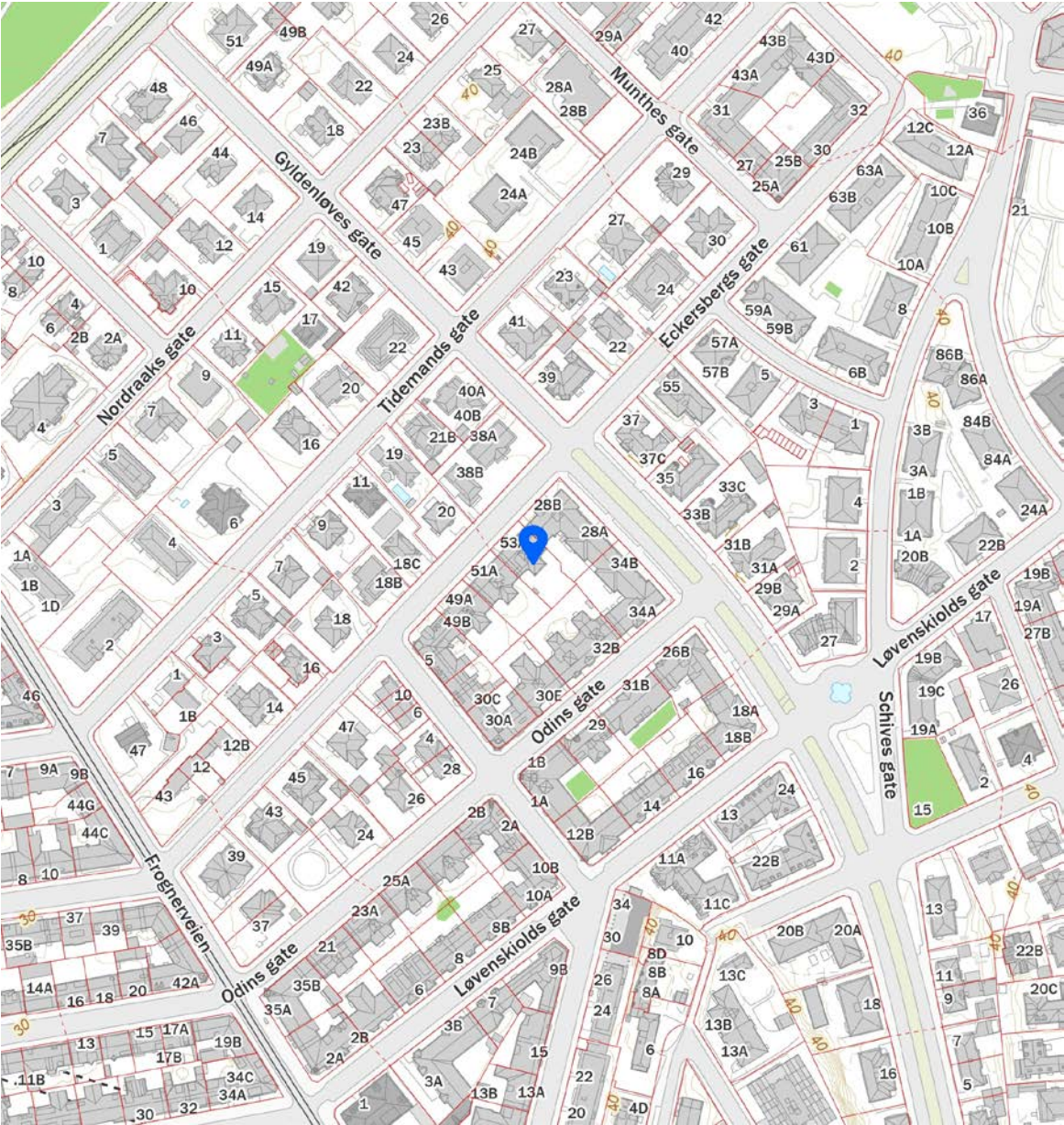
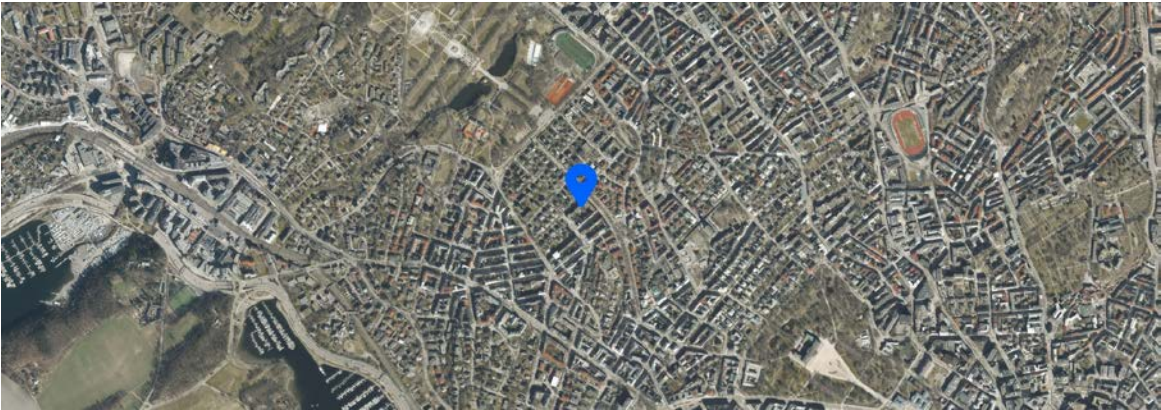


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



 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:



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



Eckersbergs gate 53 A, 0260 OSLO
Gnr 212 - Bnr 236
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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, anneks, 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 strakstiltak 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](#)

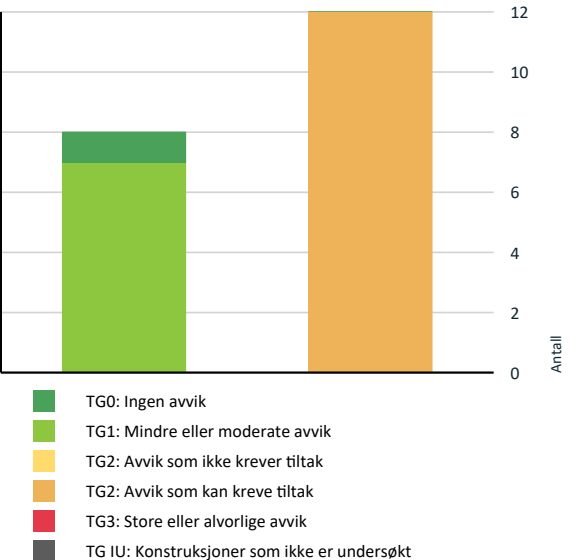
Boligbygg med flere boenheter

- 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

TO 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.

TO 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.

TO 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

TO 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.

TO 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.

TO 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.

TO 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: Radiatore 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 vannnett 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

TO 2 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

TO 2 Overflater Gulv
Gulv: Fliser på betong.



Tilstandsrapport

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

- Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
- 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

TO 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon
Avtrekk: Mekanisk Tilluft: Ingen
Avtrekkssventil 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

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

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

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 ledningsnett 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.

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

Type sikringer: Automat

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

- 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

- 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

- 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.

 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 forenklede 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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 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

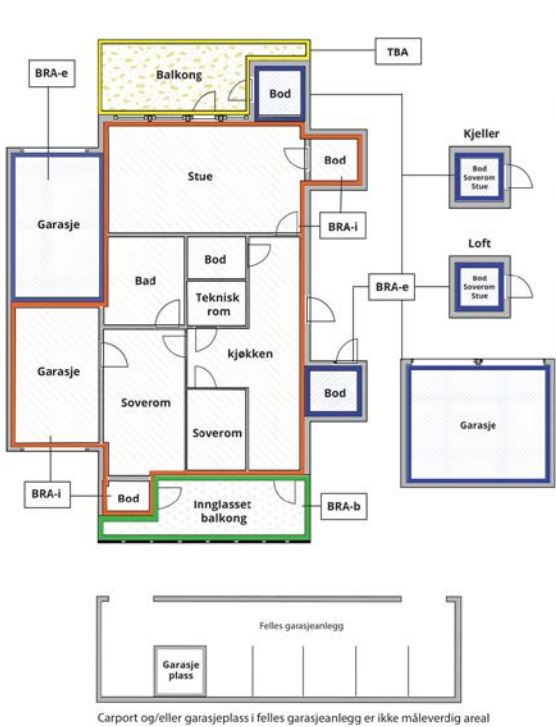
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m²			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 godkjenning 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 byggeteknisk 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 tjenesteyter.

•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 rekkverkshøyder/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 sokkeletasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: 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.

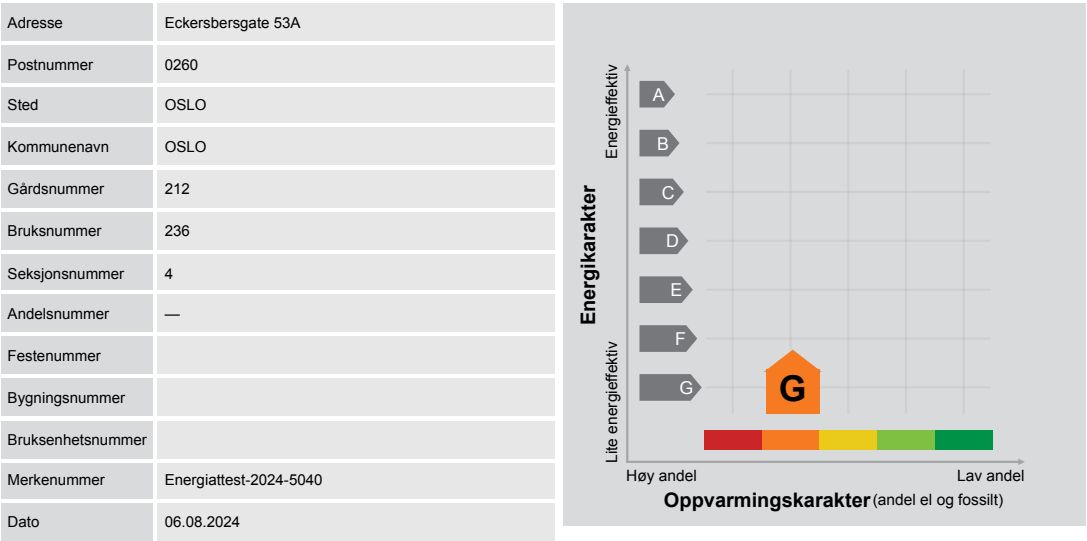
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier 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



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.

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
Energi merkenummer: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

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.

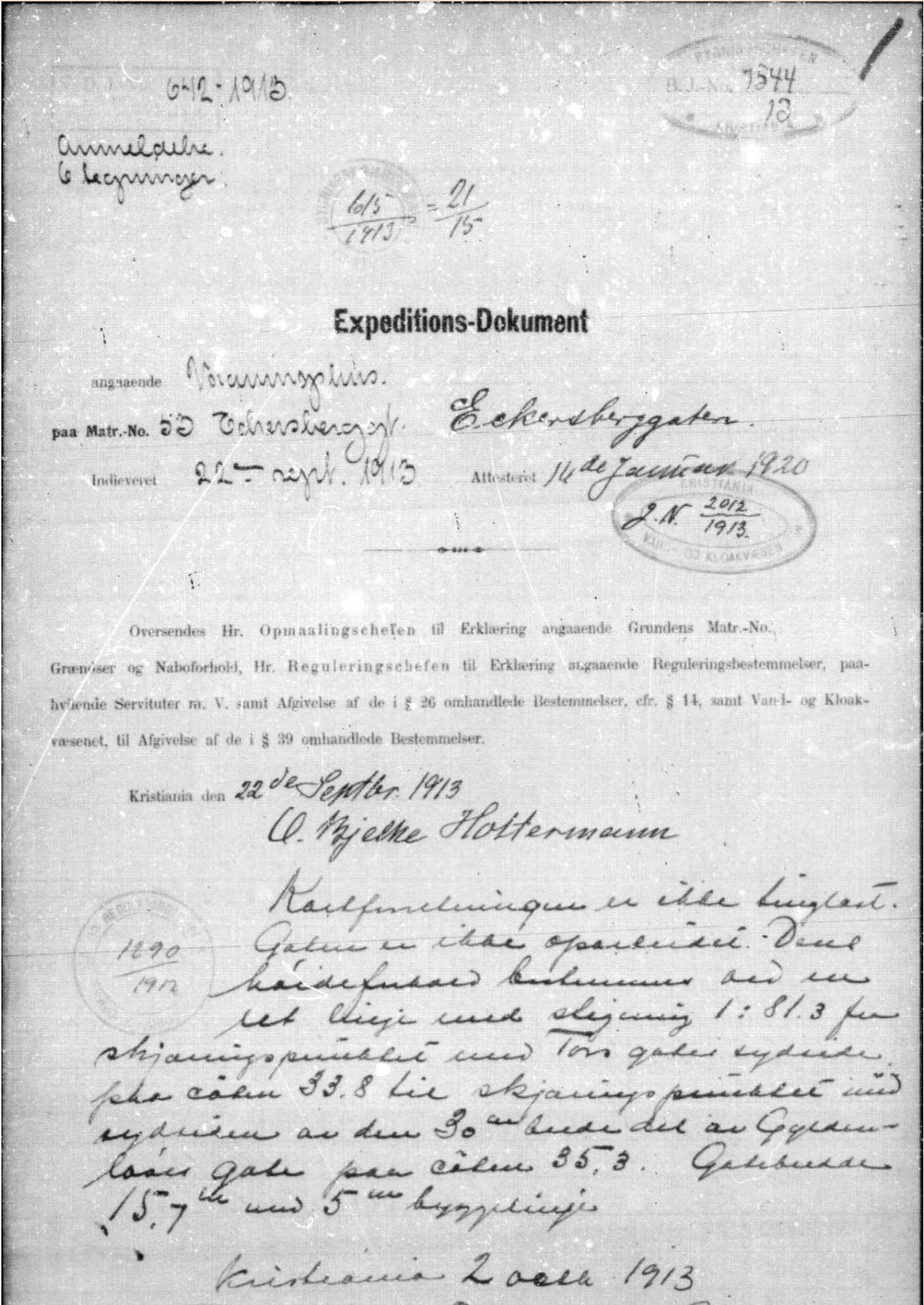
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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.





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 Saksbeh: Mari Helene Slagsvold Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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.

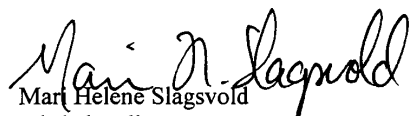
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

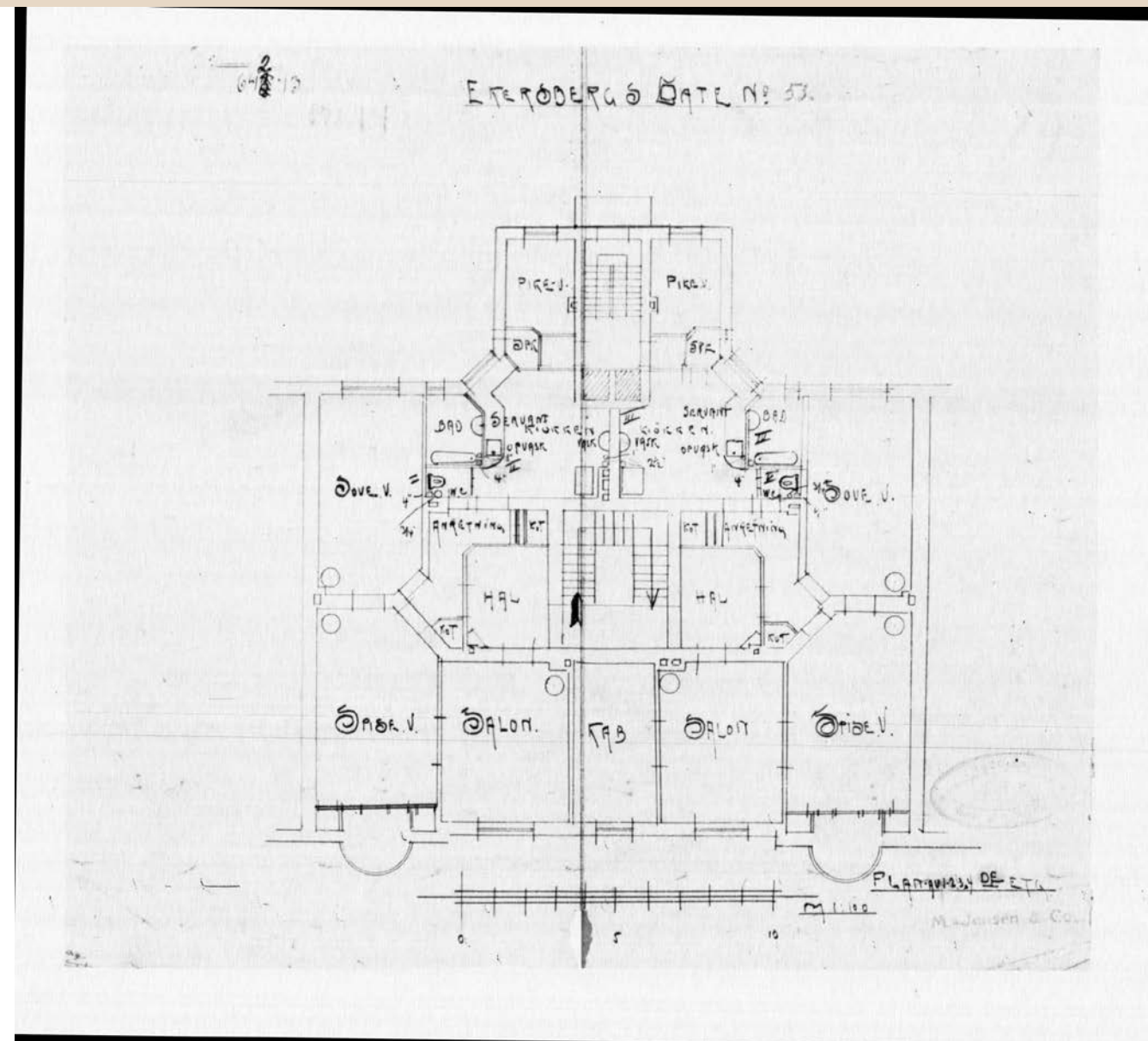


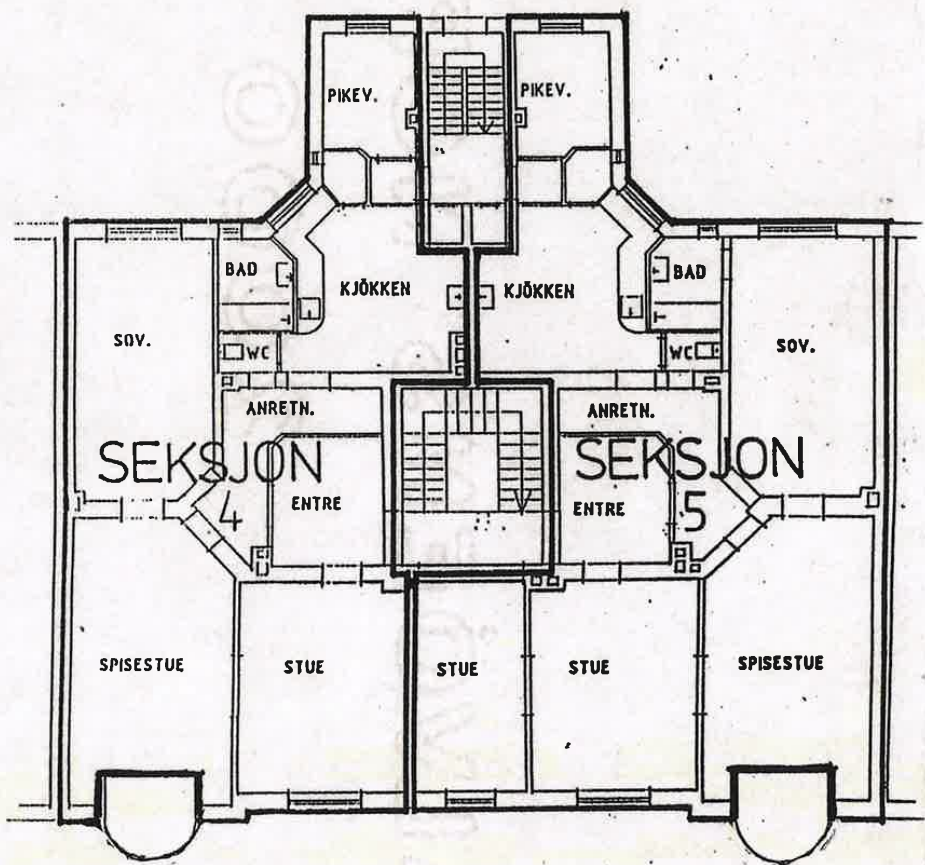
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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





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

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. innev. 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

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

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	SSBnr:	H0201
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.

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

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldingen om siste års vedlikehold.

Annen informasjon:



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 Godkjenning 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 boligheter 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 vedlikehold. (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 yrskadeforsikring 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 slokkeutstyr 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 slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr 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 slokkeutstyr, 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
Driftskostnader					
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

Arsregnskap 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

Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		173 564	147 215
Årets resultat	9	67 935	26 350
Sum egenkapital		241 499	173 564
GJELD			
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

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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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.

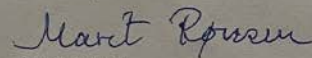
5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år ble gjort og Martin Gooderham og Morten Erichsen ble valgt.

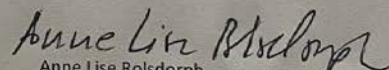
Styret står fritt til å konstituere seg i perioden frem til neste årsmøte.

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.

Fellessanleggene 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 gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten 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 stammetterett. 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 førstkommande 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 lesses 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 tvangsfyllbyrdelseslovens 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 besluttes 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, evnt. 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, montrer, 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 forsvarelig 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.

Husordensregler, rev. juni 1990

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.

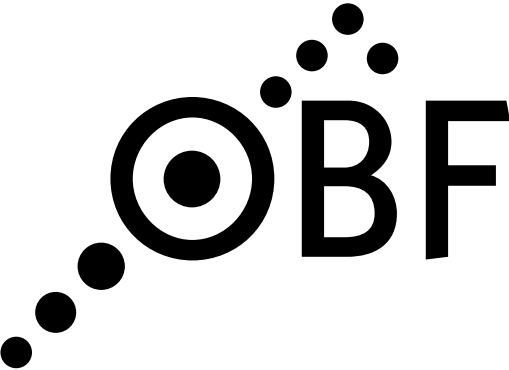
6. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Protokollen ble gjennomgått og godkjent.

Oslo, 02 juni 2025

Marit Rønsen

Anne Lise Rolsdorph



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: _____

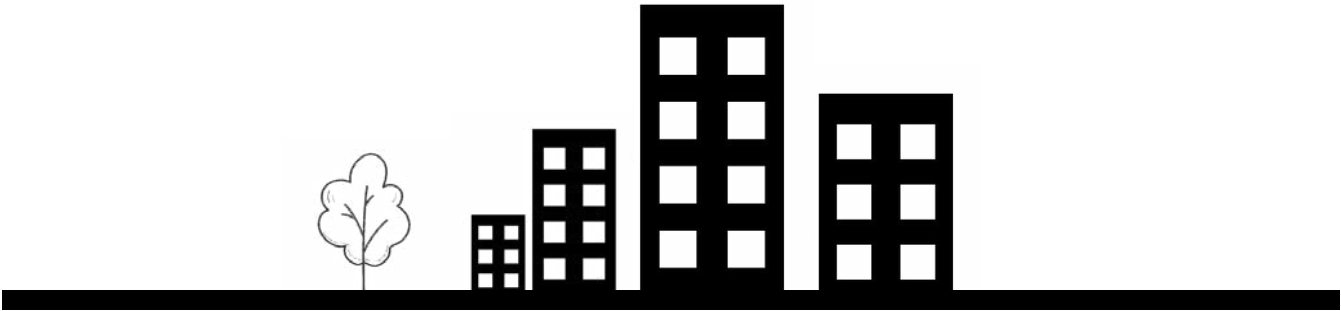
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Eckersbergs Gate 53 mandag 24.06.2024.

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



i rsregnskap 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
i rsresultat	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			
Innestøende driftskonto		152 782	128 376
Sum omløpsmidler		205 889	178 878
SUM EIENDELER		205 889	178 878

636 Sameiet Eckersbergs Gate 53

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		147 215	135 931
Årets resultat	10	26 350	11 284
Sum egenkapital		173 564	147 215
GJELD			
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

636 Sameiet Eckersbergs Gate 53

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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 regnskapsføring	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 sendelseskostnader	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 Lån henr 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		
i rets resultat	26 350	11 284
B. i rets 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



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, 20283, 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

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.

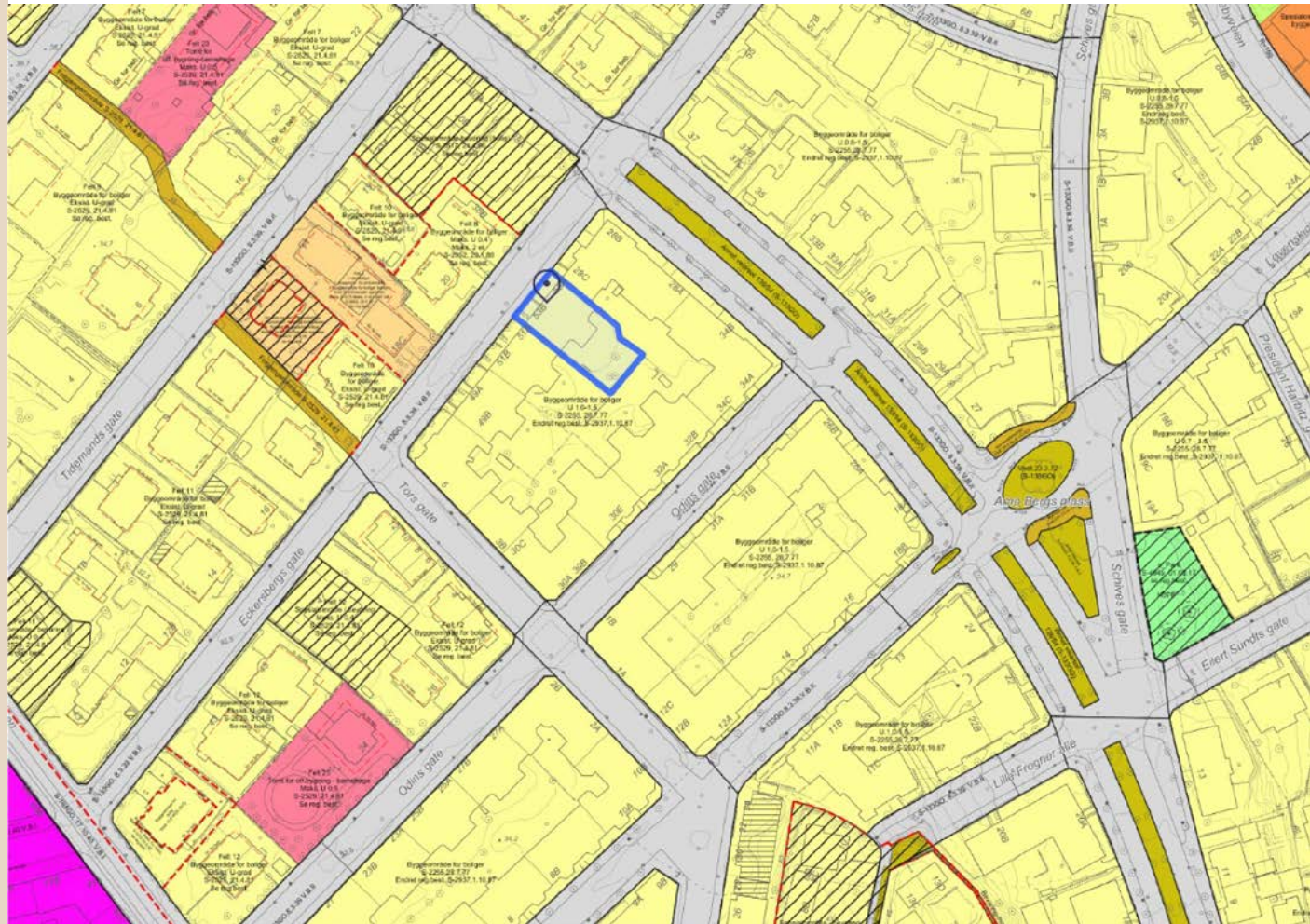
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



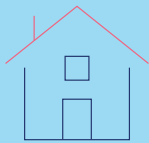
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING