

Eckersbergs gate 31



Velkommen til

Eckersbergs gate 31



Salgsoppgaven produsert 13. januar 2026

Frogner

Lys og klassisk 2- roms leilighet i hjerte av Frogner - Peis- Stukkatur og rosett - Takhøyde 2,96m - Ingen dok.

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	76 742,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 068 122,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 542,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	46 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1899

Ansvarlig megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Eckerbergs gate 31 – En lys og attraktiv 2-roms leilighet beliggende i høy 1. etasje i en herskapelig bygård, midt i hjertet av Frogner. Leiligheten har en gjennomgående og arealeffektiv planløsning som består av en innbydende entré, romslig stue med peis, praktisk separat kjøkken, soverom mot bakgård og et tidløst bad. Her bor du med alle byens fasiliteter rett utenfor døren.

- Høydepunkter
- God takhøyde
- Stukkatur og rosett
- Nytt gulv 2023
- Romslig bod 6 kvm
- Smart og arealeffektiv planløsning
- Ingen dok. avgift
- Beboerparkering rett utenfor
- Veldrevet borettslag
- Ingen forkjøpsrett

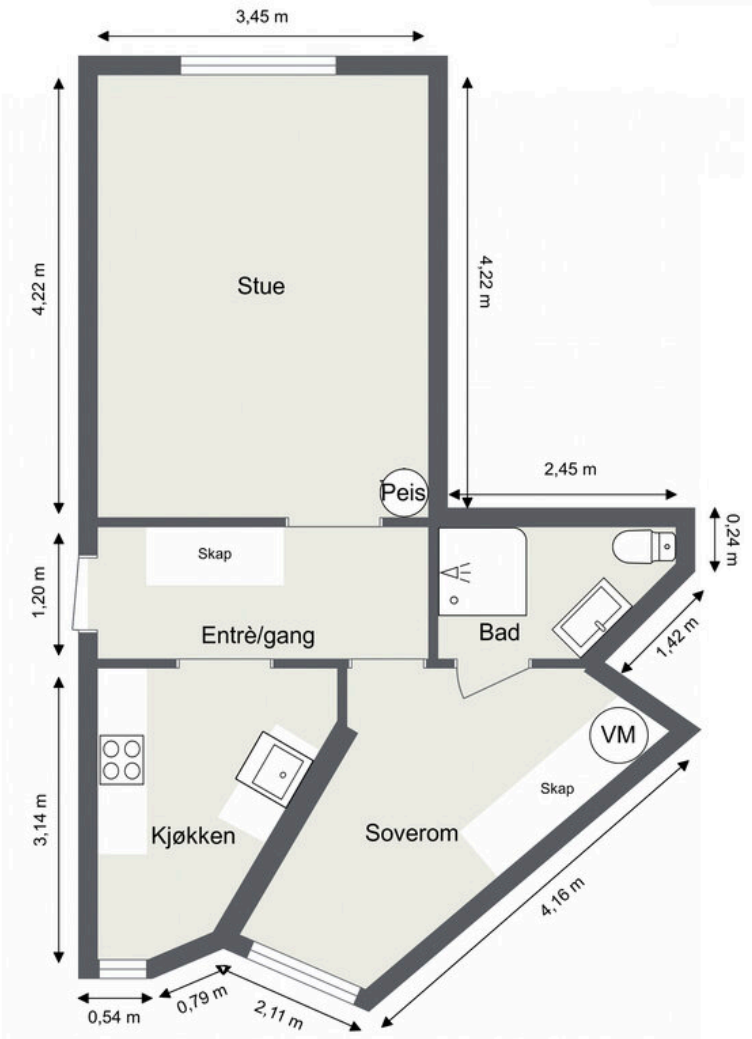
Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	46 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.
























Haier


lovehandles




lovehandles

Informasjon

Eckersbergs gate 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0631/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Eckersbergs gate 31, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 224 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 120 i Borettslaget Eckersbergs Gate 31, org.nr. 957303579

Selger
Marie Sandvin Lie

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
76 742,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 066 742,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 068 122,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 077 422,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 46 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 40 kvm.

Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 6 kvm.

Standard

Entré/gang: Innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i praktisk garderobeskap. Det er montert dørcalling.

Bad: Tidløst bad med fliser på gulv og vegger samt malt himling. Innredningen består av dusjkabinett, servant og klosett, med benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servant. Adkomst fra soverom

Stue: Romslig stue med god plass til sofagruppe, TV med tilhørende møblement, spisegruppe og annet ønsket inventar. Klassiske detaljer som rosett, stukkatur og dype vinduskarmer. Himlingshøyde ca. 2.96 m målt i stue.

Kjøkken: Separat kjøkken med glatte fronter, belysning under overskap og fliser på veggen over benkeskapene. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Platetopp og stekeovn er integrert i innredningen. Det er opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Soverom: Lyst soverom med god plass til dobbeltseng, skyvedørsgarderobe og annet ønsket inventar. Soverommet er vendt mot rolig bakgård. Stor skyvedørsgarderobe medfølger. Opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2012, montert i soverom.
- Avløpsrør i plast og støpejern. Synlig rør i rør under kjøkkeninnredning. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stoppekran for kjøkken og varmtvann til badet er lokalisert i en luke på soverommet.
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i entrè/gang.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Rehabilitering og større vedlikehold i leiligheten:
2026: Overflater på bad er malt
2023: Lagt nytt gulv i alle rom, utenom bad.
2023: Malt overflater i alle rom, utenom bad.

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:
2025: Branntiltak i kjeller og oppgang etter krav fra OBR
2024: Ingen større vedlikeholdsarbeider
2023: Utbedring av takterrasse ifm. vannskade+ sjekk av tak på øvrig areal
2022: Ingen større vedlikeholdsarbeider
2021: Fasaderehabilitering
2020: Oppussing av oppgangene
2019: Fasadesjekk m/ utbedringer og pussing + nytt takrennenedløp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ukjent- via styret.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: aldrene bad.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: - sprekker i vinduer, pluss alder. - spriker i himling.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport er fastsatt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? taks/tilstandsrapport 06.01.2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater, samt tegelstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i smijern med håndløpere i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer. Oppsummering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Det er registrert enkelte steder med løse tetningslister rundt vinduskarmene. Det er ett vindu på soverommet som kan ses fra utsiden av leiligheten, men som er bygget inn med kasse på innsiden. Forholdet bør undersøkes nærmere. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Innvendige dører. Oppsummering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal slitasje.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder. Oppsummering: Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Pipen er av eldre dato og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Ildsteder. Oppsummering: Det mangler ildfast plate under peisovnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Oppsummering: Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Avløpsrør i støpejern: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i

ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Ventilasjon. Oppsummering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

Elektrisk anlegg. Oppsummering: Det er observert løse ledninger enkelte steder, samt avkappede ledninger. Eier opplyser at det ikke er strøm i de avkappede ledningene. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Elektrisk oppvarming. Oppsummering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Overflater på innvendige vegger. Oppsummering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

Overflater på innvendig himling. Oppsummering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og slitasje.

Fast inventar. Oppsummering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje). Oppsummering: Det er registrert avflassing av maling på fliser, samt slitasje på silikon og fugemasse. Det er observert gamle skruehull på veggene som ikke er tettet med silikon. Gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet

levetid er oppnådd. Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Det er montert dusjkabinett, og badet kan derfor fortsatt benyttes i en overgangsperiode, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort. Dersom badet skal benyttes uten at det anvendes dusjkabinett eller lignende, må oppgradering påregnes. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Estimert omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra
håndverker/entreprenør. Utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-

Vinduer. Oppsummering: Vinduet er opprinnelig utført med doble glass i koblet utførelse. Under befaringen ble det registrert kun enkeltglass. Det er påvist hull i glasset samt sprekker i stuevinduets glass. Tilstanden er derfor vurdert til TG 3. Estimert kostnad omfatter utskifting av vinduene. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Utbedring estimert til kr. 10 000 – 60 000,-

Etasjeskiller. Oppsummering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Det er registrert knirk i gulvoverflater enkelte steder. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30 mm i stue og 21 mm i entrè/gang. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i stue og entrè/gang med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. Utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Integrerte hvitevarer er: Platetopp og stekeovn.

Selger opplyser at oppvaskmaskin og vaskemaskin medfølger handelen. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Styret godkjenner ikke utleie utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4 til §5-6. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Kortidsutleie på over 30 dager samlet per år er ikke tillattt jfr. brl. § 5-4.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha en eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk gulvvarme bad
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 733 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 542,- pr. mnd.

Inkluderer: Fellesutgifter som inkluderer: Kommunale avgifter, nedbetaling fellesgjeld , kabel-TV/internett, vaktmester, fellesforsikring, forretningsfører og generell drift og vedlikehold.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Renter og avdrag- særfordelt brøk: kr 651,-
Renter og avdrag: kr 275,-
Felleskostnader: kr 2 345,-
Flex brebånd/kabel-tv brøkfordelt: kr 271,-

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1 i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Andre utgifter

Det er kjøpers ansvar å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innbo, medlemskap i borettslaget m.m

- Det skal betales et flyttegebyr på kroner 3000,- ved innflytting i andelsleilighetene. Forretningsfører fakturerer dette gebyret i tillegg til andre gebyrer/honorarer ved salg.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 317 244,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 268 976,- pr. 2024
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia. Den kollektive avtalen gir mulighet for å velge mellom enten bredbånd eller kabel-TV, eller begge deler med redusert hastighet/utvalg. Andelseiere må selv ta kontakt med Telia for å koble seg på avtalen, og velge ønsket fordeling av tjenester. Ved ønske om ytterligere tjenester kan dette bestilles av Telia direkte.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Eckersbergs gate 31 ligger i Oslo kommune og består av 17 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 957303579, og forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Borettslaget er eier av en seksjon i Sameiet Eckersbergsgate 31, de øvrige tre seksjonene er næringsseksjoner. Sameiet Eckersbergsgate 31 er overordnet ansvarlig for drift og vedlikehold av bygningen.

Pågående saker:
- Utbedring av takterrasse ifm. vannskade (2023).
- Fasaderehabilitering (2021).
- Oppussing av oppgangene (2020).
- Styret har jobbet med å sluttføre forsikringssaken etter vannskadene fra takterrassen i 2023 og 2024. Saken ble avsluttet våren 2025.
- Styret har gjennomført befaringer og innhentet tilbud på pålagte brannsikringsarbeider. Arbeidet ble påbegynt våren 2025 og er i skrivende stund nesten ferdigstilt.
- Styret har jobbet med oppussing av trappene. Dette arbeidet blir påbegynt rett over sommeren.

Styrets leder: Ola Jorde
E-post: eckersberg31@gmail.com

Sameiet Eckersbergsgate 31 har avtale med Fortrinn Drift AS for levering av renholdstjenester og enkle rutinemessige vaktmesteroppgaver. Det blir utført trappevask ukentlig i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret. Vaktmester har månedlig kontrollrunde for å sikre at alt er i orden med eiendommen.

Styreleder opplyste 08.01.2026 at det per i dag ikke er planlagt noen økning i felleskostnadene. Styret gjør imidlertid oppmerksom på at felleskostnadene kan øke dersom kommunale avgifter eller andre kostnader øker i tråd med den generelle indeksutviklingen. Borettslaget har en god økonomi og er godt kapitalisert sett opp mot planlagte vedlikeholdsarbeider som kommer. Av fremtidige planer står oppussing og maling av trappeoppganger på agendaen. I første omgang gjelder dette selve trappene, med nytt belegg og trappeneser, samt noe maling i tilknytning til arbeidet.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper

som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Ny andelseier må bekrefte å ha lest borettslagets vedtekter og husordensregler, samt bekrefte at de selv skal bo i leiligheten før styret behandler forespørsel om godkjenning. Dersom andelen skal leies ut må søknad om dette fremgå av søknad om godkjenning av ny andelseier. For øvrig vises til punktet om bruksoverlating.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 76 742,-pr. 04.12.2025

Borettslaget har totalt to lån i DNB Bank ASA. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364792356
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.12.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 04.12.2025: 897 028
Andel av saldo: 37 284
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2031)

Lånenummer: 16369044293
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.12.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 04.12.2025: 949 368
Andel av saldo: 39 459
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesformue

Kr 23 914,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (152 147,-)

Årsresultat for 2024: -56 290,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har ikke avtale om vaktmestertjenester. Andelseierne selv må løpende ivareta oppgaver knyttet til kosting, snømåking, rydding og annet forefallende arbeid i fellesarealene. Det arrangeres dugand to ganger hvert år.

Dyrehold

Dyrehold må forhåndsgodkjennes av styret. Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealet.

Borettslagets forsikring

Gjensidige ASA
Polisenr. 0228664

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 558 kvm (Eiertomt)
Pen opparbeidet felles tomt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette er den perfekte beliggenhet for de som ønsker å bo godt tilbaketrukket på Frogner, men samtidig med alt i umiddelbar nærhet.

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Frogner. Området er tilbaketrukket fra selve bykjernen, men allikevel med kort gåavstand til det aller meste av servicetilbud og fasiliteter.

Dette området kan skilte med et rikt og variert tilbud av populære restauranter, kaféer, serveringssteder og nisjeforretninger samt blant annet Gimle kino. Et steinkast unna leiligheten ligger populære Vineria Ventidue og Chat D'or. I Balchens gate finner man spisestedet Feinschmecker som tilbyr bl.a. eksklusiv, franskinspirert nordisk mat. Frederik Stangs gate 46 byr på bl.a. Gimle W.B. Samson, en hyggelig filial for nabolaget med servering fra morgen til kveld. På Vinmonopolet i Elisenbergveien blir man alltid møtt med et smil, og man får alltid kyndig hjelp til hva man skal velge.

Kort vei til Bygdøy allé de mange nisjebutikkene som befinner seg der, for eksempel Fjelberg Fisk & Vilt og enda flere hyggelige serveringssteder. Aker Brygge og Tjuvholmen med sitt yrende folkeliv, shopping og restauranter ligger i gangavstand fra boligen. Det er også kun en kort gåtur til Bogstadveien, Skovveien, Vestkanttorget og Majorstuen. Kun en kort spasertur unna ligger også Frognerparken som er et populært tur- og rekreasjonssted for mange. Her finner man også Frognerbadet, Frogner stadion og Oslo Bymuseum. Ønsker man seg en tur langs sjøen, er Aker Brygge, Tjuvholmen og Frognerkilen et hyggelig alternativ. Bygdøy, med idylliske badestrender og flotte naturopplevelser, er også innen gangavstand.

Kort vei til offentlig kommunikasjon med trikk i Frognerveien og buss i Bygdøy allé som tar deg til Majorstuen, Skøyen eller Nationaltheatret stasjon på få minutter.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Odins gate, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 20.

Nærmeste trikkeholdeplass: Elisenberg, kun 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 12.

Nærmeste T-banestasjon: Majorstuen, ca 15 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde, med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaarningshus datert 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Videre foreligger det ferdigattest for eiendommen:

- Bruksendring fra beboelsesrom til kontor datert 1989
- Innredning bad/ ec datert 25.03.1966
- Innredning loft til tre leiligheter datert 19.04.2006
- Oppføring av balkonger datert 05.04.2024

Dagens planløsning samsvarer ikke med originale byggetegninger datert 1898. Kjøkken er flyttet til tidligere soverom. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområdet for bolig. Eiendommen følger reguleringsplan S-2255, som er en reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone. I gjeldende reguleringskart er eiendommen avsatt til spesialområde bevaring bolig. 28.07.1977. Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringskartet viser at det er områder i nærheten som er under planlegging. Dette inkluderer områder med midlertidig forbud mot tiltak.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til Kommuneplanen 2015-2030. Bygget ligger på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdige bygg, både for lokalitet og enkeltminne. Det vil være et begrenset handlerom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen.

Midlertidig forbud mot tiltak - Frognerveien 50 A
Midlertidig forbud mot tiltak- Frognerbekken, Solheimgata, Kristinelundveien med flere
Midlertidig forbud mot tiltak- Riddervolds gate 10
Midlertidig forbud mot tiltak - Drammensveien 110 m.fl.

Pågående plansaker i nærområdet:
Detaljregulering - Elisenbergløkken. Saksnummer: 202114191. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering. Saksnummer:

202302013. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
DRAAMMENSVEIEN 118. GNR. 212 BNR. 196. ØNSKE OM Å OMREGULERE EIENDOMMEN. Planforslag mottatt 12.6.13 Offentlig ettersyn 26.8. - 7.10.13. Saksnummer: 201005792. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Bygdøylokket - Undergang for fotgjengere og syklister. Saksnummer: 202200337. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Gimleveien 22 - bruksendring fra råloft til 2 leiligheter og fasadeendring. Saksnummer: 202513149. Siste bevegelse: 22.12.2025.
Gimleveien 22 A og B - oppføring av seks balkonger mot bakgård. Saksnummer: 202508450.
Odins gate 7, tidligere Odins gate 5 - ferdigattest på henlagt sak - Balkonger - 200409368. Saksnummer: 202520804. Siste bevegelse: 30.10.2025.
Odins gate 7 A - oppføring av balkong. Saksnummer: 202521412. Siste bevegelse: 10.11.2025.
Odins gate 7 - mulig ulovlig kjøkken og planløsning. Saksnummer: 202504974.
Odins gate 9 B - reparasjon av etasjeskille etter brann. Saksnummer: 202507604.
Bygdøy allé 63 A - odins gate 1 B - Avslag - Ombygging av boligetasjer, påbygg og fasadeendring. Saksnummer: 202508952.
Thomas Heftyes gate 48 - bruksendring bakgårdsbygning fra lager til treningsstudio. Saksnummer: 202521714. Siste bevegelse: 14.11.2025.
Eckersbergs gate 19 - rehabilitering av balkonger. Saksnummer: 202511785. Siste bevegelse: 30.10.2025.
Thomas Heftyes gate 52 - endring i bærekonstruksjon. Saksnummer: 202512644. Siste bevegelse: 17.12.2025.
Thomas Heftyes gate 41 A og B - oppdeling av boenheter. Saksnummer: 202507814. Siste bevegelse: 19.12.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

957303579/120:
10.01.2026 - Dokumentnr: 30830 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 767,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 17 300,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 187,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Ansvarlig megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Eckersbergs gate 31

Eckersbergs gate 31

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	15 min 1.3 km

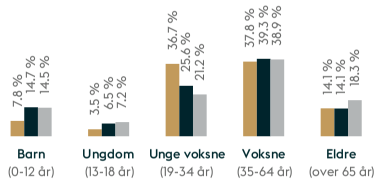
Offentlig transport

Odins gate Linje 20	2 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.9 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh... 24 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-Scho... 48 barn	5 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5... 49 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Frogner stadion	11 min
SATS Solli plass	12 min
Artesia Trening	15 min

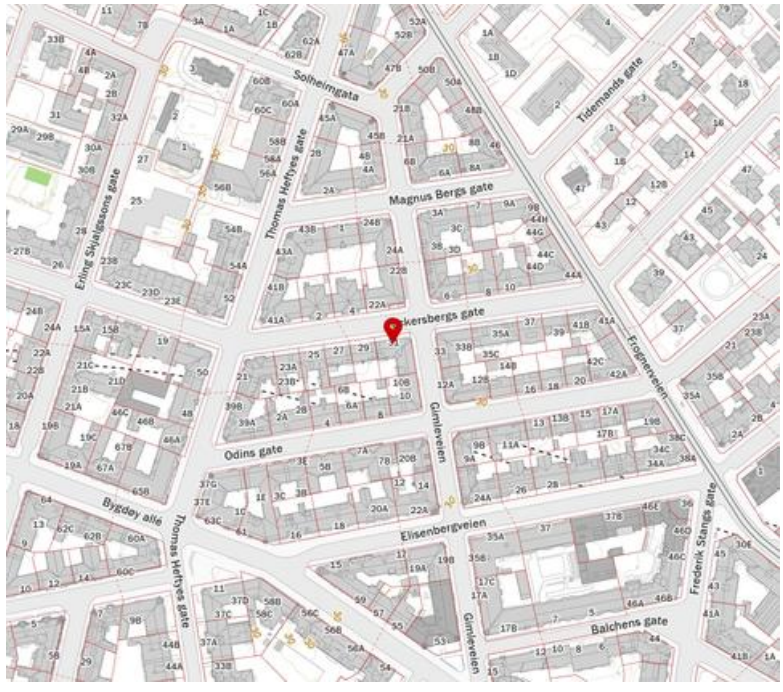
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bygningsteknisk gjennomgang

ECKERSBERGS GATE 31, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 224 Seksjon: 2

301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring:	06/01/2026
Utskriftsdato:	06/01/2026
Oppdragsnummer:	98117
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard
Leilighet med normal og eldre standard, slitasje og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023:

- Lagt nytt gulv i alle rom, utenom bad.
- Malt overflater i alle rom, utenom bad.

Oppgraderinger i borettslaget
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Innvendige dører
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 500 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 60 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 260 000 – 660 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marie Sandvin Lie
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Marie Sandvin Lie, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 224 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	556.4 m²
Hjemmelshaver:	BORETTSLAGET ECKERSBERGSG 31
Adresse:	Eckersbergs gate 31, 0266 OSLO

Andelsleilighet

Organisasjonsnr:	957 303 579
Forretningsfører:	OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Eier:	Marie Sandvin Lie
Andelsnummer:	120

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	06/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
1. etasje	40	0	0	0
Sum bolig:	40	6	0	0
Sum BRA:	46			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater, samt tegelstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i smijern med håndløpere i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeid utført i løpet av de siste fem årene, da arbeidet er utført som egeninnsats/familietjeneste.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Det er registrert enkelte steder med løse tetningslister rundt vinduskarmene. Det er ett vindu på soverommet som kan ses fra utsiden av leiligheten, men som er bygget inn med kasse på innsiden. Forholdet bør undersøkes nærmere.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i soverom og stue.

Tilstandsvurdering: Vinduet er opprinnelig utført med doble glass i koblet utførelse. Under befaringen ble det registrert kun enkeltglass. Det er påvist hull i glasset samt sprekker i stuevinduets glass. Tilstanden er derfor vurdert til TG 3.

Estimert kostnad omfatter utskifting av vinduene. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-60 000,-

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og entrè/gang.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Det er registrert knirk i gulvoverflater enkelte steder. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30 mm i stue og 21 mm i entrè/gang. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 3. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Kostnadsestimatet omfatter avretting av gulv i stue og entrè/gang med flytsparkel e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, avretting av øvrige rom, nye gulvoverflater e.l. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

For å oppnå TG 1 må høydeforskjeller utbedres. Imidlertid vil det sjelden være økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Slike utbedringer bør vurderes i forbindelse med en eventuell fremtidig renovering. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Eldre piper kan ha sprekkdannelser og skader som kan medføre lekkasjer, dårlig trekk, og kan utgjøre en risiko mtp. brann. Det anbefales pipetilsyn for å avdekke pipens tilstand. Pipen er av eldre dato og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Det mangler ildfast plate under peisovnen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2012, montert i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern.
Synlig rør i rør under kjøkkeninnredning.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Stoppekran for kjøkken og varmtvann til badet er lokalisert i en luke på soverommet.
Stoppekran for kjøkken er testet og funnet i orden, samt stoppekran for varmtvann til badet.

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Kobberrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Avløpsrør i støpejern:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Manuell åpning/lukking av vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Elektriske avtrekksvifte i bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Dette er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk i henhold til NS 3600.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i entrè/gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er observert løse ledninger enkelte steder, samt avkappede ledninger. Eier opplyser at det ikke er strøm i de avkappede ledningene. Det anbefales at forholdet utbedres av fagperson.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av aldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Platetopp og stekeovn er integrert i innredningen og opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Malt trepanel.
Himlingshøyde ca. 2.96 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og slitasje. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Himling med pusset og malt overflater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Dusjkabinett, servant og klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servant. Sluk er under dusjkabinett og er derfor ikke besiktiget. Adkomstmulighet til sluk må etableres for å undersøke slukets tilstand og for rengjøringsmulighet. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er ikke kontrollert, da det er plassert dusjkabinett.

Tilstandsvurdering:
Det er registrert avflassing av maling på fliser, samt slitasje på silikon og fugemasse. Det er observert gamle skruehull på veggene som ikke er tettet med silikon.

Gulvkonstruksjonen, sluk og evt vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Det er montert dusjkabinett, og badet kan derfor fortsatt benyttes i en overgangsperiode, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort. Dersom badet skal benyttes uten at det anvendes dusjkabinett eller lignende, må oppgradering påregnes. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Estimert omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Tilstandsvurdering: TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-500 000,-

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entrè/gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av bolgeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lie, Marie Sandvin	9578-5997-4-3438123	2026-01-06 23:07:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. jan. 2026

Oppdragsnummer
8-0631/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eckersbergs gate 31, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Marie Sandvin Lie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. desember 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27585317/6
Forsikret i: Sparebank 1

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ukjent- via styret

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: aldrene bad

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: - sprekker i vinduer, pluss alder. - spriker i himling

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport er fastsatt

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? taks/tilstandsrapport 06.01.2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0631/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lie, Marie Sandvin	**2026-01-06**

Identifikasjon

bankID Lie, Marie Sandvin

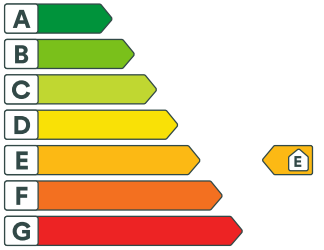
Signicat

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

enova

Energiattest

Adresse	**Eckersbergs gate 31, 0266 OSLO**
Dato for energimerking	**14.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-246006**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**80497687**
Gårdsnummer	**212**
Bruksnummer	**224**
Seksjonsnummer	**2**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 525 kWh**

Eckersbergs gate 31, 0266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Eckersbergs gate 31	**Vår ref.:**	818/120	**Fødselsdato eier:**	22.10.1997
Eckersbergs gate 31	**Type:**	Frittstående borettslag		
0266 OSLO	**Eiere:**	Marie Sandvin Lie		
Organisasjonsnr: 957 303 579	**Andelsnr:**	120		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 542**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag NB! særfordelt brøk	651
	Renter og avdrag	293
	Felleskostnader	2 327
	Flex brebånd/kabel-tv brøkfordelt	271

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 542**

Felleskostnader:	Renter og avdrag NB! særfordelt brøk	651
	Renter og avdrag	275
	Felleskostnader	2 345
	Flex brebånd/kabel-tv brøkfordelt	271

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	76 742	Gjeld siste årsoppg.:	82 145
Klient ajourf. lån:	1 846 396,34	Klient gj. s. årsoppg.:	1 976 379

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364792356, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.12.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 04.12.2025: 897 028
Andel av saldo: 37 284
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2031)

Lånenummer: 16369044293, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.12.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 04.12.2025: 949 368
Andel av saldo: 39 459
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ola Jorde
Adresse:	Eckersbergs gate 31
Postnr/-sted:	0266 OSLO
E-post:	eckersberg31@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.12.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	82 145
		Andre inntekter:	447

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Eckersbergs gate 31	**Vår ref.:**	818/120	**Fødselsdato eier:**	22.10.1997
Eckersbergs gate 31	**Type:**	Frittstående borettslag		
0266 OSLO	**Eiere:**	Marie Sandvin Lie		
Organisasjonsnr: 957 303 579				

6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 914	Utgifter:	3 562

7: Pålydende

Pålydende:	600	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	120	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	212/224		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	556.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	0228664

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret via Sameiet Eckersbergsgate 31 i Gjensidige ASA med polisenummer 90228664. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne
innboforsikring.

KABELTV/BREDBÅND
Borettslaget har kollektiv avtale med Telia.
Den kollektive avtalen gir mulighet for å velge mellom enten bredbånd eller kabel-TV, eller begge deler med redusert hastighet/utvalg. Andelseiere må selv ta kontakt med Telia for å koble seg på avtalen, og velge ønsket fordeling av tjenester. Ved ønske om ytterligere tjenester kan dette bestilles av Telia direkte.

RENHOLD/VAKTMESTER:
Boretslaget har avtale om trappevask.
Borettslaget har ikke avtale om vaktmestertjenester. Andelseierne selv må løpende ivareta oppgaver knyttet til kosting, snømåking, rydding og annet forefallende arbeid i fellesarealene. Det arrangeres dugand to ganger hvert år.

EIERSKIFTER
Styret skal godkjenne ny andelseier ifm. eierskifter.
Ny andelseier må bekrefte å ha lest borettslagets vedtekter og husordensregler, samt bekrefte at de selv skal bo i leiligheten før styret behandler forespørsel om godkjenning. Dersom andelen skal leies ut må søknad om dette fremgå av søknad om godkjenning av ny andelseier. For øvrig vises til punktet om bruksoverlating.

BORETTSLAGET
Borettslaget har 17 andeler. Borettslaget er eier av en seksjon i Sameiet Eckersbergsgate 31, de øvrige tre seksjonene er næringsseksjoner.
Sameiet Eckersbergsgate 31 er overordnet ansvarlig for drift og vedlikehold av bygningen.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til port, inngangsdører, kjeller og postkasse kan kopieres opp på Jernia Skillebekk eller annen tilbyder av nøkkelfiling. Det skal kun benyttes kvalitetsnøkler beregnet på ytterdører.
Skilt til ringetablå og postkasse bestilles av styret.

BRANNSIKKERHET
Den enkelte andelsier plikter å påse at leiligheten er tilstrekkelig utstyrt med røykvarslere og håndslukkere.

LÅN
Borettslaget har et særfordelt lån uten innbetalingsordning.

Boligopplysninger:

Borettslaget Eckersbergs gate 31	**Vår ref.:**	818/120	**Fødselsdato eier:**	22.10.1997
Eckersbergs gate 31	**Type:**	Frittstående borettslag		
0266 OSLO	**Eiere:**	Marie Sandvin Lie		
Organisasjonsnr: 957 303 579				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Styret godkjenner ikke utleie utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4 til §5-6. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Kortidsutleie på over 30 dager samlet per år er ikke tillattt jfr. brl. § 5-4

Annen informasjon:

Borettslaget Eckersbergs gate 31

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 16.06.2025, kl 18:00

Sted: Bakgården

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

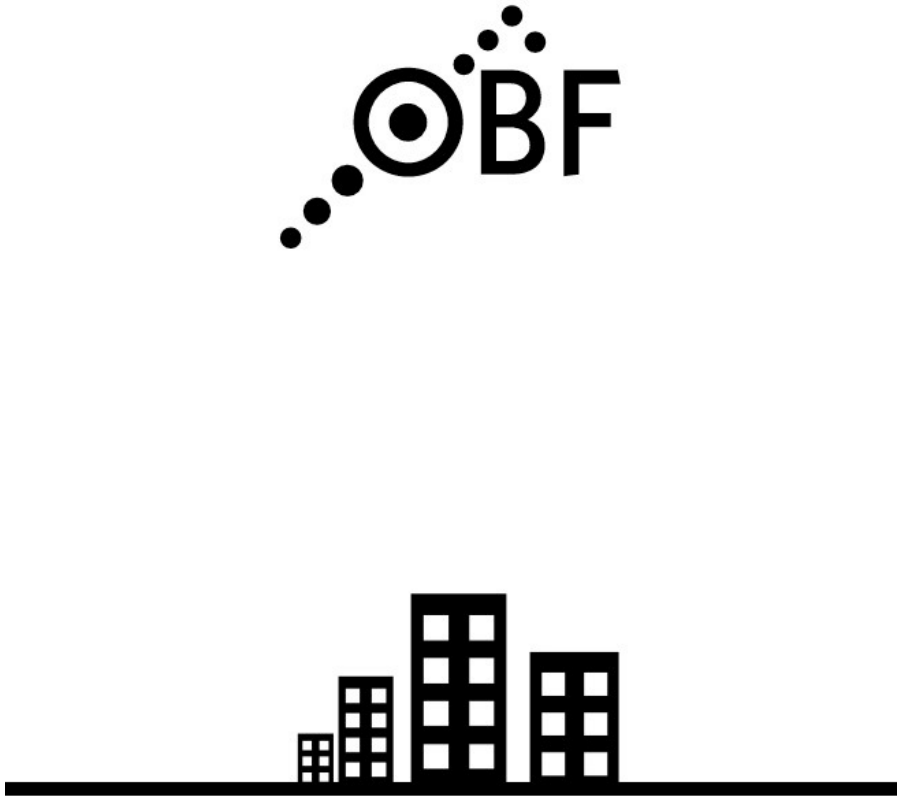
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Eckersbergs gate 31 mandag 16.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Eckersbergs gate 31

Mandag 16.06.2025, kl 18:00
Bakgården

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Eckersbergs gate 31

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Styremedlemmene honoreres med samlet kr 10 000,-.

I tillegg foreslås det å honorere styreleder med kr 20 000,-.
Styreleders honorar dekkes av Sameiet Eckersbergsgate 31.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 1 år

4.2 Valg av to styremedlemmer for 1 år

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 10.06.2025

Styret i Borettslaget Eckersbergs gate 31

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Eckersbergs gate 31

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sondre Røstgård Klafstad
Styremedlem, Ola Jorde
Styremedlem, Martine Kverne
Varamedlem, Ida-Sofie Snortheim
Varamedlem, Mats Langbråten Næss

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på eckersberg31@gmail.com.

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 Borettslaget Eckersbergs gate 31

Borettslaget Eckersbergs gate 31 er er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 957303579. Borettslaget har 17 andeler.

Borettslaget er eier av en seksjon i Sameiet Eckersbergsgate 31, de øvrige tre seksjonene er næringsseksjoner.

Sameiet Eckersbergsgate 31 er overordnet ansvarlig for drift og vedlikehold av bygningen.

Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune med Gnr. 212 Bnr. 224

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Eckersbergsgate 31 har avtale med Fortrinn Drift AS for levering av renholdstjenester og enkle rutinemessige vaktmesteroppgaver. Det blir utført trappevask ukentlig i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret. Vaktmester har månedlig kontrollrunde for å sikre at alt er i orden med eiendommen.

Andelseierne selv må ivareta oppgaver knyttet til kosting, snømåking, rydding og annet forefallende arbeid i fellesarealene. Dette må gjøres både på de faste dugnadene, men også løpende gjennom året. Dersom andelseierne ikke bidrar til dugnadsbasert arbeid må vi leie inn vaktmesteren på timesbasis. Kostnadene til dette blir reflektert i felleskostnadene.

Avfall som ikke skal i søppeldunkene skal ikke hensette i fellesarealene. Dette kan leveres på Vestkanttorvet mobile minigjenbruksstasjon torsdager kl. 16.00 - 19-30, eller på Smestad Gjenbruksstasjon innenfor deres åpningstider.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Eckersbergs gate 31 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Fellesavtalen gir mulighet for å velge mellom bredbånd, kabel-TV eller begge deler med redusert hastighet/utvalg.

Andelseiere må selv ta kontakt med Telia for å koble seg på avtalen, og velge ønsket fordeling av tjenester. Ved ønske om ytterligere tjenester kan dette bestilles av Telia direkte.

Nøkler, skilt

Nøkkelen til porten og oppgangene er systemnøkkel levert av Lås og Nøkkel i Neuberggaten. Hver leilighet har fått utdelt 3 nøkler. Nye nøkler bestilles via styret.

Nøkler til egen inngangsdør, kjeller og postkasse kan kopieres opp på Lås og Nøkkel, Jernia Skillebekk eller annen tilbyder av nøkkelfiling. Det skal kun benyttes kvalitetsnøkler beregnet på ytterdører.

Skilt til ringetablå og postkasse bestilles av styret.

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. Eieren 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 Borettslaget Eckersbergs gate 31, plikter å sørge for systematisk oppfølgning 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen er forsikret av Sameiet Eckersbergsgate 31 i Gjensidige Forsikring ASA.

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 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

2024: Ingen større vedlikeholdsarbeider

2023: Utbedring av takterrasse ifm. vannskade

2022: Ingen større vedlikeholdsarbeider

2021: Fasaderehabilitering

2020: Oppussing av oppgangene

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet 5 styresaker.

I perioden har styret jobbet med å sluttføre forsikringssaken etter vannskadene fra takterrassen i 2023 og 2024. Etter mye dialog med forsikringsselskapet og deres underleverandører er forsikringsoppgjøret endelig utbetalt våren 2025 og saken er avsluttet.

Styret har gjennomført befaringer og innhenter to tilbud på de pålagte brannsikringsarbeidende. arbeidende ble påbegynt våren 2025 og er i skrivende stund neste ferdigstilt. Det gjenstår noe arbeid i et par boder.

Styret har også jobbet med oppussing av trappene. Dette arbeidet blir påbegynt rett over sommeren.

Som tidligere år bruker styret også mye tid på forefallende arbeid i gården generelt og spesielt i bakgården. Det er generelt få som bidrar utover dugnad og det meste faller derfor på styret. Det er også mange tilfeller av avfall som hensettes rund om på eiendommen og det er stadig en utfordrende situasjon med søppelhåndteringen.

Det ble arrangert 2 dugnader.

10.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Eckersbergs gate 31

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	855 114	690 395	747 144	1 011 688
Sum		**855 114**	**690 395**	**747 144**	**1 011 688**
Sum		**855 114**	**690 395**	**747 144**	**1 011 688**
Forretningsførsel og revisjon	2	55 226	60 810	46 000	40 500
Lønn og honorar	3	11 410	11 410	11 410	17 150
Vedlikehold	4	102 402	21 390	0	0
Eksterne tjenester	5	558 754	601 499	554 636	594 222
Kabel-tv og bredbånd		76 178	55 163	76 178	78 159
Forsikring		11 406	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	21 240	25 934	25 000	20 000
Sum		**836 617**	**776 206**	**713 224**	**750 031**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**18 497**	**-85 811**	**33 920**	**261 657**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**18 497**	**-85 811**	**33 920**	**261 657**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	10 761	8 768	0	0
Rentekostnad	8	85 548	58 525	57 474	109 510
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-74 787**	**-49 757**	**-57 474**	**-109 510**
Årsresultat	**9**	**-56 290**	**-135 567**	**-23 554**	**152 147**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-129 387	-113 415	-117 795	-152 147
Opptak lån		1 000 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	9	-497 672	143 591	0	0
Endring i disponible midler	**9**	**316 651**	**-105 391**	**-141 349**	**0**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	14	828 217	828 217
Bygninger	14, 15	2 471 783	2 471 783
Finansielle anleggsmidler			
Andel i sameie	10	401 157	0
Sum anleggsmidler		**3 701 157**	**3 300 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		68 984	83 445
Til gode av forretningsfører		400	1 200
Forskuddsbetalte kostnader	11	19 540	19 044
Andre fordringer		21	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		510 385	231 646
Sum omløpsmidler		**599 329**	**335 336**
SUM EIENDELER		**4 300 486**	**3 635 336**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		10 200	10 200
Annen egenkapital 1.1		1 249 016	1 384 583
Årets resultat	9	-56 290	-135 567
Sum egenkapital		**1 202 926**	**1 259 216**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	1 976 379	1 105 766
Annen langsiktig gjeld	10, 12	0	96 515
Borettsinnskudd	13	1 096 600	1 096 600
Sum langsiktig gjeld		**3 072 979**	**2 298 881**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 875	49 056
Gjeld til forvaltningsklient		0	1 100
Leverandørgjeld		6 077	7 676
Påløpne renter		621	500
Annen kortsiktig gjeld		8 008	18 907
Sum kortsiktig gjeld		**24 581**	**77 239**
Sum gjeld		**3 097 560**	**2 376 120**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 300 486**	**3 635 336**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Eckersbergs gate 31

Sted:_____, dato:_____

Sondre Røstgård Klafstad	Martine Kverne	Ola Jorde
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 818 Borettslaget Eckersbergs gate 31

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3220 Eierskiftegebyr brl/as	0	3 000	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	603 666	395 384	431 346	671 874
3607 Renter og avdrag	175 284	225 148	245 616	261 655
3612 Inntekt kabel-tv	76 164	64 328	0	78 159
3625 Inntekt bredbånd	0	0	70 182	0
3690 Andre inntekter	0	2 535	0	0
Sum	**855 114**	**690 395**	**747 144**	**1 011 688**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 053	19 574	11 000	5 000
Forretningsførerhonorar	34 260	39 886	35 000	35 500
Annen regnskapsførsel	15 913	1 350	0	0
Sum	**55 226**	**60 810**	**46 000**	**40 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	10 000	10 000	10 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410	1 410	2 150
Sum	**11 410**	**11 410**	**11 410**	**17 150**

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	86 000	0	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	10 317	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	6 402	11 074	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**102 402**	**21 390**	**0**	**0**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	558 038	575 549	554 636	594 222
6360 Renhold	0	11 500	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	716	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	14 450	0	0
Sum	**558 754**	**601 499**	**554 636**	**594 222**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	720	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	26	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 573	3 084	0	0
7772 Andre gebyrer	500	227	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 892	4 778	0	0
7790 Andre driftskostnader	13 145	15 109	25 000	20 000
Sum	**21 240**	**25 934**	**25 000**	**20 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	10 761	8 768	0	0
Sum	**10 761**	**8 768**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1636.47.92356	61 172	58 525	57 474	53 506
8144 Lånenr 1636.90.44293	24 376	0	0	56 004
Sum	**85 548**	**58 525**	**57 474**	**109 510**

Noter 818 Borettslaget Eckersbergs gate 31

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**258 097**	**363 488**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-56 290	-135 567
Opptak av langsiktig lån	1 000 000	0
Avdrag langsiktig lån	-129 387	-113 415
Annen langsiktig gjeld	-96 515	96 515
Endring av aksjer/andeler	401 157	0
Innskudd/uttak øremerkede midler	0	47 077
B. Årets endring i disponible midler	**316 651**	**-105 391**
C. Disponible midler 31.12	**574 748**	**258 097**

Note 10 - Andel i sameie

Borettslaget eier 86,39 % av Sameiet Eckersbergsgate 31. Verdsettelsen av denne eierandelen følger egenkapitalmetoden. Siden egenkapitalen i sameiet er positiv per 31.12.2024 (kr 464 356) er andelen av denne egenkapitalen ført under posten andel i sameie og utgjør kr 401 157. Borettslaget har proratataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet. Sameiet har en samlet gjeld på kr 6 215. Borettslagets sin andel av gjelden utgjør således per 31.12.2024 kr 5 369. Borettslagets sin andel av driftskostnader i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten Andel felleskostnader - konto 6300. Justeringen av verdien på denne eierandelen skjer over konto 6300.

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	19 540	19 044
Sum	**19 540**	**19 044**

Noter 818 Borettslaget Eckersbergs gate 31 Orgnr: 957303579

Note 12 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Vedlikehold og rehabilitering
Lånenummer:	**16369044293**	**16364792356**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	1 356 571
Lånesaldo 01.01:	0	1 105 766
Avdrag i perioden:	12 658	116 729
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**987 342**	**989 037**
Saldo 5 år frem i tid:	822 958	293 995

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364792356	3	82 303	246 909
	1	77 318	77 318
	2	60 612	121 224
	1	58 076	58 076
	1	53 528	53 528
	3	53 178	159 534
	2	52 566	105 132
	1	46 706	46 706
	1	43 557	43 557
	1	41 108	41 108
	1	35 948	35 948
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369044293	3	82 162	246 486
	1	77 185	77 185
	2	60 508	121 016
	1	57 976	57 976
	1	53 436	53 436
	3	53 087	159 261
	2	52 475	104 950
	1	46 625	46 625
	1	43 482	43 482
	1	41 037	41 037
	1	35 886	35 886

Note 13 - Borettsinnskudd

Kr 935 700 av borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 3 300 000. Sameiet Eckersbergsgate 31 har pant i eiendommen med kr 40 000.

Noter 818 Borettslaget Eckersbergs gate 31

Note 14 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 300 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 300 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 300 000
Antatt levetid i år :	

Note 15 - Bygninger

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Noter 818 Borettslaget Eckersbergs gate 31 Orgnr: 957303579

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Eckersbergs gate 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Eckersbergs gate 31

Styreleder	Sondre Røstgård Klafstad (sign.)	10.06.2025
Styremedlem	Martine Kverne (sign.)	10.06.2025
Styremedlem	Ola Jorde (sign.)	10.06.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eckersbergs gate 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Eckersbergs gate 31** som viser et **underskudd på NOK 56 290.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: dcf0ba69-4d2c-4ecc-b286-f8159148e44a

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 10.juni 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: dc10ba69-4d2c-4acc-b28c-f8159148e44a

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: dc10ba69-4d2c-4acc-b28c-f8159148e44a

2025-06-10 16:13:40 UTC+00:00
Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 6dd5c83b-bc82-4186-b47f-bd221a60902f

Document ID: dc10ba69-4d2c-4acc-b28c-f8159148e44a

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Eckersbergs gate 31 mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Bakgården.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Eckersbergs gate 31

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 4 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Håkon Gjertsen Norbye valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styremedlemmene i Borettslaget honoreres med samlet kr 10 000,-. I tillegg honoreres styreleder med kr 20 000,-. Styrelederes honorar dekkes av Sameiet Eckersbergsgate 31.

Vedtak:
Styremedlemmene i Borettslaget honoreres med kr 10 000,-, og styreleder i Sameiet med 20 000,-,

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Sondre Røstgård Klafstad ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

4.2 Valg av to styremedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ola Jorde og Martine Kverne ble gjenvalgt for 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ida-Sofie Snortheim og Mats Langbråten Næss ble gjenvalgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.40

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder, Sondre Røstgård Klafstad
Styremedlem, Ola Jorde
Styremedlem, Martine Kverne
Varamedlem, Ida-Sofie Snortheim
Varamedlem, Mats Langbråten Næss

Protokoll for Borettslaget Eckersbergs gate 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Røstgård Klafstad (sign.)	16.06.2025
Protokollvitne	Håkon Gjertsen Norbye (sign.)	23.06.2025

HUSORDENSREGLER FOR

BRL ECKERGSBERGS GATE 31

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 6.12.89. Endret ved ekstraordinær generalforsamling 1.12.2016.

1. FORMÅL.

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel, og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. GENERELT.

Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.

Ut over det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. ALMINNELIGE REGLER.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy og lignende, må ikke stilles opp i felles trapperom eller ganger. Disse effekter oppbevares enten i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i de enkelte leiligheter.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper o.l.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper o.l. må forhåndsgodkjennes av styret.

Ytterporten bør holdes låst hele døgnet, og skal være låst mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. Dører til loft, kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Skjerping av disse tider kan bli kunngjort ved oppslag.

4. RO OG ORDEN.

Det skal være ro (d.v.s. fritt forboring, saging og banking) i leilighetene mellom kl. 22.00 og 07.00.

Musikkøvelser som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og heller ikke på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden.

Skal større selskaper avholdes, må naboer under, over og ved siden varsles i god tid på forhånd, og dette må være i forståelse med naboene.

5. SØPPEL.

Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Det er kun husholdningsavfall som skal legges i søppelcontainerne. Pappkartonger, emballasjer av annen art, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler o.l. må enhver beboer selv besørge bortkjørsel av.

6. RENHOLD.

Beboerne plikter å holde fellesrom, vinduer i fellesrom, trapper, ganger og vinduer i inngangsdørene rene. Vasking skal skje etter oppsatt vaskeliste. Endringer og presiseringer kan bli foretatt når vaktmester er engasjert. Ellers bes beboerne om å ta med seg reklame, o.l. som kommer i postkassestativene.

7. DYREHOLD.

All anskaffelse av større dyr (d.v.s. hunder og katter etc.) må forhåndsgodkjennes av styret.

8. FRIAREALET.

Fellesarealet er til fri avbenyttelse, dog må større fester o.l. meldes til styret. Beboerne bes sørge for at leker og andre gjenstander ikke ligger igjen etter bruk.

Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealet.

Det må tas hensyn til at lyder bærer godt mellom leilighetene (skrik og skrål).

9. ANNET.

Andelseierne plikter å holde alle rom i leiligheten tilstrekkelig oppvarmet, slik at vannet ikke fryser.

10. FLYTTEGEBYR

Det skal betales et flyttegebyr på kroner 3000,- ved innflytting i andelsleilighetene.

Flyttegebyret betales når man flytter inn, men ikke når man flytter ut. Forretningsfører fakturerer dette gebyret i tillegg til andre gebyrer/honorarer ved salg. Andelseiere som bor i egen leilighet kan ta opp andre personer i husstanden, dvs kjæreste, familie eller leieboer uten å betale nytt flyttegebyr, forutsatt at leiligheten er egnet for dette og har tilstrekkelig kapasitet.

For leiligheter som leies ut betales nytt flyttegebyr hver gang det inngås en ny leiekontrakt og hver gang det er forandringer i husstanden (at nye enkeltmennesker flytter inn), selv om ikke kontrakten er sagt opp/endret. Andelseier er ansvarlig for å betale flyttegebyret.

Andelseier må i søknadsprosessen om å få godkjent overlating av bruk bli enig med styret om hvordan det sikres at flyttegebyret blir betalt. Andelseier betaler ikke flyttegebyr for å flytte tilbake til sin egen leilighet etter en utleieperiode forutsatt at vedkommende tidligere har bodd i leiligheten.

11. HUSLEIEKONTRAKT.

Det vises forøvrig til husleiekontrakten alle andelseierne har inngått. Spesielt vises det til bestemmelsene om vedlikeholdsplikt, bruk av leiligheten, framleie og husleieinnbetaling.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ECKERSBERGS GATE 31

Dato: 17.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524070
1874

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 224

Vi viser til bestilling av 20251217 for ECKERSBERGS GATE 31.

GNR. 212 BNR. 224

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1897.

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

558 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

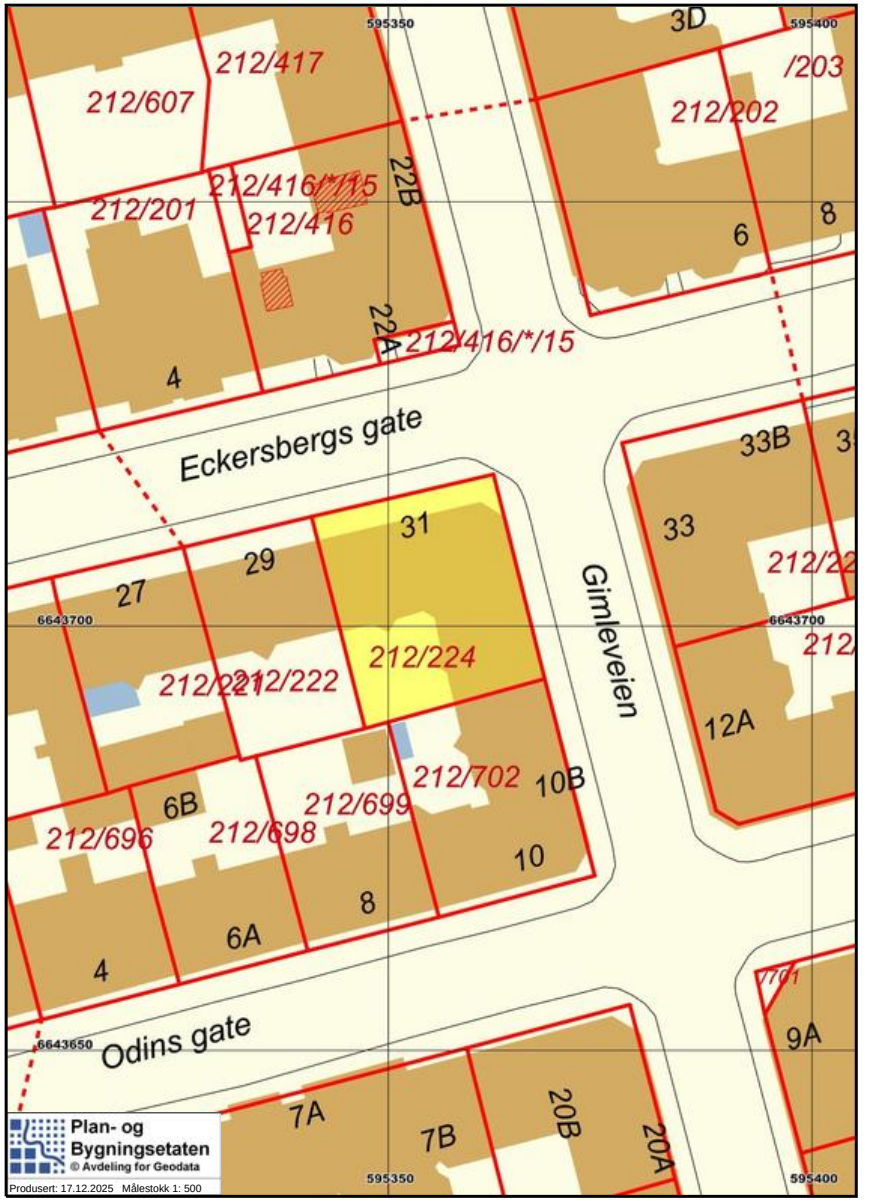
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0631/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eckersbergs gate 31 0266 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 224 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no