

Eckersbergs gate 15A



Velkommen til

Eckersbergs gate 15A



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Frogner

Lekker, klassisk & gjennomgående selveier m/attraktiv beliggenhet. Solrik balkong, 3m takhøyde, peis, stukkatur & rosett

Prisantydning	12 800 000,-
Fellesgjeld	189 212,-
Omkostninger	326 070,-
Totalpris	13 315 282,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 224,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	116 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Martin Ruud
Telefon	414 08 858
E-post	m.ruud@nordvikbolig.no

Megler 2	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no


VOGUE


BO BEDRE
VARM
MINIMALISME



Kort fortalt

- Velkommen til Eckersbergs gate 15A! En klassisk og svært tiltalende selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet midt på Frogner. Her bor du stille og tilbaketrukket, omgitt av klassisk Frogner-arkitektur og grønne bygater - i et sjarmerende og rolig strøk som samtidig inviterer til byliv med en rekke hyggelige serveringssteder og butikker. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, generøse rom og bevarte klassiske detaljer som rosetter, stukkatur, brystning og hele 3,01 meter takhøyde. Samtidig er uttrykket moderne, med lekker fiskebensgulv og en velvalgt fargepalett.

- 2 ildsteder
- Høy standard
- Generøse rom
- Hellimt eikegulv
- Store vindusflater
- Vestvendt balkong
- Nyere kjøkken og bad
- Svært gode sol og lysforhold
- God takhøyde målt til 3,01m
- 4 boder på tilsammen 19kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	116 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp (0,5 etg opp)
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 11 kvm. 2 loftsboder.
Total BRA: 11 kvm.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


MADEMOISELLE C


IRIS
VOGUE
VOGUE
art








IRIS
VOGUE




















AEG


Aesop


AEG

Informasjon

Eckersbergs gate 15A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0167/25

Kjøpesum og omkostninger
12 800 000,- (Prisantydning)
189 212,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 989 212,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
324 720,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
326 070,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
338 770,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 315 282,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 327 982,- (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.

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Eckersbergs gate 15A, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 209, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Robert Bijmolen
Kari Helene Bijmolen

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp (0,5 etg opp)
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 11 kvm. 2 loftsboder.
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad. Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.

Kjellerbod på 7 kvm. Loftsboder på 4 og 6 kvm. Bod i trapp på 1 kvm.

Takhøyden er målt til 301 cm i stuen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entre: Tregulv. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

Stue: Tregulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Soverom 1: Tregulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap . Stoppekran.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Bygningsdeler med TG2:
Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering:
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 11,32 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 98 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.
Anbefalte tiltak:

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Vinduer og dører:
Oppsummering: Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering: Trebjelkelag med limt tregulv. Tilstandsgrad 2 settes pga lokal fuktskade i stuen pga vann fra en blomsterpotte.
4. ETASJE
Entrè: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm. Lokalt avvik: 2 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 3 mm.
Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 2 mm, 1 mm. Lokalt avvik: 2 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 5 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet). Avvik: 5 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm
Anbefalte tiltak:
Årsak: Vannsøl på gulvet.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Lokal utbedring kan utføres ved å skifte ut 2-3 gulvbord ved vinduet i stuen.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør:
Oppsummering: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra

servant og sluk. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger:
Oppsummering: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på soverom.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk:
Oppsummering: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget. Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Berederen er plassert over himlingen i entré og har lekkasjesikring til avløpsrør i skapet. Det er ikke registrert skader eller eller feil på berederen. TG2 settes pga behov for bedre inspeksjonsmulighet via f.eks luke i himlingen.
Anbefalte tiltak: Anbefaler å etablere en inspeksjonsluke på ca 40x40 cm i himlingen.

Våtrom:
Oppsummering av overflater:
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: flatt
Målt fall i dusjsonen: 1:200
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 1 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm
Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.
Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Hvitevarer på kjøkken inkl. frittstående LG side by side med isbiter og vann. LG skap nytt april/mai 2024. TV følger med.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Følgende lamper medfølger ikke:
2 x Flos Glo-Ball 33Ø
2 x Flos Glo-Ball 45Ø
1 x Caboche Plus Media LED - Pendellampe diameter 50cm

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Utleie er tillatt. Leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

Det er fremmet forslag til årsmøte 2025 om å vedtektsfeste at kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 224,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, gårdsforsikring, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:
Felleskostnader kr 5.915,- pr. md.
Kabel-TV/Internett kr 309,- pr. md.

Eiendomsskatt

Kr 4 039,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene for 2024. Eiendomsskattelistene for 2025 er foreløpig ikke tilgjengeliggjort.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eckersbergsgate 15, orgnr. 980016935

Om sameiet

Sameiet Eckersbergsgate 15, organisasjonsnr: 980 016 935. Sameiet består av i alt 19 eierseksjoner.

Sameiets hjemmeside: home.solibo.no/hp/eckersbergsgate15/

Sameiet har nylig gjennomført omtekking av tak og utskiftning av loftsvinduer. I den forbindelse er det en viss overskridelse av budsjettet. Slik det ser ut nå vil de resterende fakturaer medføre at sameiet trenger 367.000 mer enn det de har på konto. Styret anser at kapitalbehovet vil bli i størrelsen 300.000 til 750.000 (usikkerhet rundt tak lagt i 2021 (der det er oppdaget fukt). Et lån på ca. 750.000 indikerer økte rentekostnader på ca. 5000 per måned. Styret anser at det ikke vil være nødvendig å øke innkrevde felleskostnader i 2025. Det ble til årsmøtet 2025 fremmet forslag om at styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil NOK 750.000 for å dekke gjenværende fakturaer i forbindelse med Tak- og vegger prosjektet.

Sameiet har fra Brann- og Redningsetaten fått krav om å gjennomføre utbedringer innen mai 2026. Det er ventet at dette prosjektet vil koste mellom 1 og 1,5 millioner NOK. Det ble til årsmøtet 2025 fremmet forslag om at prosjektet gjennomføres i 2026 slik at kravene fra Brann- og Redningsetaten tilfredsstilles. Det kalles inn til et Ekstraordinært Årsmøte når påregnelig kostnadsoverslag foreligger med tilhørende finansieringsplan.

I sammenheng med planlegging og gjennomføring av Prosjekt for Brannsikring vil det oppstå et nytt kapitalbehov. Styret ønsker å tilby en IN-ordning i samband med dette prosjektet. Til årsmøtet 2025 ble det fremmet forslag om at styret vil forberede og tilby en IN-ordning i Sameiet. Praktiske detaljer og regler legges frem for et Ekstraordinært årsmøte i samband med kostnadsestimat for prosjekt

for Brannsikring.

Det er til årsmøte 2025 fremmet forslag om at styret får fullmakt til å utbedre lås/calling løsningen for inntil NOK 25.000,- + et fast månedsbeløp på 2.500,- NOK. Det månedlig beløpet fordeles likt på alle beboere gjennom felleskostnadene.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 189 212,- pr. 01.03.2025

Informasjon om lån pr. 01.03.25:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.24.20044
Nominell rente (flyt): 7,90 %
Innfrielsesår: 2047
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.03.2025: kr 2 741 406
Andel av saldo kr 189 212
IN-ordning: Nei

Fellesformue
Kr 147 580,- pr. 31.12.2024

Dyrehold
Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke er til sjenanse for naboene, i form av bråk, forurensning, at dyrene ikke holdes under kontroll o.l.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 91027561

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 521 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 visningsskilt til annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger svært sentralt til i ett særdeles attraktivt, sjarmerende og veletablert boligområde med mengder av arkitektonisk og historisk sjarm. Frogner er et av de flotteste områdene i Oslo, med et variert tilbud av serveringssteder kombinert med rekreasjons og friluftsområder. Beliggenheten er enestående med alle fasiliteter "rett utenfor døren". Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi

og Joker . Området byr på en rekke hyggelige kafeer, små butikker og vinbarer og pizzeriaer. Her bor du urbant til med en likevel lun og hyggelig atmosfære. Vineria Ventidue, Enoteca, Brasserie Quest og Ege frukt & grønt. Gimle kino og ikke minst Gimle parfymeri er verdt et besøk. Bygdøy allé er kjent for sine mange flotte spesialforretninger spesielt innenfor mote, interiør og mat. I umiddelbar nærhet finner du restaurantene Feinschmecker og Stockfleths og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg.

Frogner byr på en grønn bydelsidyll som innbyr til aktiv bruk av byens fasiliteter. Fra leiligheten er det gangavstand til Solli Plass, Majorstuen med handlegaten Bogstadveien, Skøyen med Karenlyst Allé, Vika, Aker Brygge/Tjuvholmen og sentrum. Idylliske Frognerparken med sine vakre parkarealer, tennisbaner og skulpturanlegg ligger rett i nærheten - perfekt for tur og rekreasjon. Gangavstand til turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, maritime fasiliteter og skiløyper om vinteren. Flere treningssentre er også å finne i nærheten med bla. Sats på Solli Plass og Skøyen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane. Buss 31 går til Snarøya og den andre veien gjennom sentrum mot Grorud og buss 30 til Bygdøy, samt den andre veien til sentrum videre mot Nydalen. Trikk 12 og 13 ned til sentrum har holdeplass i Nobels gate eller Elisenberg. Med bil tar det ca. 2 min til Skøyen, 4 min til Majorstuen, 7 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1900 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:
Saksnummer 202458901: Eckersbergs gate 15 A og B - Omlegging av tak og utskifting av takvinduer. Status: Tillatelse gitt.

Sameiet har fått tillatelse til omlegging av taktekke og utskifting av overlys og vinduer i gesims i Eckersbergs gate 15 A-B, en hjørnegård fra 1898, i bydel Frogner. Vinduer og overlys får samme plassering og størrelse som eksisterende situasjon.

Saksnummer 201920081: Erling Skjalgssons gate 24 A-B - Bruksendring av loft til tre boliger og fasadeendring. Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse.

Det er gitt rammetillatelse til bruksendring av loft til tre leiligheter på 62, 63 og 70m2 i Erling Skjalgssons gate 24 A-B. Tiltaket medfører fasadeendringer i form av takvinduer og takarker mot gate, samt takarker mot bakgård.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/212/209/14:
21.06.1965 - Dokumentnr: 509987 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:209
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1989 - Dokumentnr: 14437 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 30,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1989 - Dokumentnr: 14437 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/1314
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

31.10.1989 - Dokumentnr: 75065 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/1314
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 250,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 17. april 2025

Megler

Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Eckersbergs gate 15A

Eckersbergs gate 15B

Nabolaget Frogner - vurdert av 398 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	673 elever, 40 klasser	19 min 1.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	19 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	23 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	20 min 1.4 km
Wang Toppidrett	18 klasser	21 min 1.6 km

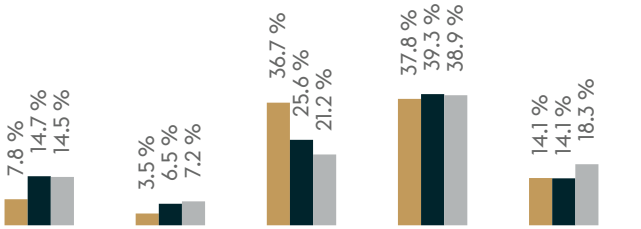
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	2 min 0.1 km
Frogner plass	Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.4 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	2 min 0.1 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	4 min 0.3 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	6 min 0.5 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 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	12 min
Frogner stadion	13 min
EVO Sjølyst	15 min
SATS Sjølyst	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

Eckersbergs gate 15A
0266 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 116 m^2
BRA-i: 97 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	12	0	0

Supertakst
GNR: 212 BNR: 209 SNR: 14

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Eckersbergs gate 15A
0266 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29050

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,32 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 98 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Trebjelkelag med limt tregulv.
Tilstandsgrad 2 settes pga lokal fuktskade i stuen pga vann fra en blomsterpotte.

4. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 2 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 5 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Årsak: Vannsøl på gulvet.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Lokal utbedring kan utføres ved å skifte ut 2-3 gulvbord ved vinduet i stuen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på soverom.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er plassert over himlingen i entré og har lekkasjesikring til avløpsrør i skapet.
Det er ikke registrert skader eller eller feil på berederen.
TG2 settes pga behov for bedre inspeksjonsmulighet via f.eks luke i himlingen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere en inspeksjonsluke på ca 40x40 cm i himlingen.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt
Målt fall i dusjsonen: 1:200
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 1 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kari Helene Bijmolen**
Navn: **Robert Bijmolen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Eckersbergs gate 15A, 0266 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **212** Bruksnr: **209** Festenr:
Seksjonsnr: **14** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1898**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.

Standard

4. etasje

Entre: Tregulv. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

Stue: Tregulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Kjøkken: Tregulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for

oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Soverom 1: Tregulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap . Stoppekran.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	11	0	11	0	0
4. etasje	98	97	1	0	3
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**116**	**97**	**19**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	11	0	11	Ingen primærrom.	2 loftsboder.
4. etasje	98	97	1	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Bod i trapp (0,5 etg opp)
Kjeller	7	0	7	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**116**	**97**	**19**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 7 kvm. Loftsboder på 4 og 6 kvm. Bod i trapp på 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 301 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 11,32 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 98 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1990.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Trebjelkelag med limt tregulv.
Tilstandsgrad 2 settes pga lokal fuktskade i stuen pga vann fra en blomsterpotte.

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 2 mm, 2 mm, 1 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 5 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Vannsøl på gulvet.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Lokal utbedring kan utføres ved å skifte ut 2-3 gulvbord ved vinduet i stuen.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stuen og på kjøkkenet.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.
Ildfast plate er montert foran begge ildsteder.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum.

Frittstående kjøleskap.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er plassert over himlingen i entré og har lekkasjesikring til avløpsrør i skapet.
Det er ikke registrert skader eller eller feil på berederen.
TG2 settes pga behov for bedre inspeksjonsmulighet via f.eks luke i himlingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere en inspeksjonsluke på ca 40x40 cm i himlingen.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt
Målt fall i dusjsonen: 1:200
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 1 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom (soverom). Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bijmolen, Kari Helene	9578-5997-4-262842	2025-04-15 19:02:50
Bijmolen, Robert	9578-5997-4-20704	2025-04-15 19:06:18

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
15. apr. 2025

Oppdragsnummer
8-0167/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eckersbergs gate 15B, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kari Helene Bijmolen, Robert Bijmolen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. desember 2015

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29215472
Forsikret i: Sparebank1

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maritim rør og GS elektro Og meg selv

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Lagt flis på flis

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Kb blikk Piper er rehabilitert husker ikke firma dette har styret kontroll på

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

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Tett rør fra kjøkkenvasken TT teknikk spylt opp røret

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.
Ja

Beskriv: Rotter i bakgård skadedyr bekjemper fikset problemet

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?
Nei

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Gården skal oppgradere brannsikkerheten

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0167/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bijmolen, Robert	**2025-04-15**	**Bijmolen, Kari Helene**	**2025-04-15**

Identifikasjon

bankID Bijmolen, Robert

Identifikasjon

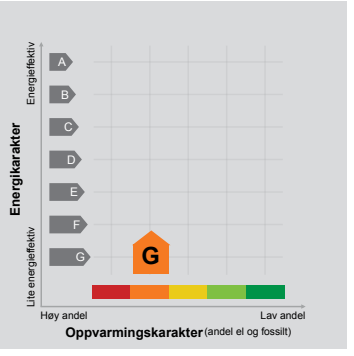
bankID Bijmolen, Kari Helene

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eckersbergs gate 15A
Postnummer	0266
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	4
Festenummer	—
Bygningsnummer	80497458
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	40044022-2564-4f95-939d-4dd5fd504b4b
Dato	25.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eckersbergs gate 15A
Postnr/Sted: 0266 OSLO
Bolignr: H0103
Dato: 25.04.2023 16:08:12
Energimerkenr: 40044022-2564-4f95-939d-4dd5fd504b4b

Gårdsnr: 212
Bruksnr: 209
Seksjonsnr: 4
Festenr: 0
Bygningsnr: 80497458

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Nordvik Majorstuen
E-post: k.brandrud@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Eckersbergsgate 15**

Megleropplysninger 24.03.2025
Vi viser til forespørsel av 24.03.25

Boligselskap:	Sameiet Eckersbergsgate 15
Organisasjonsnr:	980 016 935
Gnr./bnr:	212 / 209
Eier(e):	Kari Helene Bijmolen / Robert Bijmolen
Seksjons-/andelsnr:	14
Adresse:	Eckersbergs gate 15B, 0266 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/eckersbergsgate15/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/eckersbergsgate15/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 91027561
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån pr. 01.03.25:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.24.20044
Nominell rente (flyt):	7,90 %
Innfrielsesår:	2047
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2025:	kr 2 741 406
Andel av saldo	kr 189 212
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.915,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 309,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.224,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 147 580	kr 226 434

Pågående tak og vindusprosjekt:
Det er 26.11.24 avholdt et ekstraordniært årsmøte hvor styret ber sameiet om fullmakt til å gjennomføre prosjektet med en budsjettoverskridelse på maksimalt kr 1.200.000,-. Kostnads-overskridelsen skyldes at taket var i vesentlig dårligere forfatning enn først antatt.
Kapitalen vil finansieres midlertidig ved opptjente midler samt et midlertidig låneopptak, eller via ekstra kapitalinnkrevinger.
Se vedlagt innkalling.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Innkalling til ordinært Årsmøte 2025

For

Sameiet Eckersbergsgate 15

Tid: 09.04.2025 klokken 18:00

Sted: Elektronisk

Innkalte: Eiere i Sameiet Eckersbergsgate 15

Distribusjon: Alle innkalte på E-post

Saker til Behandling

Sak 1 Konstituering

A. **Opptak av navnefortegnelse**
   Forslag til vedtak: Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter som godkjent

B. **Godkjenning av innkalling**
   Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. **Valg av møteleder**
   Forslag til vedtak: Styreleder Asgeir Eriksen foreslås valgt til møteleder

D. **Valg av referent**
   Forslag til vedtak: Solibo AS ved Sabika Oustad foreslås valgt til referent

E. **Valg av underskrivere til protokoll**
   En eier må velges sammen med møteleder

Sak 2 Godkjenning av Årsberetning og Regnskap

Under dette punktet gås følgende igjennom:

- Regnskap for 2024
- Styrets årsberetning for 2024
- Revisjonsberetning fra Jens Uthaug
- Orientering om status for prosjekt for utbedring av tak og vinduer

Forslag til vedtak; Årsberetning og Regnskap for 2024 foreslås godkjent

Sak 3 Fastsetting av styrehonorarer

Sameiet hadde i perioden 1. Januar 2024 til 30. Juni 2024 Willam Wong fra Styrebistand AS som Styreleder. Samlet fakturert og betalt kostnad for dette var NOK 42.618,75

Forslag til vedtak: Årsmøtet fastsetter styrehonoraret for 2024 til NOK 42.618,75. Det fastsettes ikke styrehonorar til sameierens representanter i styret for 2024.

Sak 4 Facebook side vs. Solibo hjemmeside:

Styret har hele tiden ønsket at det skal være åpne informasjonskanaler mellom sameierne og styret. Vi opprettet derfor en Facebook side til dette formålet. Når vi fikk tilgang til Solibo portalen ser vi at de har funksjonalitet som kan sammenliknes. Vi ønsker å høre Årsmøtets synspunkter på hvordan informasjonsflyten skal være.

Forslag til vedtak: Facebook siden skal benyttes til all uformell kommunikasjon og påminnelser, mens all formell kommunikasjon som innkalling til Årsmøter og protokoller skal gå via Solibo kanalen

Sak 5 Prosjekt Brannsikring

Styret har (feilaktig) antatt at kravene til utbedring fra Brann- og Redningsetaten skal være gjennomført innen mai 2025. Når vi søkte om utsettelse av dette viste det seg at fristen var mai 2026. Det er ventet at dette prosjektet vil koste mellom 1 og 1,5 millioner NOK.

Forslag til vedtak: Prosjektet gjennomføres i 2026 slik at kravene fra Brann- og Redningsetaten tilfredsstilles. Det kalles inn til et Ekstraordinært Årsmøte når påregnelig kostnadsoverslag foreligger med tilhørende finansieringsplan.

Sak 6 Endringer i vedtekter

Styret ønsker av sameiet primært skal bestå av stabile bomiljøer. Vi ønsker derfor å regulere uheldig og utilsiktet bruk av boenhetene:

Forslag til ny vedtekt: Enheter som ikke er regulert til næringsformål tillates ikke benyttes til næringsaktiviteter med frekvente kundebesøk uten forutgående søknad til Styret.

Forslag til ny vedtekt: Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt

Eierseksjonslovens §24, 7 ledd lyder:
«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.»

Sak 7 Vask av bygning

Bygningen var fra tidligere svært skitten – og den har ikke blitt renere etter prosjektet for tak og vegger. Det antas at en slik vask vil koste mellom NOK 20.000 og NOK 40.000. Styret får fullmakt til å bestille vask av bygning og/eller vinduer utvendig.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å bestille vask av bygning og/eller vinduer utvendig.

Sak 8 Lås – og Calling anlegg

Låsene på utgangsdørene er ikke fungerende. Utover dette var utbedring av låssystem/calling anlegg besluttet i 2022/2023, men ikke gjennomført. Styret vurderer en løsning der utgangsdørene kan åpnes via en app på mobiltelefonen. I tillegg vil primærkommunikasjonen foregå mellom den besøkende og mobiltelefonen i boenheten, noe som eliminerer behovet for veggmonterte dørtelefoner i leilighetene. Styret får fullmakt til å utbedre lås/calling løsningen for inntil NOK 25.000,- + et fast månedsbeløp på 2.500,- NOK. Det månedlig beløpet fordeles likt på alle beboere gjennom felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utbedre lås/calling løsningen for inntil NOK 25.000,- + et fast månedsbeløp på 2.500,- NOK. Det månedlig beløpet fordeles likt på alle beboere gjennom felleskostnadene.

Sak 9 Budsjett 2025

Sameiets faste driftskostnader og inntekter (eksklusive prosjekter) ser ut til å bli som følger i 2025 per måned:

Type kostnad / inntekt	Beløp	ending fra 2024
Innkrevde felleskostnader	-85 701	3,50 %
Kabel-TV/Internett	-5 681	
Elektrisitet	1 616	
Kommunale avgifter	21 614	16 %
Skadedyrarbeid/soppkontroll	2 224	
Solibo - Forretningsførsel	3 750	
Kabel-TV/Internett	5 681	
Forsikring bygninger	12 579	17 %
Bank og kortgebyrer	319	
Annen rentekostnad	18 483	
SUM	**-25 116**	

Dette medfører at vi regnskapsmessig går NOK 25.000 per måned i overskudd – gitt at ingen andre kostnader enn de som er nevnt over tilkommer. Dette budsjettet tar ikke høyde for kostander knytte til nytt calling anlegg.

Utover dette betaler vi rett i overkant av 4.000 i avdrag per måned.

Sameiets driftsinntekter- og driftskostnader står derved i et rimelig forhold til hverandre – om vi ekskluderer prosjektene.

Imidlertid har vi betydelige overskridelse i prosjekt for tak og vinduer. Slik det ser ut nå vil de resterende fakturaer medføre at vi trenger 367.000 mer enn det vi har på konto. Det er en viss usikkerhet rundt tallene. Styret anser at kapitalbehovet vil bli i størrelsen 300.000 til 750.000 (usikkerhet rundt tak lagt i 2021 (der det er oppdaget fukt). Et lån på ca. 750.000 indikerer økte rentekostnader på ca. 5000 per måned. Styret anser at det ikke vil være nødvendig å øke innkrevde felleskostnader i 2025.

I sammenheng med planlegging og gjennomføring av Prosjekt for Brannsikring vil det oppstå et nytt kapitalbehov. Styret ønsker å tilby en IN-ordning i samband med dette prosjektet. Viser til egen sak om dette. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil NOK 750.000 for å dekke gjenværende fakturaer i forbindelse med Tak- og vegger prosjektet.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil NOK 750.000 for å dekke gjenværende fakturaer i forbindelse med Tak- og vegger prosjektet.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett godkjennes.

Sak 10 IN - Ordning

Solibo vil orientere om IN – ordningen. IN står for Individuell nedbetaling av Fellesgjeld. Styret vil forberede og tilby en IN-ordning i Sameiet. Praktiske detaljer og regler legges frem for et Ekstraordinært årsmøte i samband med kostnadsestimat for prosjekt for Brannsikring.

Forslag til vedtak: Styret vil forberede og tilby en IN-ordning i Sameiet. Praktiske detaljer og regler legges frem for et Ekstraordinært årsmøte i samband med kostnadsestimat for prosjekt for Brannsikring.

Sak 11 Dugnad

Forslag til vedtak: Fast vår- og høstdugnad for å holde sameiet ryddig og rent.

Sak 12 Styret / Styrevalg

Styret har i 2024 bestått av:

- Asgeir Eriksen (Styreleder, valgt for 2 år i 2024).
- Nils Inge Brurberg (Styremedlem, valgt for 2 år i 2024).
- Joachim Haraldsen (Styremedlem, valgt for 2 år i 2024).
- Hedda Bergum (Varamedlem, valgt for 2 år i 2024). Hedda har deltatt på samtlige styremøter.
- Fride Valen (Varamedlem, valgt for 2 år i 2024).

Det fremkommer ikke eksplisitt av protokollen fra Årsmøtet i 2024, men Jens Uthaug var villig til å ta rollen som Internrevisor, så vi har lagt til grunn at han ble valgt til dette.

Joachim Haraldsen og Fride Valen har signalisert at de ønsker å tre ut av styret. Styret foreslår at:

- Hedda Bergum velges til styremedlem for 2 år (2025)

Vi trenger 2 varamedlemmer til styret i 2025.

Vedlegg:

i) Revisjonsberetning

Revisjonsberetning

Regnskapet er avlagt etter prinsippene om god regnskapsskikk og i samsvar med regnskapsloven.

Det viser en god oversikt over sameiets økonomiske situasjonen for løpende faste kostnader og likviditet.

Sameiet går med et lite overskudd hver måned, men dette er ikke tilstrekkelig til å bygge opp et vedlikeholdsfond, eller til å dekke større uforutsette kostnader. Det bør planlegges for hvordan dette skal dekkes inn slik at sameiet får en mere robust økonomi.

Kostnadene og kapitalinnkreving for tak oppgraderingen, fremkommer som samleposter og viser status per 31.12.2024.

Detaljert gjennomgang og status på prosjektet må redegjort for av styret.

Det er noen små poster som skulle vært klassifisert annerledes, men disse er ubetydelige og utgjør ingen feil i forhold til resultatet.

Jens Uthaug

ii) Styrets Årsberetning

Styrets årsberetning 2024

2024 har vært et begivenhetsrikt år. Vi har besluttet å fokusere årsberetningen rundt de forholdene som har skjedd etter årsmøtet 26.06.2024. Årsaken til dette er dels at årsmøtet er kjent med forhold som ble presentert på årsmøtet i 2024, samt at det gamle styret ble byttet ut ved Årsmøtet i 2024. Likevel vil vi nevne noen av de hendelsene som inntraff før årsmøtet i 2024 som har betydning for arbeidet i denne perioden.

- 22.11.2023 Ekstraordinært Årsmøte vedtok å engasjere K. Apeland AS til å prosjektere og innhente tilbud for utbedring av tak og vinduer. Udatert (trolig i januar 2024). K. Apeland sender ut tilbudsmateriellet med frist 12. Mars 2024.
- 21.02.2024 Tilbudsbefaring holdes med tre tilbydere.
- 15.03.2024 K. Apeland sammenstiller tilbudene og oversender dette til daværende styreleder William Wong.

Oppsummeringen fra dette lyder:

«Tre tilbydere har gitt tilbud på omtekking av tak i Sameiet Eckersbergs gate 15 i henhold til utsendt tilbudsmateriale. Vedlagt følger en oversikt over de innkomne tilbudene med alle enhetspriser, samt følgebrev fra entreprenørene med kommentarer/presiseringer.

Av de innkomne tilbud har KB Blikk AS levert tilbudet med lavest tilbudssum på kr 3.734.988,- inkl. mva. Det skiller kun kr 17.937- inkl. mva. opp til neste tilbud som er levert av A. Hansen Gruppen AS. KB Blikk og A. Hansen har lik byggetid (60 kalenderdager). KB Blikk AS har anledning til rask oppstart (medio april 2024), mens A. Hansen kan starte opp i august 2024.

Vi anbefaler Sameiet Eckersbergs gate 15 i første omgang å innkalle KB Blikk AS til et avklaringsmøte for nærmere gjennomgang av deres tilbud. Alternativt kan også A. Hansen Gruppen AS innkalles til et avklaringsmøte siden de ligger så likt i pris».

Sameiet opplevde utfordringer med styrets funksjon i første halvår av 2024, og det var begrenset aktivitet frem til årsmøtet i 2024.

26.06.2024, Årsmøtet vedtok:

- Styret får fullmakt til å sette i gang prosjekt for omtekking av tak og utskiftning av vindu med K. Apeland som prosjektleder.
- Sameierne ønsker å bytte forretningsfører til Solibo.
- Arbeidet i styret etter årsmøtet har i hovedsak vært sentrert rundt å effektuere dette.
- 30.06.2024. Styreleder (på vegne av styret) sier opp avtalene med Styrebistand AS om ekstern styreleder med umiddelbar virkning.
- 30.06.2024. Styreleder (på vegne av styret) sier opp avtale om forretningsførsel med Alle Tall AS med virkning fra 31. August 2024. Alle Tall AS godtar oppsigelsen til tross for at de etter avtalen har krav på betaling i 6 måneder etter oppsigelsen.
- 01.07.2024 Styreleder (på vegne av styret) bestiller Forretningsførsel fra Solibo AS med virkning fra 1. September 2024.
- 04.07.2024 Avklaringsmøte holdes med KB Blikk AS og K. Apeland AS.
- 09.07.2024 Styreleder (på vegne av styret) bestiller Prosjektet for Tak og Vinduer fra KB Blikk AS.
- 30.07.2024 Oppdragsavtale med Solibo AS signeres av alle parter.
- 22.08.2024 Styreleder (på vegne av styret) retter henvendelse til K. Apeland AS for å få presisert deres ansvar og rolle som prosjektleder inn i en formell avtale mellom Sameiet og K. Apeland AS. K Apeland nekter, og vi faller tilbake på standard oppdragsavtale fra K. Apeland AS.
- 22.08.2024 Styreleder (på vegne av styret) retter henvendelse til KB Blikk for å få med våre presiseringer i avtalen mellom Sameiet og KB Blikk, hvilket det godtar.

Grunnen til at det på alle punktene over står Styreleder (på vegne av styret) skyldes at det ikke var tid/mulig på grunn av ferieavvikling å få avholdt formelle styremøter før beslutninger ble fattet.

Fra slutten av september har det vært avholdt 8 formelle styremøter som er protokollført med i underkant av 50 saker som har vært behandlet. I tillegg har det vært avholdt svært mange uformelle telefon/mail avklaringer. Styreleder har sendt 285 Mail siden årsmøtet i fjor.

Det har vært avholdt et ekstraordinært Årsmøte 26.11.24, der overskridelsene i Prosjekt Tak og vinduer ble behandlet. Mesteparten av tiden har gått med til Prosjektet for tak og vinduer, men det har også medgått mye tid til å få oversikt over regnskapet som ikke ble sømløst overført mellom Alle Tall AS og Solibo AS.

Andre saker som har vært håndtert:

- Rotteinvasjon (juli 2024).
- Opprettelse av Facebook side (juli 2024).
- Avklaringer i forbindelse med kommende prosjekt om brannsikring.
- Innhenting av tilbud for oppgradering av låser/Callinganlegg.
- Trappevask.
- Det vil komme en særskilt redegjørelse om Prosjekt for Tak og vinduer.

iii) Status Prosjekt tak og vinduer

Status prosjekt - tak og vinduer:

Som det kommer frem av styrets årsberetning, ble dette prosjektet hjemlet i:

- Beslutning om start av prosjektering (Ekstraordinært Årsmøte 22.11.2023)
- Beslutning om igangsetting av prosjektet (Årsmøtet 26.06.2024)
- Beslutning om fullføring av prosjektet (Ekstraordinært Årsmøte 26.11.2024)

Styret har begrenset kompetanse til å gjennomføre et slik prosjekt og K. Apeland AS har hele tiden fra prosjekteringen vært vår prosjektleder i prosjektet. Rådene fra K. Apeland AS har blitt fulgt uten unntak og på Årsmøtet i 2024 ble følgende lagt til grunn (alle tall inklusive moms).

- Tilbud fra KB Blikk AS NOK 3.734.998
- Prosjektledelse fra K. Apeland NOK 353.438
- Tilleggsarbeider NOK 811.875
- Samlet NOK 4.900.000

Omfanget av tilleggsarbeider var selvsagt usikkert – og var avhengig av status på taket når taket ble åpnet. Uheldigvis har det vist seg at omfanget av tilleggsarbeider var mer omfattende enn antatt. Det er ingen som kan lastes for dette, men styret har likevel mye å bemerke. Følgende tilleggsordre har blitt foreslått fra KB Blikk AS:

Type	Beskrivelse	Dato	Estimat	Kostnad	Faktura	Fakturert	Betalt	Gjenstår	Dager	Status
E1	Utlufting TAK	16.09.2024	157 375	157 375	1709	08.11.2024	27.11.2024	0	14	OK - Ferdig
E2	Gesims / Soil	01.10.2024	10 938	10 938	1710	28.10.2024	08.11.2024	0	0	OK - Ferdig
E3	Lufting av flate tak	01.10.2024	117 006	117 006				117 006	10	Besluttet - ukjent status
E4	Lite tak mot bakgård	01.10.2024	229 125					0	14	Avvist
E5	Rekkverk	01.10.2024	29 575	29 575				29 575	2	Besluttet - ukjent stastus
E6	Fukt i konstruksjoner alternativ til E7	30.10.2024	188 700					0	16	Avvist
E7	Fukt i konstruksjoner	30.10.2024	276 368	276 368		31.01.2025	14.02.2025	0	21	Besluttet - ukjent stastus
E8	Takvindu 30.10.2024	30.10.2024	21 875	21 875	1718	20.11.2024	04.12.2024	0	2	OK - Ferdig
E9	Vegg bak murkrone	20.11.2024	249 175	249 175	1747	04.12.2024	23.12.2024	0	10	OK - Ferdig
E10	Mur bak GIPS	20.11.2024	122 200	122 200	1746	04.12.2024	23.12.2024	0	3	OK - Ferdig
	Sum Tillegg			**984 511**				**146 581**	**62**	

De to rødmarkerte forslagene har blitt avvist av styret (i samråd med K. Apeland AS) og er ikke utført. Beløpene i kolonnen «Gjenstår» avser bestilte tilleggsoppdrag som ennå ikke er fakturert. I tillegg har det blitt bestilt arbeid som ikke er utført av KB Blikk AS / har direkte knytning til prosjekt for utbedring av Tak og vinduer. Dette er:

Type	Beskrivelse	Dato	Estimat	Kostnad	Faktura	Fakturert	Betalt	Gjenstår	Status
A1	Søknad til Byantikvaren								
	Arkitekt			22 383	1623	21.08.2024		0	OK - Ferdig
	Arkitekt			23 957	1640	11.09.2024	25.09.2024	0	OK - Ferdig
	Arkitekt			3 953	1667	25.09.2024	09.10.2024	0	OK - Ferdig
	Avfallsplan			27 500	1667	25.09.2024	09.10.2024	0	OK - Ferdig
	Kommunale gebyrer			14 660	51834708	12.09.2024	12.10.2024	0	OK - Ferdig
	Sluttrapport			10 000				10 000	Ikke påbegynt - estimat
	Kommunale gebyrer			5 000				5 000	Ikke påbegynt - estimat
	Bortkjøring spesialavfall			15 000				15 000	Ikke påbegynt - estimat
	Sum A1			**122 453**				**30 000**	
A5	Reparasjon av skader på bygning		74 766	147 634	1763	18.12.2024		0	
A6	Rapport mulig hussopp	20.11.2024	15 000	13 080	1764	18.12.2024		0	
	Sum ekstraarbeid			**283 167**				**30 000**	

Oppgave A1 er kostnader som direkte og indirekte har kommet i forbindelse med at vi måtte søke byantikvaren fordi vi stod på såkalt gul liste. Realitetene hadde ikke blitt endret, men vi mener at K. Apeland AS burde visst dette og tatt dette med i planleggingen av prosjektet.

I tillegg til dette tilkommer det innvendig arbeid med vinduene i 5. etasje som utføres som av KB Blikk på NOK 410.000.

Tilsynelatende kan dette se ut som et normalt greit prosjekt med overskridelser som er uheldige, men som ingen kunne vite om på forhånd. Styret er imidlertid svært misfornøyde med både KB Blikk AS og K. Apeland AS og vil begrunne dette som følger:

K. Apeland AS

K Apeland har, etter styrets mening ikke levert rådgivningstjenester av en kvalitet og profesjonalitet som det er nærliggende å forvente. Dette kommer i hovedsak til syne i prosjekteringen (og derved det som ble forelagt for Årsmøte i 2024), men også i prosjektledelsen i byggeperioden.

Dette er knyttet til:

a) Rådet om å velge KB Blikk AS (som var 17.000 billigere en A. Hansen gruppen), men KB Blikk var i snitt 250 kroner dyrere per time for ekstraarbeider.
b) K. Apeland AS har ikke kontaktet tilbyderne for å avklare/presse prisene.
c) I tilbudspapirene bruker K. Apeland AS ord som Komplett installasjon av vinduer og fra befaringsmøtet står det Eventuelle kostnader for innvendig arbeid. På våre spørsmål for presiseringer av dette velger K. Apeland nå ikke å svare. De eventuelle kostnadene ser ut til å bli NOK 410.000.
d) K. Apeland har ikke vært proaktive i forhold til tilleggsordrene som har kommet. Det er styret som har måtte henvendt seg til KB Blikk for avklaringer i forhold til nødvendighet og pressing av prisene.

Styret vurderer at K. Apeland har en viktig rolle i forbindelse med sluttbefaring av prosjektet og har derfor ikke avsluttet avtalen med K. Apeland AS. Styret vurderer sterkt å klage på leveransen, og ikke å betale ytterligere fakturaer fra K. Apeland AS.

KB Blikk AS

Det er to forhold som styret er svært misfornøyd med:

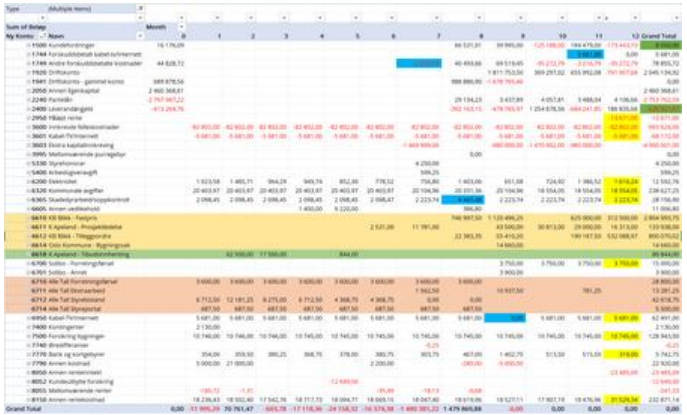
a) Prosjektet var estimert til 60 kalenderdager. Nå 220 kalenderdager senere er fremdeles ikke prosjektet ferdig. De vil skylde på ekstraarbeid, men størrelsen på ekstraarbeidene står ikke i forhold til forsinkelsen.
b) KB Blikk har bestilt mindre innvendige vinduer enn det som var i dag. Dette gir et dårligere lysforhold i 5. etasje samt en mulig verdiforringelse av leilighetene der. Dette er likevel ikke vårt hovedankepunkt. Dette er knyttet til at KB Blikk i strid med det som er avtalt (*Før bestilling av takvinduer må det foretas en nøyaktig oppmåling og gjennomgang av detaljer*). KB Blikk har bestilt mindre vinduer. KB Blikk AS hevder at dette er avtalt med K. Apeland AS, men K. Apeland sier at de ikke var involvert i dette, men at når K. Apeland bemerket dette sa KB Blikk at dette var avtalt med Styret. Verken K. Apeland AS eller KB Blikk KB AS har kommet med dokumentasjon som støtter deres forklaring. KB Blikk AS nekter å svare på våre spørsmål.

I referatet fra avklaringsmøtet står det: «*KB har priset komplett innsetting av nye takvinduer, mens behov for eventuelle innvendige og utvendige arbeider som måtte tilkomme som følge av feil ved tak og veggkonstruksjon er ikke medtatt.*»

Styret hevder at det ikke er feil ved tak- og veggkonstruksjoner som har gitt de høye kostnadene for det innvendige arbeidet, men derimot at de har bestilt mindre vinduer. Nok en gang er K. Apeland AS passive i dette. Styret vil kontakte en advokat for å sende inn en formell reklamasjon på leveransen fra KB Blikk AS.

Utover dette vil Styret i samsvar med NS 8406 (avtalen som er benyttet) kreve dagmulkter, samt at vi vil bestride forventede krav KB Blikk AS forventet i forhold til ekstra stillaset/riggkostnader. Vi vil holde tilbake betaling for å ha forhandlingskort i dette.

iv) Månedlig oversikt regnskap 2024



Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Eckersbergsgate 15 [980 016 935]

Tid: Tirsdag 26. November 2024 klokken 18:00

Sted: Digitalt Teams Møte

Innkalte: Alle Eiere i Sameiet Eckersbergsgate 15.

Distribusjon: E-mail og publisering på Sameiets hjemmeside hos Solibo

Sak 1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak: *Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er tilstede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent*

B. Godkjenning av innkallingen
Forslag til vedtak: *Innkallingen godkjennes.*
[Eierseksjonslovens §43 Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager]

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: *Styreleder Asgeir Eriksen foreslås valgt til møteleder*

D. Valg av referent:
Forslag til vedtak: *Hedda Bergum foreslås valgt til referent*

E. Valg av underskrivere til protokoll:
Forslag til vedtak: *En eier sammen med møteleder.*

Sak 2 Finansiering av ekstraordinære kostnader i forbindelse med tak- og vinduer prosjektet

Bakgrunn
Årsmøtet i Sameiet Eckersbergsgate 15 fattet vedtak om å starte prosjektet for omtekking av tak og utskifting av vinduer. Prosjektet var estimert som følger:

- Prosjektledelse [K Apeland AS] NOK 360.000
- Fastpris avtalt omfang [KB Blikk AS] NOK 3.744.998
- Avsetning for tilleggsarbeider NOK 805.011

Til sammen NOK 4.900.000

Status
Frem til og med tirsdag 19. November fremstod prosjektet som relativt i rute hva avser kostnader.

Onsdag 18. November mottok styret 3 endringsordre / overslag på nye kostnader på til sammen ca. NOK 1.000.000.

Hovedårsaken til kostnadsendingene skyldes av taket var i vesentlig dårligere forfatning enn antatt. Det vil bli gitt en detaljert fremstilling på årsmøtet.

For å kunne ferdigstille prosjektet må årsmøtet gi tillatelse til dette samt finansiering av kapitalbehovet.

Forslag til vedtak: *Årsmøtet beslutter å gi styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet med en maksimal overskridelse på NOK 1.200.000. Kapitalen finansieres midlertidig ved opptjente midler samt et midlertidig låneopptak. Styret vil fremme et forslag til samlet finansiering av restene av dette beløpet over samt Prosjekt for Brannsikring (frist mai 2025) til ordinært årsmøte.*

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Eckersbergsgate 15

Tid: 26.06.2024 kl. 18
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Årsregnskap 2023, årsberetning og revisors beretning
Vedlegg 2	Evaluering av tilbud fra K Apeland
Vedlegg 3	Tilbud om prosjektering fra K Apeland
Vedlegg 4	Innkreving av kapital
Vedlegg 5	Budsjett 2024 med innkreving av kapital
Vedlegg 6	Budsjett 2024 med opplåning
Vedlegg 7	Tilbud forretningsfører og evt. eksternt styremedlem

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Stian Carlsen foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

ALLE TALL

1.2 Godkjennelse av årsberetning og regnskap
Årsberetning, regnskapet og revisors beretning gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsberetning og regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Styrehonorar
Honorar for innleie av William Wong fra Styrebistand AS har vært fakturert på bakgrunn vedtak på forrige årsmøte.
Faste kostnader i 2023: kr. 50 010,-
Tilleggsarbeid i 2023: 57 781,25,-

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2023 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:
Resterende styret honoreres med kr. 8 500,-, summen fordeles innad i styret etter arbeidsbelastning.

Fride Valen (snr 19) fremmer sak:
Robert Bijmolen har gjennom flere år vært behjelpelig med diverse i sameiet, og vi er flere som mener at han burde få en påskjønnelse. Hverken jeg eller Joachim Haraldsen ønsker å motta noe form for økonomisk kompensasjon for vårt styrearbeid i 2023, og foreslår at Robert skal motta inntil 50% av beløpet som er satt av til styrehonorar utenom styreleders lønn.

Forslag til vedtak: Robert Bijmolen kompenseres med inntil 50% av beløpt som er avsatt til styrehonorar for sitt arbeid i sameiet.

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

1.4 Tak og vinduer

Styret har sammen med K Apeland innhentet tilbud på omtekking av tak og utskiftning av loftsvinduer. Styrets innstilling er å følge anbefalingen til K Apeland med å innkalle til et avklaringsmøte med KB Blikk. Se vedlegg 2. Tilbud fra KB Blikk med en 20% økning ved uforutsette arbeider/endringer er på kr. 4 500 000,-.

Styret ønsker at K Apeland fortsetter med prosjekteringen. Tilbud fra K Apeland på kontrahering av entreprenør og prosjektledelse i utførelsesfasen er på kr. 360 000,-. Se vedlegg 3.

Totalt vil prosjektet utgjøre ca. kr. 4 900 000,-.

Styret ønsker fullmakt for å sette i gang med et avklaringsmøte, sette i gang arbeid og bruke K Apeland som prosjektleder i prosjektfasene.

Forslag til vedtak 1: Styret får fullmakt til å sette i gang prosjekt for omtekking av tak og utskiftning av vindu med K Apeland som prosjektleder. Kostnaden finansieres ved innkalling av kapital. Se vedlegg 4 for fordeling.

Forlag til vedtak 2: Styret får fullmakt til å sette i gang prosjekt for omtekking av tak og utskiftning av vindu med K Apeland som prosjektleder. Kostnad finansieres ved opplåning av nåværende lån som er på ca. 2 800 000,- + 4 900 000,-.

1.5 Budsjett 2024

Vedlagt budsjett gås gjennom.

Forslag til vedtak:
Alternativ 1: Budsjett med innkreving av kapital godkjennes

Alternativ 2: Budsjett med opplåning godkjennes

1.6 Bestille container/gul sekk til dugnad

Fride Valen (snr 19) fremmer sak:
I høst ble det satt et stort speil inntil bygget vårt, for å ikke få bot fra kommunen så satte jeg dette speilet bak de blomsterkassene så det ikke skulle være synlig. Jeg ber om at styret bestiller en container eller lignende, gjerne i forbindelse med dugnad, slik at dette kan kastes.

Forslag til vedtak: Styret bestiller inn container/gul sekk samt henting av denne.

ALLE TALL

1.7 Bytte av forretningsfører

Fride Valen (snr 19) og Nina C.B. Johannessen (snr 18) fremmer sak:
Forslag til vedtak: Sameierne ønsker å bytte forretningsfører til Solibo. Se vedlegg 7

1.8 Styret og revisor har i 2023 bestått av:

Styreleder: William Wong	Valgt 2023
Styremedlem: Joachim Haraldsen	Valgt 2023
Styremedlem: Ingrid Sofia Johansson	Valgt 2022
Varamedlem: Sara Birgitta Helen Pettersson	Valgt 2023
Varamedlem: Asgeir Eriksen	Valgt 2023
Internrevisor: Nina Cecilie Bjercke Johannessen	Valgt 2023

Styret har tjenestetid på to år. I utgangspunktet er det kun vervet til Ingrid Sofia Johansson som er på valg.
William Wong kan gjerne stille sitt verv på valg.
Sofia Johansson har hatt tjenestetid på 2 år, men har flyttet.
Joachim Haraldsen ønsker å tre ut av styret.
Sara Petterson ønsker å tre ut av styret grunnet utflytting.
Nina Johannessen har valgt å tre ut av rollen som revisor.

Hele styret er derfor på valg.

Asgeir Eriksen er villig til å ta rollen som styreleder
Jens Uthaug er villig til å ta rollen som ny revisor

Fride Valen (snr 19) og Nina C.B. Johannessen (snr 18) fremmer sak:
Forslag til vedtak: Interne styremedlemmer gis fullmakt til å forhandle frem en avtale med ny ekstern styreleder og avtale timeramme. Det må tydelig fremgå av avtalen hva som inkluderes i prisen og hva som eventuelt kan tilleggs faktureres. Se vedlegg 2.

Det var ingen flere saker som ble behandlet på det ordinære årsmøte.

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2023

Sameiet Eckersbergsgate 15

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Resultatregnskap for 2023

Sameiet Eckersbergsgate 15

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		966 018	800 997	828 000	0
Felleskostnader økning 20% 01.03.2023		0	0	138 000	0
Internett		28 405	0	0	0
Innkrevd kapital		400 001	74 997	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 394 424**	**875 994**	**966 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	2	-8 500	-24 999	-8 500	0
Arbeidsgiveravgift	3	-1 199	-3 525	-1 199	0
Strøm/lys/varme fellesarealer		-6 389	0	-20 000	0
Strøm vaskerianlegg		-4 299	-16 449	0	0
Tv - internett	5	-91 861	-72 146	-81 434	0
Kommunale avgifter	6	-212 012	-179 857	-226 000	0
Løpende vedlikehold, rep	8	-167 185	-71 562	-55 000	0
Ekstraord vedlikehold, rep		-420 398	-56 559	-50 000	0
Honorar forretningsfører	13	-38 220	-35 880	-38 600	0
Tilleggshonorar forr.førsel	13	-3 594	-16 200	-10 000	0
Annen fremmed tjeneste - Styrebistand	13	-107 791	-48 425	-87 500	0
Kontingenter og medlemskap		-1 990	-1 890	-1 890	0
Forsikringspremie	14	-115 931	-113 098	-115 000	0
Bank- og systemkostnad		-13 891	-9 752	-10 000	0
Andre driftskostnader		0	0	-10 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 193 257**	**-650 342**	**-715 123**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**201 167**	**225 652**	**250 877**	**0**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		0	558	700	0
Renteinntekter kunder		480	280	0	0
Kundeutbytte forsikring	14	10 687	0	0	0
Annen rentekostnad		0	0	-1 600	0
Renter Lån DNB		-189 453	-127 301	-150 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-178 286**	**-126 463**	**-150 900**	**0**
ÅRSRESULTAT		**22 881**	**99 189**	**99 977**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		**22 881**	**99 189**	**0**	**0**

visma sign

Balanse 31.12.2023
Sameiet Eckersbergsgate 15

	Note	2023	2022
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		26 666	7 764
Periodisering	17	44 829	124 269
Bank Drift		689 879	288 946
SUM OMLØPSMIDLER		**761 373**	**420 979**
SUM EIENDELER		**761 373**	**420 979**

visma sign

Balanse 31.12.2023
Sameiet Eckersbergsgate 15

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Udekket tap		-2 460 369	-2 483 250
SUM EGENKAPITAL		**-2 460 369**	**-2 483 250**
LANGSIKTIG GJELD:			
DNB Lån		2 797 987	2 846 693
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 797 987**	**2 846 693**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		413 265	50 163
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 490	7 373
SUM KORTSIKITG GJELD		**423 755**	**57 536**
SUM GJELD		**3 221 742**	**2 904 229**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**761 373**	**420 979**

OSLO, 13.05.2024
Årsregnskap Sameiet Eckersbergsgate 15

William Tsun Wong	Joachim Håkon Ljåstad Haraldsen	Asgeir Eriksen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

visma sign

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

INNTEKTER OG KOSTNADER
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Godtgjørelse til styre

Godtgjørelse til styre	-8 500
Sum styrehonorar	**-8 500**

Note 3 Personalkostnader

Arbeidsgiveravgift	-1 199
Sum personalkostnader	**-1 199**

Det har i perioden ikke vært ansatte eller lønnsutbetalinger. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Note 4 Drift og vedlikehold

Dr Techn Kristoffer Apeland AS - tilstandskontroll med for- og etterarbeid	-24 891
Driftshjelp AS - brannslukker, kjøp og montering	-24 144
Brannstrategi AS - tilstandsrapport	-24 000
Kommunikasjon Og Sikkerhet AS - brannalarm utvidelse - næringslokale 1.et.	-19 888
Feie- Og Tilsynstjenester AS - videokontroll av skorstein (5-6 pr løp)	-19 500
Anticimex A/S - smart box avtale	-26 441
Polar Vvs AS -reparere og isolere avløpsrør i svalgang	-13 613
Oslo Kom. Plan- Og Bygningsetaten - admin- og grunngebyr for søknadspliktige	-6 610
Tomwil Miljø AS - leie container, fyllavgift, utsett ol	-4 302
Diverse kvitteringer/utlegg dugnad 11/5	-2 796
Oslo Kommune Bymiljøetaten - miljøgebyrer	-1 000
Sum	**-167 185**

Note 5 Ekstraord vedlikehold, rep

Pewi AS – rehabilitering av skorstein ol	-358 523
Euro Murer Oslo AS – vedlikehold av fasade	-61 875
Sum	**-420 398**

Note 6 Annen fremmed tjeneste - styrebistand

Styrebistand – tilleggstjenester ifm ekstraord. årsmøte og annen tilleggsarbeid	-51 031
Styrebistand – fastpris per 2023, kr. 4 167,5 per mnd	-50 010
Styrebistand – faktura for 2022, kom etter årsregnskapet ble satt opp	-6 750
Sum	**-107 791**

Ekstraarbeid fremkommer fra ekstraordinære årsmøter i forbindelse med branntiltak og prosjektering av tak og vinduer, K. Apeland presenterer seg.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	-115 931
Kundeutbytte forsikring	10 687
Sum forsikring	**-105 244**

visma sign
visma sign

Note 8 Bankgebyrer og systemtilganger

Alle Tall – systemtilgang, fakturamottak og styrerom Kr. 652,5 pr mnd	-7 830
Dnb - bank omkostninger	-6 061
Sum bankgebyrer og systemtilganger	**-13 891**

Note 9 Periodisering

Gjensidige Forsikring	32 238
Anticimex A/S	12 591
Sum forskuddsbetalte kostnader	**44 829**

Gjensidige tom mars 2024. Anticimex tom juni 2024.

Note 10 Langsiktig gjeld

Saldo per 31.12.2022	2 846 693
Avdrag nedbetalt i 2023	-48 706
Sum langsiktig lån	**2 797 987**

Totale fradragsberettigede renter utgjør kr. 192 357,- Totale betalte renter utgjør kr. 189 456,-
Lånet forfaller i sin helhet 2047. Saldo i 2028 utgjør 2 537 990.

Note 11 Udekket tap

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

visma sign

Årsberetning 2023

Styret har i 2023 avholdt seks styremøter.

Styret har i 2023 hovedsakelig håndtert branntiltak i sameiet og rehabilitering av tak og vinduer.

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos sameiet 14.02.23 og i 01.06.23 fikk vi en befaring fra Brannstrategi som ga sameiet en brannteknisk vurdering. Sameiet hadde to punkter som måtte utbedres. Fyringsanlegget måtte rehabiliteres og brannalarmanlegg måtte installeres hos næringslokalene. Styret jobber videre med branntiltak som må gjennomføres og vil lage en oversikt over kostnad og tidsperspektiv på når tiltakene burde gjøres.

Styret har undersøkt og innhentet tilbud til prosjektering for omtekking av tak og utskiftning av loftsvinduer. Det har blitt holdt ekstraordinært møte for valg av K Apeland for å innhente tilbud.

I tillegg har styret håndtert tilbud fra Lås1 i forbindelse med nytt låssystem/callinganlegg. Styret fikk et budsjett på kr. 50 000,-, men tilbudet var høyere og derfor ble ikke dette aktuelt.

Det har i vår vært noe løse biter i fasaden hos enkelte. Euro Murer utbedret dette.

Dialog med Globalconnect for å gjennomføre installasjon av fibernett.

Styrets Arbeid
Kommunikasjon og informasjon styremedlemmene imellom har foregått via e-post og telefon samt styremøter via Zoom/Teams. Mye av tiden har gått med til oppfølging av leverandører, vedlikehold og innhenting av tilbud fra leverandører.

Sameiet har ingen faste ansatte og dermed ikke noe problem med arbeidsmiljø, skader, sykefravær eller likestilling.

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for boligsameier.

Styret setter stor pris på alle bidrag til å holde det rent og pent i fellesarealene, og retter en stor takk til de som tar seg av både små og store oppgaver.

Styret i 2023 har bestått av:
Styreleder: William Wong
Styremedlem: Sofia Johansson
Styremedlem: Fride Valen/Joachim Haraldsen
Varamedlem: Asgeir Eriksen
Varamedlem: Sara Pettersson
Internrevisor: Nina Cecilie Bjercke Johannessen

Revisjon av regnskapet for 2023

Sameiet Eckersbergsgate 15 A
Org. nr. 980016935



Innhold

- Revisors konklusjon
- Kort presentasjon av enkelte elementer i resultatregnskapet
  - Inntekter
  - Drifts
  - Styrehonorar
  - Finans- og driftsresultat

Konklusjon

- Det er ikke avdekket vesentlige feil i regnskapet
- Årsresultatet for 2023 er på kr 22 881
- Regnskapet kunne vært presentert på en tydeligere måte
- Noteinformasjonen er bedret sammenlignet med fjorårets regnskap

- Regnskapet er kontrollsummert, rimelighetsvurdert og det er gjort avstemming mot hovedbok, bank og stikkprøver av fakturaer
- Årsmøtet skal vedta styrehonoraret og det kan derfor komme endringer i regnskapet som følge av dette
- Budsjettforslagene som legges frem på årsmøtet er ikke oversendt og dermed ikke gjennomgått
- Presentasjonen av regnskapet bør forbedres
- Prosessen for kontroll og signering av årsregnskapet må forbedres

Inntekter

- Internett viderefaktureres sameierne
- Kapitalinnhenting ble vedtatt på ekstraordinert sameiermøte
- Sameierne må vedta tilstrekkelige inntekter for å dekke de budsjetterte kostnadene for 2024

DRIFTSINNTEKTER	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	966 018	800 997	828 000	?
Felleskostnader økning 20% 01.03.2023	0	0	138 000	?
Internett	28 405	0	0	?
Innkrevd kapital	400 001	74 997	0	?
Sum felleskostnader og innkrevd kapital	1 394 424	875 994	966 000	?

Driftskostnader

- Honorar til styreleder som høyere enn budsjett (neste slide)
- Bankgebyrer høyere enn budsettert
- Kostnader til internet tas med i budsjettet selv om det viderefaktureres til sameierne via husleien
- Vedlikehold spesifisert i egen note

DRIFTSKOSTNADER	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Honorar forretningsfører	- 38 220	-35 880	-38 600	?
Tillegshonorar forretningsførsel	- 3 594	-16 200	-10 000	?
Styrets systemtilgang forretningsførsel	- 7 830	-7 830	-7 830	?
Godtgjørelse til styret, eksternt medlem	- 107 791	-48 425	-87 500	?
Godtgjørelse til styret, interne medlemmer	- 8 500	-24 999	-8 500	?
Arbeidsgiveravgift, interne styremedlemmer	- 1 199	-3 525	-1 199	?
Sum honorarer	**- 167 134**	**-136 859**	**-153 629**	?
Kommunale avgifter	- 212 012	-179 857	-226 000	?
Strøm, lys og varme	- 10 688	-16 449	-20 000	?
Kontingent Huseiernes Landsforbund	- 1 990	-1 890	-1 890	?
Forsikringspremie	- 115 931	-113 098	-115 000	?
Bankgebyrer DNB	- 6 061	-1 922	-2 170	?
Andre driftskostnader	0	0	-10 000	?
Internett, viderefaktureres sameierne	- 91 861	-72 146	-81 434	?
Sum øvrige driftskostnader	**-438 543**	**-385 362**	**-456 494**	?
Vedlikehold/reparasjoner	-587 583	-128 121	-105 000	?
Sum driftskostnader	**-1 193 257**	**-650 342**	**-715 123**	?

Styrehonorar

- Det er sameierne som vedtar størrelsen på honoraret på årsmøtet for både leder og medlemmer i styret
- Styreleders honorar er høyere enn budsjettert blant annet grunnet arbeid med vedlikeholdsprosjekter
- Sameierne må vurdere rammen for neste års honorar nå som budsjettet vedtas nå i årsmøtet

STYREHONORAR	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fastpris 2023, kr. 4 167,5 per mnd	50 010			?
Tilleggstjenester	51 031			?
Restfakturering 2022	6 750			?
Sum eksternt medlem	**107 791**	**48 425**	**87 500**	?
Honorar interne medlemmer	8 500	24 999	8 500	?
Arbeidsgiveragvift	1 199	3 525	1 199	?
Sum interne medlemmer	**9 699**	**28 524**	**9 699**	?
Totalt	**116 291**	**76 949**	**97 199**	?

Finans- og driftsresultat

- Finansinntekter og –kostnader er høyere enn budsjettert grunnet renteøkninger
- Resultatet er lavere enn budsjettert
- Budsjett må ta høyde for renteøkninger, og resultatet kan ikke være negativt

FINANS- OG DRIFTSRESULTAT	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	480	838	700	?
Kundeutbytte forsikring	10 687	0	0	?
Sum finansinntekter	**11 167**	**838**	**700**	?
Annen rentekostnad	0	0	-1600	?
Rentekostnader DNB lån 1636.24.20044	-189 453	-127 301	-150 000	?
Sum finanskostnader	**-189 453**	**-127 301**	**-150 900**	?
DRIFTSRESULTAT	**22 881**	**-841 586**	**99 977**	?

Vedlegg 2

Dr. techn. Kristoffer Apeland AS
Rådgivende ingeniører i byggeteknikk

A Linstows gate 5, 0166 Oslo
Postboks 6632
St. Olavs Plass, 0129 Oslo

T +47 22 06 61 50
E firmapost@kapeland.no
W www.kapeland.no

Foretaksregisteret
NO 857 288 262 MVA

Sameiet Eckersbergs gate 15
v/ styreleder William Wong

Deres ref.:

Vår ref.: 23049/eh

Dato: 13.03.2024

SAMEIET ECKERSBERGS GATE 15

Kontroll og evaluering av tilbud i forbindelse med omtekking av tak

Tre tilbydere har levert inn tilbud på omtekking av tak i Sameiet Eckersbergs gate 15. Vi har gått gjennom tilbudene, og kontrollert de for feil ved utfylling og summering.

Tilbudsoppstilling

Tilbyderne som leverte inn tilbud er listet opp i tabell nedenfor etter stigende tilbudssum. Tilbudssum er korrigert for regnefeil. Ikke-prisede poster er ikke hensyntatt.

Tilbyder	Tilbudssum (inklusiv mva.)
KB Blikk AS	3.734.988,-
A. Hansen Gruppen AS	3.752.925,-
Dan Blikk AS	4.315.444,-

Vedlagt følger tilbudsbrev fra tilbyderne.

I vedlegg 1 finnes en detaljert oppstilling av alle enhetspriser og kontroll av tilbudene.

Budsjettering

Det gjøres oppmerksom på at tilbudene inneholder poster som er til avregning og nærmere vurdering (opsjonsposter). Disse postene vil bli justert etter de faktiske forhold, og basert på hvilke løsninger man velger. Tilbudene er derfor ikke å anse som faste sluttsummer på prosjektet. Sameiet må også ta høyde for uforutsette kostnader og endringer, og anbefales ved budsjettering å sette av minst 15% til uforutsette arbeider/endringer.

Tekkemateriale og vurdering av løsning

I tilbudsmaterialet er det bedt om pris på tekking av taket med to ulike materialer (båndtekking vs platekking med profilerte takplater). Uavhengig av tekkemateriale man velger kan det bli nødvendig å etablere ny taktro for å sikre lufting og riktig oppbygging av taket. Nedenfor følger en sammenstilling av innkomne priser på de ulike tekkemateriale og løsningene. Bruk av profilerte takplater vil kreve montering av sløyfer og lekter. På tårnbyggene er bruk av båndtekking (slik det er i dag) mest sannsynlig det tekkemateriale som er best egnet her med tanke på takvinkel og detaljer.

Nedenfor følger en sammenstilling av prisene for de to alternative tekkematerialene som er priset. Et takareal på 280m² er lagt til grunn for begge alternativene. Sammenstillingen tar ikke hensyn til bruk av båndtekking på tårnbyggene ved alt. 2), dvs. at prisdifferansen i realiteten vil bli mindre enn det kommer frem under. Andre poster vil også ha innvirkning og påvirkning på sluttsummen på disse to alternativene.

KB Blikk AS

	Enhetspris	Alt. 1) Båndtekking	Alt. 2) Platetekking
Post 2.2.4 Båndtekking	2.100,-/m²	588.000,-	
Post 2.2.5 Takplater	1.100,-/m²		308.000,-
Post 2.4.5 Sløyfer	180,-/m²		50.400,-
Post 2.4.6 Lekter	200,-/m²		56.000,-
SUM		*588.000,-*	*414.400,-*

A Hansen Gruppen AS

	Enhetspris	Alt. 1) Båndtekking	Alt. 2) Platetekking
Post 2.2.4 Båndtekking	1.800,-/m²	504.000,-	
Post 2.2.5 Takplater	630,-/m²		176.400,-
Post 2.4.5 Sløyfer	105,-/m²		29.400,-
Post 2.4.6 Lekter	133,-/m²		37.240,-
SUM		*504.000,-*	*243.040,-*

Dan Blikk AS

	Enhetspris	Alt. 1) Båndtekking	Alt. 2) Platetekking
Post 2.2.4 Båndtekking	2.400,-/m²	672.000,-	
Post 2.2.5 Takplater	650,-/m²		182.000,-
Post 2.4.5 Sløyfer	140,-/m²		39.200,-
Post 2.4.6 Lekter	210,-/m²		58.800,-
SUM		*672.000,-*	*280.000,-*

Byggetid og foreslått oppstart

Byggetid og foreslåtte oppstartstidspunkt:

	KB Blikk	A Hansen	Dan Blikk
Byggetid i kalenderdager:	60	60 + rigging	110
Foreslått oppstarttidspunkt:	15.04.2024	August 2024	Etter avtale
Krever indeksregulering av kontrakt:	NEI	Nei	Nei

Timepriser og påslagsprosenter

For timepriser og påslagsprosenter for eventuelle regningsarbeider vises det til vedlegg 1.

Nye takvinduer

Tilbyderne har oppgitt følgende leverandører av nye takvinduer:

- KB Blikk: Fastkarmvinduer fra Schuco og åpningsbare vinduer fra Welux.
- A Hansen: Welux og Everlite.
- Dan Blikk: Welux

Prisene varierer noe for levering og montering av nye takvinduer. Detaljer ifm. styring av takvinduer elektrisk, regnsensorer, etc. må gås nærmere gjennom med valgt entreprenør ved kontrahering.

Oppsummering

Tre tilbydere har gitt tilbud på omtekking av tak i Sameiet Eckersbergs gate 15 i henhold til utsendt tilbudsmateriale. Vedlagt følger en oversikt over de innkomne tilbudene med alle enhetspriser, samt følgebrev fra entreprenørene med kommentarer/presiseringer.

Av de innkomne tilbud har KB Blikk AS levert tilbudet med lavest tilbudssum på kr 3.734.988,- inkl. mva. Det skiller kun kr 17.937- inkl. mva. opp til neste tilbud som er levert av A. Hansen Gruppen AS.

KB Blikk og A. Hansen har lik byggetid (60 kalenderdager). KB Blikk AS har anledning til rask oppstart (medio april 2024), mens A. Hansen kan starte opp i august 2024.

Vi anbefaler Sameiet Eckersbergs gate 15 i første omgang å innkalle KB Blikk AS til et avklaringsmøte for nærmere gjennomgang av deres tilbud. Alternativt kan også A. Hansen Gruppen AS innkalles til et avklaringsmøte siden de ligger så likt i pris.

Med vennlig hilsen
Dr.techn. Kristoffer Apeland AS
Eirik Haugen
Eirik Haugen

Vedlegg 1 Samlet oversikt over innkomne tilbudspriser.
Følgebrev fra entreprenørene med kommentarer/presiseringer.

Vedlegg 3

Dr.techn. Kristoffer Apeland AS
Rådgivende ingeniører i byggeteknikk
A Linstows gate 5, 0166 Oslo
Postboks 6632
St. Olavs Plass, 0129 Oslo
T +47 22 06 61 50
E firmapost@kapeland.no
W www.kapeland.no
Foretaksregisteret
NO 857 288 262 MVA

Sameiet Eckersbergsgate 15
v/ styreleder William Wong

Vår ref.: 8800/it.eh Dato: 21.03.2024

SAMEIET ECKERSBERGSGATE 15

OPPDATERT PRISTILBUD – PROSJEKTLEDELSE I FORBINDELSE MED OMTEKKING AV TAK

Det vises til vårt tidligere tilbudsbrev datert 08.12.2023. Tilbud på omtekking av tak er nå hentet inn og styret ønsker et oppdatert tilbud på prosjektledelse i utførelsesfasen.

Under følger oppdatert tilbud fra oss på prosjektledelse i kontraherings- og utførelsesfasen.

Kontrahering av entreprenør

Vår anbefaling er å avholde avklaringsmøte med den eller de entreprenørene man ønsker å gå videre med. Det skrives referat fra møte som vil bli lagt ved som bilag til kontrakt. Etter at arbeidene er bestilt utarbeides det kontrakt (avtaledokument) som signeres av partene.

Forutsatt at det kun er èn entreprenør det gjennomføres avklaringsmøte med, og det ikke er behov for mye avklaringer/forhandlinger, estimeres timeforbruk knyttet til prosjektledelse i kontraheringsfasen til 20-25 timer.

Arbeidet tilbys utført etter medgått tid med **kr 1.450,- eks. mva. pr time**. Basert på estimert timebruk gir dette en kostnad i kontraheringsfasen på kr 29.000,- - 36.250,- eks. mva.

Prosjektledelse i utførelsesfasen

Under gjennomføringen av rehabiliteringsarbeidene anbefaler vi styret å engasjere en prosjektleder til å følge opp arbeidene. Følgende aktiviteter/arbeider faller inn under prosjektleders rolle i utførelsesfasen:

- Behandling av aktuell/nødvendig korrespondanse.
- Lede og referere byggemøter som holdes hver 14. dag.
- Delta i aktuelle møter etter henstilling fra byggherre/entreprenør.
- Kontrollere fakturaer fra hovedentreprenør med attestering av fakturaer og sluttoppgjør.
- Koordinere og informere alle parter i byggeprosessen på grunnlag av byggherrens interesser med sikte på å unngå konflikter og sikre god kommunikasjon i prosjektet.
- Rekvirere endrings-/tilleggsarbeider i forbindelse med arbeidene m/vurdering av fremdriftskonsekvens.
- Lede og referere kontrollbefaringer, ferdigbefaringer og overtakelser.

- Gjennomgå entreprenørens kontroll-/kvalitetssikringsopplegg, samt foreta egne stikkprøvekontroller av teknisk og håndverksmessig utførelse, materialer og komponenter i henhold til krav og forutsetninger i kontrakt.
- Påpeke feil og mangler samt kanalisere eventuelle klager fra byggherre/styre/beboere til entreprenøren.
- Påse at byggherrens forpliktelser overfor entreprenøren blir fulgt samt koordinere og informere alle aktuelle parter i byggeprosessen.
- Det forutsettes at entreprenøren er hovedbedrift. Vårt oppdrag vil omfatte kontroll av entreprenørens SHA/HMS rutiner før og under utførelsen.

Erfaringsmessig går det med ekstra tid i oppstartfasen, og i sluttfasen med overtakelse og sluttoppgjør. Aktuelle entreprenører har oppgitt en byggetid på 60 kalenderdager. Basert på oppgitt byggetid estimerer vi et timeforbruk knyttet til prosjektledelse i utførelsesfasen på 130-170 timer. Estimert timeforbruk er under forutsetning for at samarbeidet med entreprenør går greit og det ikke dukker opp større uforutsette arbeider under utførelsen.

Arbeidet tilbys utført etter medgått tid med **kr 1.450,- eks. mva. pr time**. Basert på estimert timeforbruk gir dette en kostnad i utførelsesfasen på kr 188.500,- - 246.500,- eks. mva.

Oppdragsbestemmelser
Vedlagte oppdragsbetingelser for Dr.techn. Kristoffer Apeland AS vil gjelde for oppdraget.

Vi takker for henvendelsen og håper at vårt tilbud er av interesse.

Med vennlig hilsen
Dr.techn. Kristoffer Apeland AS

Eirik Haugen
Eirik Haugen

Iver Tøsti
Iver Tøsti

Vedlegg: Oppdragsbetingelser for Dr.techn. Kristoffer Apeland AS

Vedlegg 4

Seksjon	Beløp	
1	kr	290 398
2	kr	165 416
3	kr	139 685
4	kr	73 518
5	kr	227 907
6	kr	213 203
7	kr	378 620
8	kr	338 185
9	kr	213 203
10	kr	378 620
11	kr	338 185
12	kr	213 203
13	kr	378 620
14	kr	338 185
15	kr	183 796
16	kr	202 176
17	kr	275 694
18	kr	238 935
19	kr	312 453
Sum	kr	4 900 000

Vedlegg 5

Sameie Eckersbergsgate 15

Budsjettforslag 1 2024

Konto	DRIFTSINNTEKTER	Noter	Budsjett 2024	Budsjett 2023	Regnskap 2023
3600	Felleskostnader		kr 993 620	kr 828 000	kr 966 018
3601	Felleskostnader økning 20% 01.03.2023			kr 138 000	
3525	Internett		kr 68 172	kr -	kr 28 405
3690	Innkrevd kapital		kr 4 900 000	kr -	kr 400 000
	SUM DRIFTSINNTEKTER		**kr 5 961 792**	**kr 966 000**	**kr 1 394 423**
	DRIFTSKOSTNADER				
5330	Godtgjørelse til styret		kr 8 500	kr 8 500	kr 8 500
5400	Arbeidsgiveravgift		kr 1 199	kr 1 199	kr 1 199
6200	Strøm, lys og varme		kr 20 000	kr 20 000	kr 6 389
6210	Strøm vaskerianlegg		kr 5 000	kr -	kr 4 299
6400	TV - internett		kr 68 172	kr 81 434	kr 91 861
6420	Kommunale avgifter	14 %	kr 257 640	kr 226 000	kr 212 012
6600	Løpende vedlikehold/reparasjoner		kr 60 000	kr 55 000	kr 167 185
6690	Ekstraord. Vedlikehold/rep		kr 4 900 000	kr 50 000	kr 420 398
6710	Honorar forretningsfører	6 %	kr 40 916	kr 38 600	kr 38 220
6720	Tillegshonorar forretningsførsel		kr 10 000	kr 10 000	kr 3 594
6790	Annen fremmed tjeneste		kr 100 000	kr 87 500	kr 107 791
7400	Kontingenter og medlemsskap		kr 1 890	kr 1 890	kr 1 990
7500	Forsikringspremie	10 %	kr 126 500	kr 115 000	kr 115 931
7770	Bankgebyrer og systemtilganger		kr 15 000	kr 10 000	kr 13 891
7790	Andre driftskostnader		kr -	kr 10 000	kr -
	SUM DRIFTSKOSTNADER		**kr 5 614 817**	**kr 715 122**	**kr 1 193 260**
	DRIFTSRESULTAT		**kr 346 975**	**kr 250 878**	**kr 201 163**
	FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER				
8050	Annen renteinntekt		kr -	kr 700	kr -
8051	Renteinntekter kunder		kr 150		kr 140
8070	Kundeutbytte forsikring		kr 10 000		kr 10 687
8150	Annen rentekostnad		kr -	kr 1 600	kr -
8153	Renter lån 1636.24.20044		kr 220 000	kr 150 000	kr 189 453
	SUM RENTER		**-kr 209 850**	**-kr 150 900**	**-kr 178 626**
	ÅRSRESULTAT = Ordinært resultat		**kr 137 125**	**kr 99 978**	**kr 22 537**

Grov likviditetsoversikt:	
Bank 01.01.2024	kr 689 879
Avdrag lån 1636.24.20044 for 2024	kr 47 200
Budsjettert resultat 2024	kr 137 125
Sum likviditet	**kr 874 204**

Vedlegg 6

Sameie Eckersbergsgate 15

Budsjettforslag 2 2024

Konto	DRIFTSINNTEKTER	Noter	Foreløpig budsjett 2025	Budsjett 2024	Budsjett 2023	Regnskap 2023
3600	Felleskostnader		kr 1 192 344	kr 993 620	kr 828 000	kr 966 018
3601	Felleskostnader økning 20% 01.08.2024			kr 82 802		
3601	Felleskostnader økning 20% 01.03.2023				kr 138 000	
3525	Internett		kr 68 172	kr 68 172	kr -	kr 28 405
3690	Innkrevd kapital				kr -	kr 400 000
	SUM DRIFTSINNTEKTER		**kr 1 260 516**	**kr 1 144 594**	**kr 966 000**	**kr 1 394 423**
	DRIFTSKOSTNADER					
5330	Godtgjørelse til styret		kr 8 500	kr 8 500	kr 8 500	kr 8 500
5400	Arbeidsgiveravgift		kr 1 199	kr 1 199	kr 1 199	kr 1 199
6200	Strøm, lys og varme		kr 20 000	kr 20 000	kr 20 000	kr 6 389
6210	Strøm vaskerianlegg		kr 500	kr 5 000	kr -	kr 4 299
6400	TV - internett		kr 68 172	kr 68 172	kr 81 434	kr 91 861
6420	Kommunale avgifter	14 %	kr 280 000	kr 257 640	kr 226 000	kr 212 012
6600	Løpende vedlikehold/reparasjoner		kr 60 000	kr 60 000	kr 55 000	kr 167 185
6690	Ekstraord. Vedlikehold/rep		kr -	kr 4 900 000	kr 50 000	kr 420 398
6710	Honorar forretningsfører	6 %	kr 40 916	kr 40 916	kr 38 600	kr 38 220
6720	Tillegshonorar forretningsførsel		kr 10 000	kr 10 000	kr 10 000	kr 3 594
6790	Annen fremmed tjeneste		kr 100 000	kr 100 000	kr 87 500	kr 107 791
7400	Kontingenter og medlemsskap		kr 1 890	kr 1 890	kr 1 890	kr 1 990
7500	Forsikringspremie	10 %	kr 130 000	kr 126 500	kr 115 000	kr 115 931
7770	Bankgebyrer og systemtilganger		kr 15 000	kr 15 000	kr 10 000	kr 13 891
7790	Andre driftskostnader			kr -	kr 10 000	kr -
	SUM DRIFTSKOSTNADER		**kr 736 177**	**kr 5 614 817**	**kr 715 122**	**kr 1 193 260**
	DRIFTSRESULTAT		**kr 524 339**	**-kr 4 470 223**	**kr 250 878**	**kr 201 163**
	FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
8050	Annen renteinntekt		kr -	kr -	kr 700	kr -
8051	Renteinntekter kunder		kr 150	kr 150		kr 140
8070	Kundeutbytte forsikring		kr 10 000	kr 10 000		kr 10 687
8150	Annen rentekostnad		kr -	kr -	kr 1 600	kr -
8153	Renter utvidet lån 1636.24.20044		kr 580 000	kr 590 000	kr 150 000	kr 189 453
	SUM RENTER		**-kr 569 850**	**-kr 579 850**	**-kr 150 900**	**-kr 178 626**
	ÅRSRESULTAT = Ordinært resultat		**-kr 45 511**	**-kr 5 050 073**	**kr 99 978**	**kr 22 537**

Grov likviditetsoversikt:			
Bank 01.01.2025	kr 371 127		
Bank 01.01.2024		kr 689 879	
Avdrag lån 1636.24.20044 for 2024	-kr 182 000	-kr 168 679	
Nytt lån		kr 4 900 000	
Budsjettert resultat 2024	-kr 45 511	-kr 5 050 073	
Sum likviditet	**kr 143 616**	**kr 371 127**	

Vedlegg 7

William Wong - Boligforvalterne

Fra: Nina Johannessen <nina_cecilie@hotmail.com>
Sendt: fredag 22. mars 2024 10:16
Til: Styret Eckersbergsgate 15; fride1503@gmail.com; William Wong - Boligforvalterne
Emne: Re: Sameiet Eckersbergsgate 15 - Varsel til årsmøte 2024 - saker som ønskes fremmet

Hei,

Fride og jeg ønsker å fremme sak om bytte av forretningsfører og evt. eksternt styremedlem.

Prisantydning formidling styreleder - Sameiet Eckersbergs gate 15 (1).pdf 2021-02-26 Solibo CV styreleder.pdf Sameiet Eckersbergsgate 15 - Pristilbud Solibo forretningsførsel 2024.pdf

Sak xx: Bytte av forretningsfører

Vi har i flere år fått tjenester fra Alle Tall. De har enkelte verktøy for å støtte styret, men det har tatt lang tid for å få dette på plass. I mellomtiden har andre tilbydere lansert verktøy og tjenester som bedre støtter styret i alle oppgaver som skal gjennomføres. Alle Tall legger opp til at styret i stor grad løser oppgavene på egen hånd. Styret kan ha nytte av en forretningsfører som bidrar mer aktivt med rådgivning og løsninger som styret trenger.

Vedlagt er tilbud fra Solibo bestående av en presentasjon av selskapet og deres verktøy og hva som inngår i prisen. Det oppforderes til å gjennomgå tilbudet før saken leses (og presenteres i årsmøtet).

Solibos verktøy vil støtte styret i større grad da det vil være tilgang til moduler for nyhetsbrev og oppdateringer til sameiere, økonomi, HMS, kommunikasjon med beboere, dokumenthåndtering osv. som vil gjøre styret i stand til å ha oversikt og historikk samt nå ut til sameierne i en langt større grad og også på en mye enklere måte enn i dag.

En god styreportal mangler i dag, og innføringen av en slik vil være er et viktig bidrag til at styret bedre kan skaffe seg en oversikt over hva styrearbeidet faktisk handler om og hvilke oppgaver som skal utføres. Roller og oppgaver kan fordeles i selve portalen. Styreportalen er ment å samle alle relevante oppgaver på ett sted. Verktøyene vil også bidra til proaktivitet i større grad - både fra forretnignsførers og styrets side. Dette kan være nyttig i forbindelse med de større renoveringsprosjektene sameiet nå står overfor.

Solibo har lovet tidsplaner for regnskap og revisjon, noe Alle Tall ikke leverer. I tillegg får styret en langt bedre oversikt over sameiets økonomi enn det som er tilfellet i dag. Med større renoveringsprosjekter kombinert med en anstrengt økonomi, er det viktig at styret har tilstrekkelige verktøy som gir oversikt for å planlegge tiden fremover. Det er også naturlig at forretningsfører kommer med en anbefaling om justering av felleskostnadene i boligselskapet for å møte kommende kostnader og sikre et forsvarlig overskudd.

For 2023 har sameiet betalt 41.814 kr til forretningsfører. Solibo ønsker 45.000 + en engangskostnad knyttet til oppstart på kr. 3900.

Forslag til vedtak: sameierne ønsker å bytte forretningsfører til Solibo.

Sak yy: Bytte av eksternt styremedlem

Vi har hatt ekstern styreleder knyttet til Boligforvalterne/Alle Tall. Denne ordningen har ikke fungert tilfredsstillende da honoraret har oversteget avtale. I tillegg har kommunikasjonen, særlig rundt regnskapet, vært utfordrende.

Aller helst er det ønskelig å ha et internt styremedlem som lønnes likere det eksterne får i honorar enn i dag.

Dersom ingen ønsker å ta på seg vervet, vil det være mulig å kjøpe tjenesten av Solibo, jf. sak xx. Eksempel på en kandidat er vedlagt. Vedlagt er også tilbud på tjenesten, som viser et tydelig timerammeverk for en eventuell kandidat. Ytterligere presentasjon finnes også i vedlegget, så det oppforderes til å lese dette nøye.

Konkret pris på ekstern styreleder må forhandles med kandidaten, men et grovt estimat er 55-65.000,- i året. I 2023 er kostnaden for ekstern styreleder tilknyttet Alle Tall/Boligforvalterne bokført til 107 791.

Det må tydelig fremgå av avtalen hva som inkluderes i prisen og hva som eventuelt kan tilleggsfaktureres.

Dersom vi ikke velger Solibo som forretningsfører, tilkommer et rekrutteringshonorar for på 14.990,- (ink. mva.) dersom Solibo skal finne en kandidat til sameiet.

Forslag til vedtak: interne styremedlemmer gis fullmakt til å forhandle frem en avtale med ny ekstern styreleder og avtale timeramme. Det må tydelig fremgå av avtalen hva som inkluderes i prisen og hva som eventuelt kan tilleggsfaktureres.

From: Styret Eckersbergsgate 15 <eckersbergsgate15@styremail.no>
Sent: Friday, March 15, 2024 11:28 AM
To: Nina C. B. Johannessen <nina_cecilie@hotmail.com>
Subject: Sameiet Eckersbergsgate 15 - Varsel til årsmøte 2024

Hei,

Her kommer varsel til årsmøte 2024.

Med vennlig hilsen

William Wong
Styreleder
Sameiet Eckersbergsgate 15

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Forretningsførsel

Tjenestetilbud med årsmøtepakke inkludert

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Tjenester inkludert i Solibo forretningsførsel

Beskrivelse	*Inkludert*
Bistand og rådgivning	
Fast tilgjengelig forvalter/kontaktperson	✓
Råd og veiledning fra forvalter om drift, regelverk og styrearbeid	✓
Gratis innledende samtale med advokat (15 min.)	✓
Innhente tilbud på forsikring	✓
Innhente tilbud på lånefinansiering	✓
Årsmøte / generalforsamling	
Planlegging av og veiledning om årsmøteprosessen	✓
Forslag om dato for møtet	✓
Forhåndsvarsel om møtet med frist for innmelding av saker	✓
Utarbeidelse av årsregnskap, avstemming og prosess med revisor	✓
Utkast til styrets årsrapport	✓
Utarbeidelse og kvalitetskontroll av innkalling til møtet	✓
Møteledelse på årsmøtet	✓
Føring av protokoll fra møtet	✓
Innsending av endringsmelding til Brønnøysundregistrene	✓
Budsjettering	
Utarbeidelse av forslag til årlig driftsbudsjett	✓
Råd om mulige kostnadsbesparelser	✓
Forslag om regulering av felleskostnader iht. driftsbudsjett	✓

Solibo AS | Forretningsførsel | Advokat | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Digitale løsninger / Solibo Home

Gratis tilgang til Solibo Home	✓
Styreportal og hjemmesideløsning	✓
Styreportal tilpasses den enkelte kunde	✓
Møtemodul	✓
Styresakmodul	✓
Økonomimodul	✓
Kommunikasjonsmodul	✓
Oppgavemodul	✓
Dokumentarkiv	✓
Leverandøroversikt med avtaleregister	✓
HMS-modul *	✓
Leilighetsoversikt med sakstilknytning	✓

Innkreving

Produksjon og distribusjon av giroer for felleskostnader	✓
Purringer og oppfølging av restanser	✓
Varsel om tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18	✓
Utarbeidelse av styregrunnlag for beslutning om tvangssalg	✓

Regnskap

Elektronisk fakturagodkjenning	✓
Behandling og betaling av innkomne faktura	✓
Løpende regnskapsførsel	✓
Utarbeidelse av årsregnskap	✓
Oversendelse og kommunikasjon med revisor (inntil 4 timer)	✓
Økonomisk rapportering bestilles i portal	✓
Skatteavregning - tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver)	✓
Rapportering av godkjent årsregnskap til offentlige myndighet	✓

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Styrehonorar og utlegg

Utbetaling av styrehonorar og innrapportering	✓
Avstemming lønn / honorar	✓
Lønnsinnrapportering til offentlig myndighet	✓
Elektronisk registrering av utlegg	✓
Utbetaling av registrerte utlegg	✓

Eierskifte

Ajourhold av viktig informasjon om boligselskapet	✓
Ajourhold av eierlister og kontaktinformasjon	✓
Kontaktpunkt for eiendomsmeglere, selgere og kjøpere	✓
Utarbeidelse av boligopplysninger ifm. salg	✓
Gjennomføring av eierskifter	✓
Fakturering av felleskostnader til ny eier	✓

* HMS-modul er under utvikling og vil inngå i forretningsførsel

Solibo AS | Forretningsførsel | Advokat | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy



Solibos historie

2018
Solibo ser dagens lys

2019
Grunnlaget legges

2020
Solibo flytter til Barcode

2021
Topp 30 i bransjen

2022
Solibo Home lanseres

2023
Eget fakturasystem lansert

2023
Oppkjøp av SB1 kundeportefølje

2023
Oppkjøp Fram Forvaltning

2023
Topp 10 i bransjen

SOLIBO

Solibo - en pådriver for innovasjon

- Stiftet i 2018, og er en relativt ny utfordrer i et tradisjonelt marked
- Norges største private aktør, som i dag forvalter 430 Boligselskaper med over 15.000 enheter
- Spesialisert på eiendomsforvaltning og rådgivning
- Satser spesielt på IT og utvikling av nye digitale tjenester som forenkler både styrets og beboernes hverdag.
- Langsiktig perspektiv, med en målsetning om å være den foretrukne samarbeidspartneren for alle borettslag og sameier.
- Egenutviklet Styreportal og forvaltningsløsning på ny teknologi



SOLIBO

Spesialist på forretningsførsel

Beboere
- ✓ Kommunikasjon med beboere
- ✓ Sporbarhet og arkivering

Økonomistyring
- ✓ Økonomistatus
- ✓ Budsjettering
- ✓ Likviditetsanalyse

Rådgivning
- ✓ Juridisk og teknisk rådgivning
- ✓ Økonomisk rådgivning
- ✓ Vedlikeholdsplanlegging

Solibo

Regnskapsførsel
- ✓ Tilrettelegging av kontoplan
- ✓ Løpende regnskapsførsel
- ✓ Viderefakturering

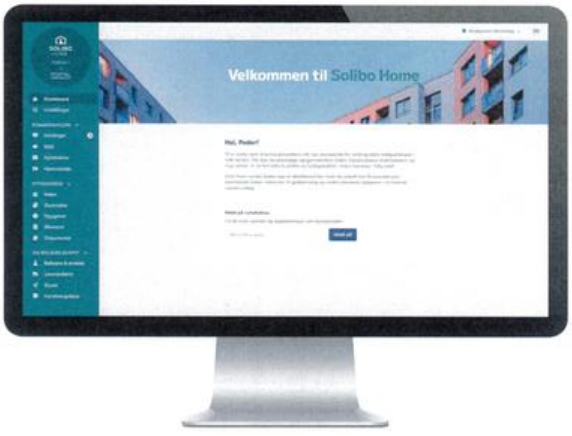
Administrasjon
- ✓ Ajourhold av informasjon
- ✓ Fakturering og innkreving

Leverandører
- ✓ Samhandling med vaktmester
- ✓ Håndtering av forsikringssaker

SOLIBO

Styreportal

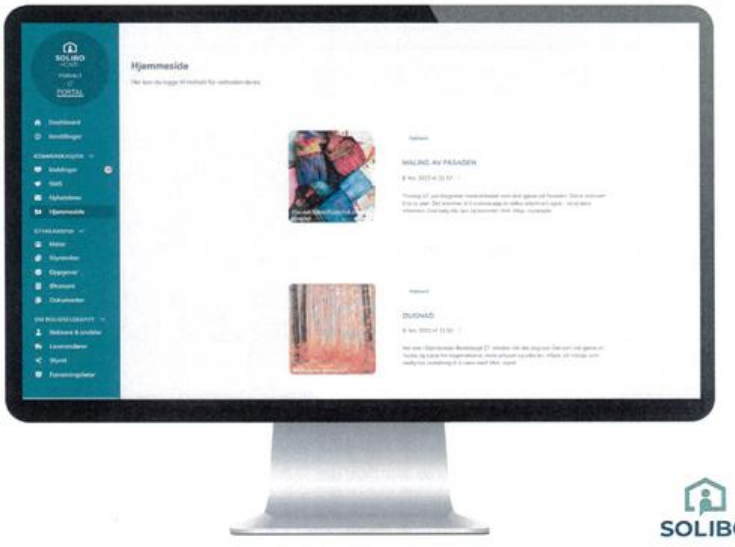
- Unik løsning for kommunikasjon
- Enkel administrasjon av nyhetsbrev
- Egen hjemmeside for beboerhenvendelser
- Oppgaver knyttes til ansvarlig person i styret
- Styret kan enkelt koble på leverandører
- Ny funksjonalitet og under utvikling:
  - HMS modul
  - Dokumenthåndtering
  - Økonomisk rapport



SOLIBO

Kommunikasjon

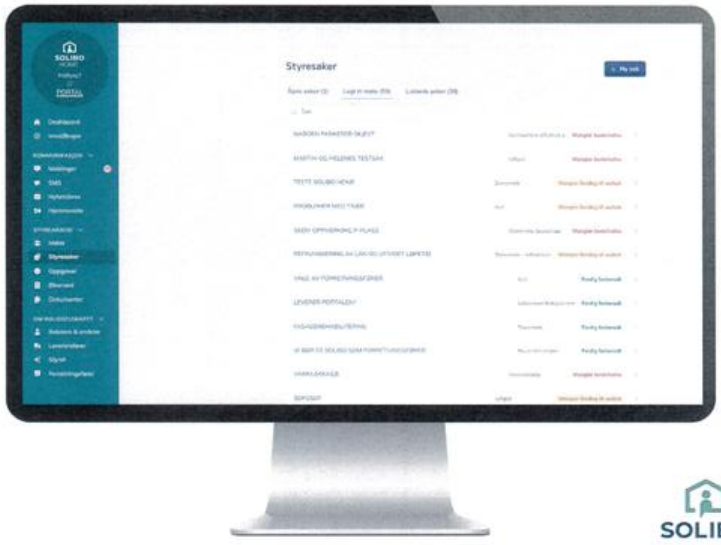
- Meldinger
  - All dialog mellom styre og beboere på et sted
- SMS
  - Send varsling til deler eller alle i boligselskapet
- Nyhetsbrev
  - Utsending av informasjon på e-post til de det gjelder
- Hjemmeside
  - Publisering av informasjon på oppslagstavle
  - Kan sendes med varsel på SMS og E-post



SOLIBO

Styrearbeid

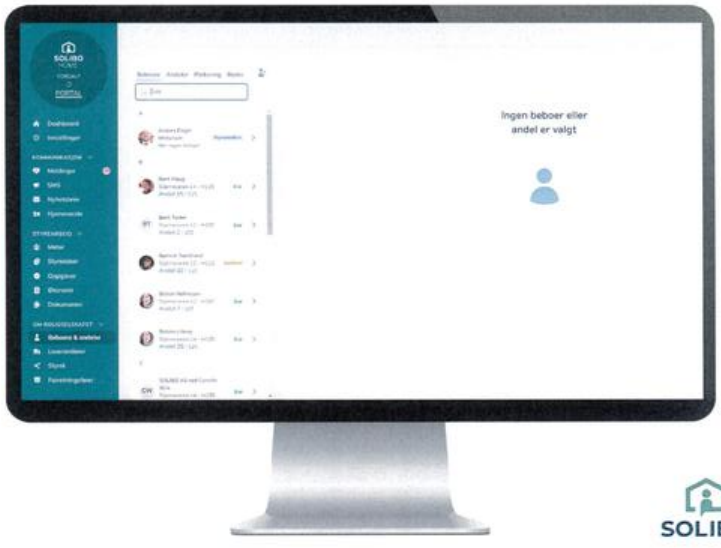
- Møter
  - Oversikt over all styremøteaktivitet, nye og gamle
  - Assistent til gjennomføring av styremøter
  - Protokoll, vedtak og signering på et sted
- Styresaker
  - Oppretting av saker til behandling
  - Full oversikt over status på nye og gamle saker
- Oppgaver
  - Oversikt over styrets og egne tildelte oppgaver
- Økonomi
  - Fakturabehandling, utlegg, økonomistatus og arkiv
- Dokumenter
  - Mappestruktur for alle tilknyttede dokumenter



SOLIBO

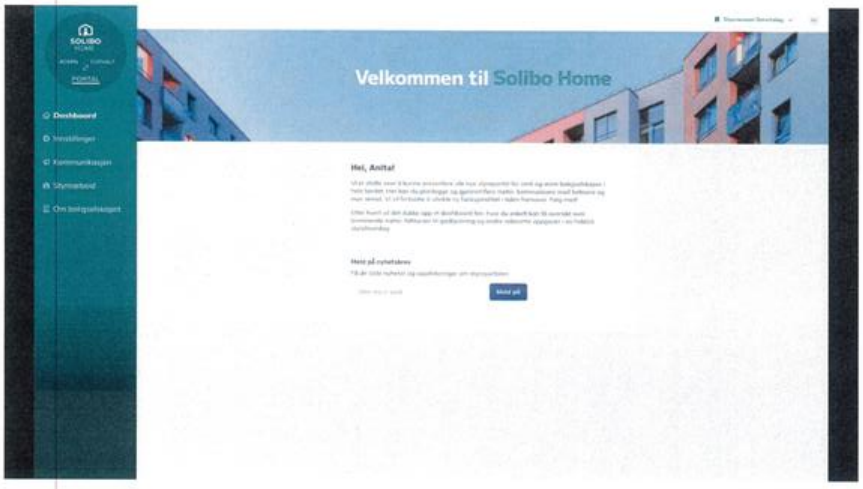
Om Boligselskapet

- Beboere & Andeler
  - Oversikt over beboere, andeler, parkering og boder
- Leverandører
  - CRM for tilknyttede leverandører og kontaktpersoner
- Styret
  - Oversikt og tilknytning av styremedlemmer
- Forretningsfører
  - Kontaktinformasjon til alle tilknyttede personer

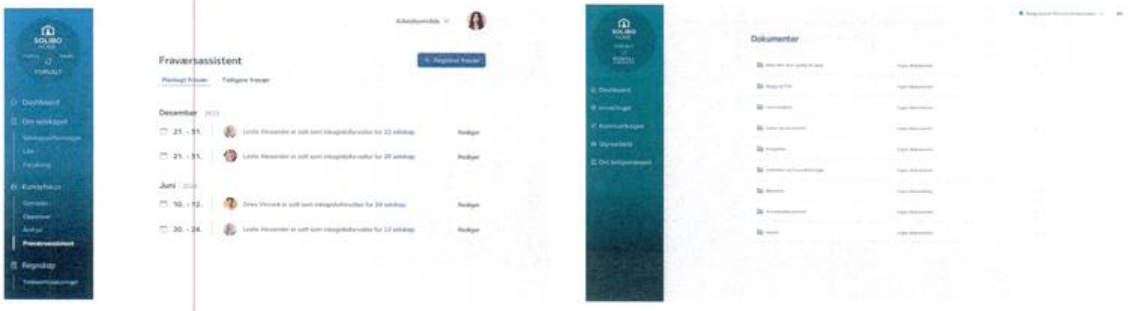


SOLIBO

HMS



Små endringer – store forskjeller



Tripletex demo

- Oppløselighet ned på bilagsnivå
- Fleksibilitet på kontoplan
- Kostnadskonti
- Resultat vs. Budsjett
- Prosjektregnskap

tripletex

SOLIBO

Tripletex – En innsikt i økonomien som ingen andre tilbyr

Hva får styret med tilgang til Tripletex?

Med tilgang direkte inn i regnskapssystemet får styret tilgang til selskapets hovedbok, bilagsoversikt, saldobalanse, resultatrapport og balanserapport.

Det er også en egen resultatrapport knyttet til leverandører som vil gjøre at styret til en hver tid ha god oversikt på løpende kostander knyttet til større, eller mindre prosjekter. I tillegg presenteres en forside med visualisering av driftsresultatet.

Uttalelse om funksjonen

«Jeg er ekstern styreleder i 12 sameier og borettslag. I mitt yrke som profesjonell styreleder benytter jeg systemer levert av alle de store aktørene i markedet. Den økonomiske oversikten jeg får der Solibo er forretningsfører kan ikke sammenlignes med hva jeg får andre steder»

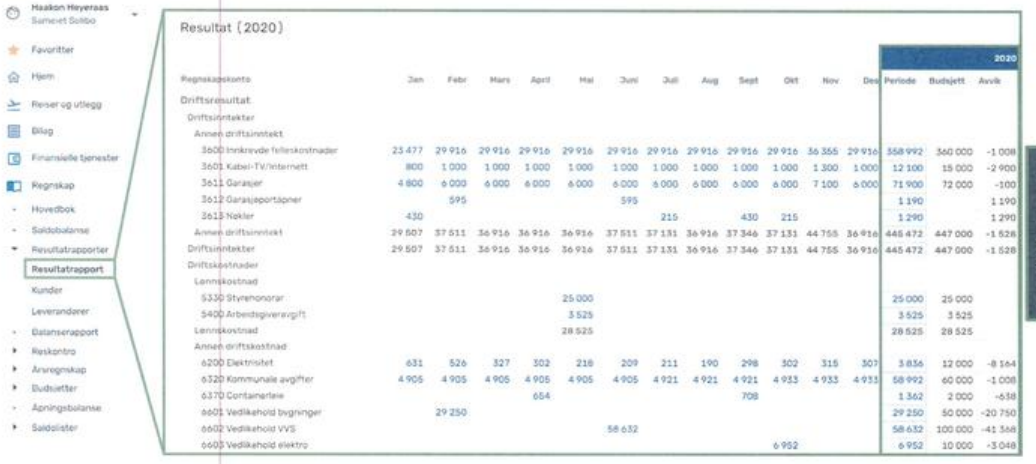
- **Per Christian Larsen, profesjonell styreleder**

tripletex
Forenkler hverdagen



SOLIBO

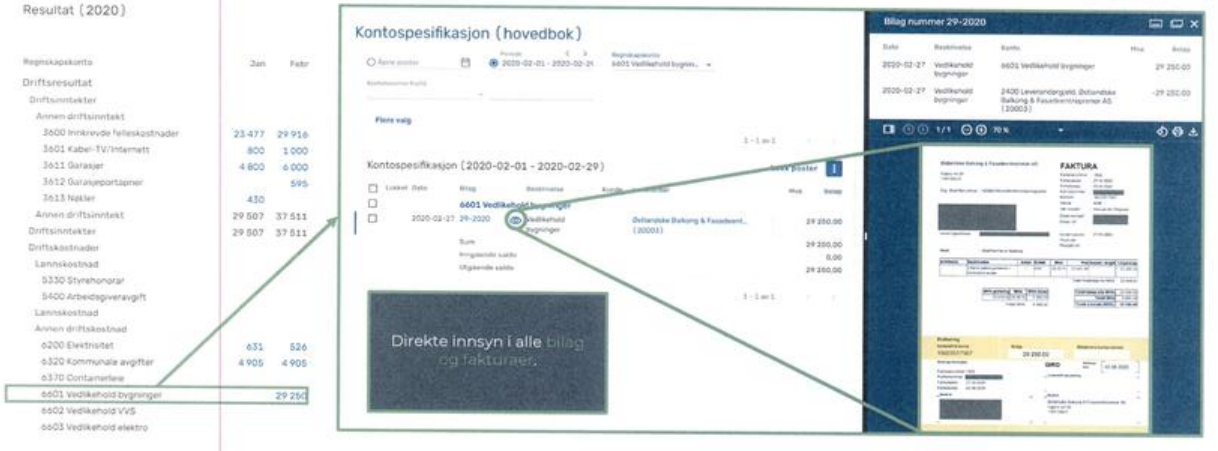
Tripletex – En innsikt i økonomien som ingen andre tilbyr



Kontinuerlig oppdatert resultatrapport med avvik mot budsjett

SOLIBO

Tripletex – En innsikt i økonomien som ingen andre tilbyr



SOLIBO

Solibo Advokat

Vi kjenner og forenkler styrets hverdag

Solibo kan tilby spesialkompetanse og lang erfaring innen boligrett og styrearbeid i sameier og borettslag. Vi hjelper styret helt i mål, med konkrete løsninger og anbefalinger.

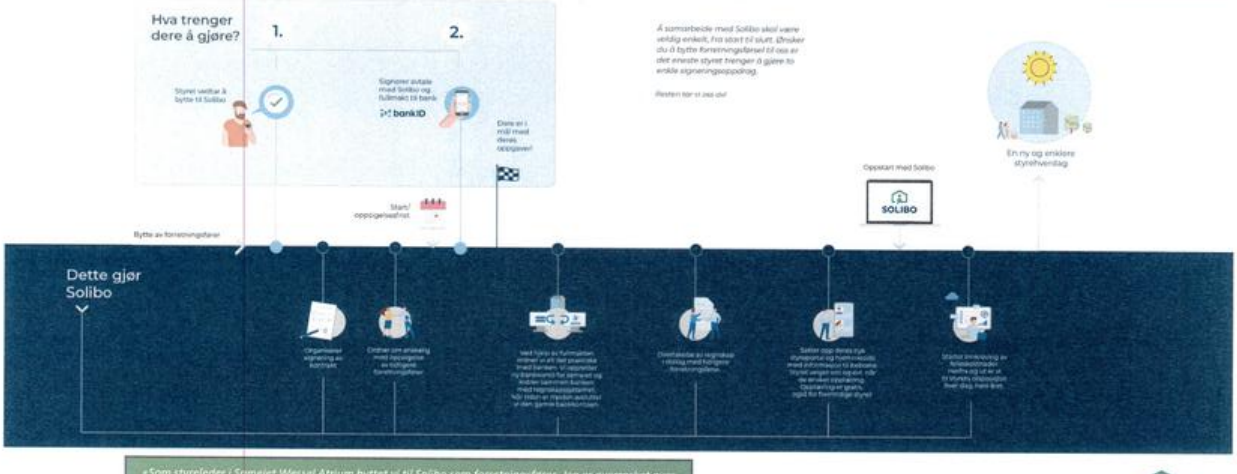
➢ Eksempler på hva Solibo Advokat kan bistå med:

- Vurdering av ulike juridiske problemstillinger
- Vedtekter og ordensregler
- Bistand til å løse innmeldte saker til styret eller årsmøte
- Styrestøtte og møteledelse
- Eiendomsorganisering og nyetablering
- Seksjonering og reseksjonering
- Utbyggingskontrakter ved kjøp av fellesareal
- Advarsel om salgspålegg og tvangssalg



SOLIBO

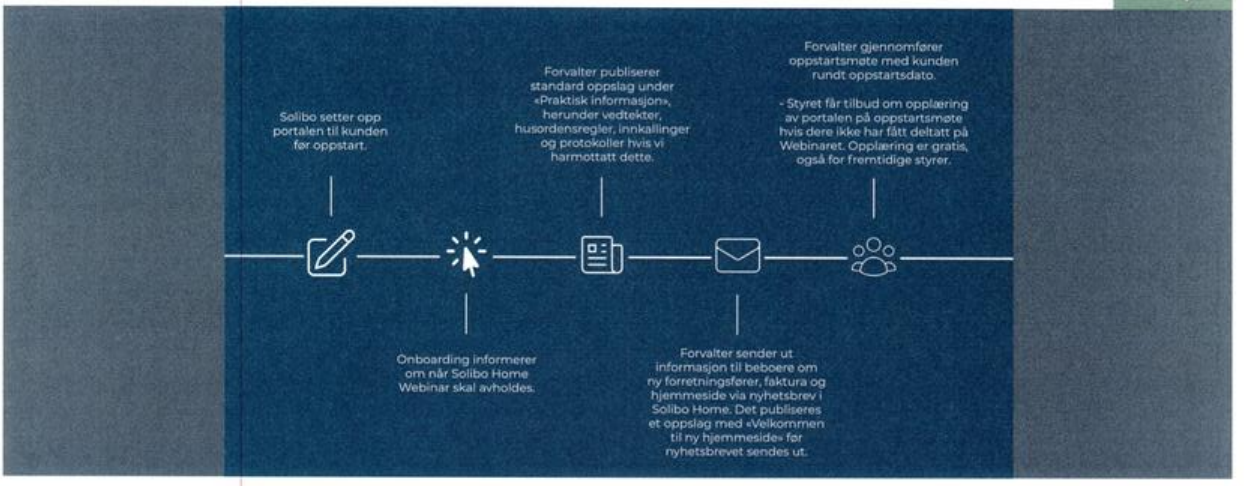
Det er enkelt å bytte til Solibo



«Som styreleder i Sameiet Wessel Atrium byttet vi til Solibo som forretningsfører. Jeg er overrasket over hvor komfortabel prosessen har vært og hvor lite arbeid som havnet på styret. Selve byttet var gjennomført på kun to signeringer med Bank-ID.»
- Bård Stranheim, styreleder Sameiet Wessel Atrium

SOLIBO

Onboarding i Solibo



SOLIBO

Pristilbud forretningsførsel

- *Etableringskostnad forretningsførsel og styreportal: Etableringskostnad 3 900*
- *Akseptfrist på tilbudet er **01.05.2024***
- *Alle priser er ink. Moms*

Vår pris

45 000,-

SOLIBO

Noen av våre samarbeidspartnere

Det er også mye spennende på gang. Vi søker samarbeid med sterke merkevarer – som vi vet er gode på borettslag og leverer kvalitet

Handelsbanken

Gjensidige

BDO

DNB

simonsen vogtwiig

SOLIBO

Referanser



Per Christian Larsen

Profesjonell styreleder på fulltid

Styreleder i 12 borettslag og sameier

907 86 329

pcl@thegoodcompany.no



Bård Stranheim

Seniorrådgiver Innovasjon Norge

Styreleder i Sameiet Wessel Atrium

908 85 035

baard.stranheim@gmail.com



Lena Rolandsen

Fagkonsulent Gjensidige

Styremedlem i Strømsveien 125/127 AS

908 10 550

lenaarolandsen@gmail.com

SOLIBO

Sameiet Langaards Gate 3

«Som styreleder i Sameiet Langaards gate 3 kan jeg anbefale forretningsførsel fra Solibo på det varmeste!

Styrehverdagen har blitt enklere - dersom vi lurer på noe har Solibo som regel svarene, og våre kontaktpersoner der svarer meget raskt. Overgangen var meget lett, uten at styret trengte å involvere seg mye. Den digitale styreportalen som vi benytter gjennom Solibo er meget nyttig og samler all dokumentasjon og kommunikasjon med styret og beboere på ett sted - anbefales.

Kort oppsummert: moderne forretningsførsel skreddersydd for borettslag/sameier og strålende service.»

- Jan-Tore Horn, styreleder



SOLIBO

Boligsameiet Fyrstikkbakken 7C



«Solibo er et seriøst selskap som er til å anbefale. Jeg opplever at de alltid er tilgjengelig på både telefon og mail, med gode svar og råd til hva enn jeg måtte lure på. De har en fin nettside og styreportal med smarte funksjoner som er lette å bruke.»

- Morten Strømme, styreleder

SOLIBO

Flere referanser



Sameiet Henrichensgate 5

«Efficient, effective, digital natives, competent, dedicated, fast and great customer service. »

- Edoardo Jacucci, styreleder



Herman Foss Gate 4 BRL

«Solid oppgradering fra forrige forretningsfører. Både system/portal og oppfølging er på et helt annet nivå enn jeg har opplevd tidligere på mine 4 år som styreleder.»

- Lars Smith, styreleder



Sameiet Vibesgate 18

«Solibo er fremoverlente, serviceinnstilte og profesjonelle. De er moderne, og styreportalen deres har en kjempebra integrert hjemmeside.»

- Runar Bauge, styreleder

SOLIBO

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo | Telefon 21 08 05 25 | E-post info@solibo.no | www.solibo.no



PERSONLIGE EGENSKAPER

En ansvarsfull og pliktoppfyllende person. Arbeider effektivt og strukturert. Omgjengelig og god til å samarbeide med andre.

KOMPETANSE

Lang erfaring innen prosjektledelse, salg og innkjøp. Svært høy teknisk kompetanse og god til å holde orden på tid, kvalitet og økonomi. Lang erfaring med prosjektering.

KONTAKT

- Telefonnummer 915 81 051
- mail@runehov.com

SOLIBO

RUNE HOV
Styreleder

ERFARING STYREARBEID

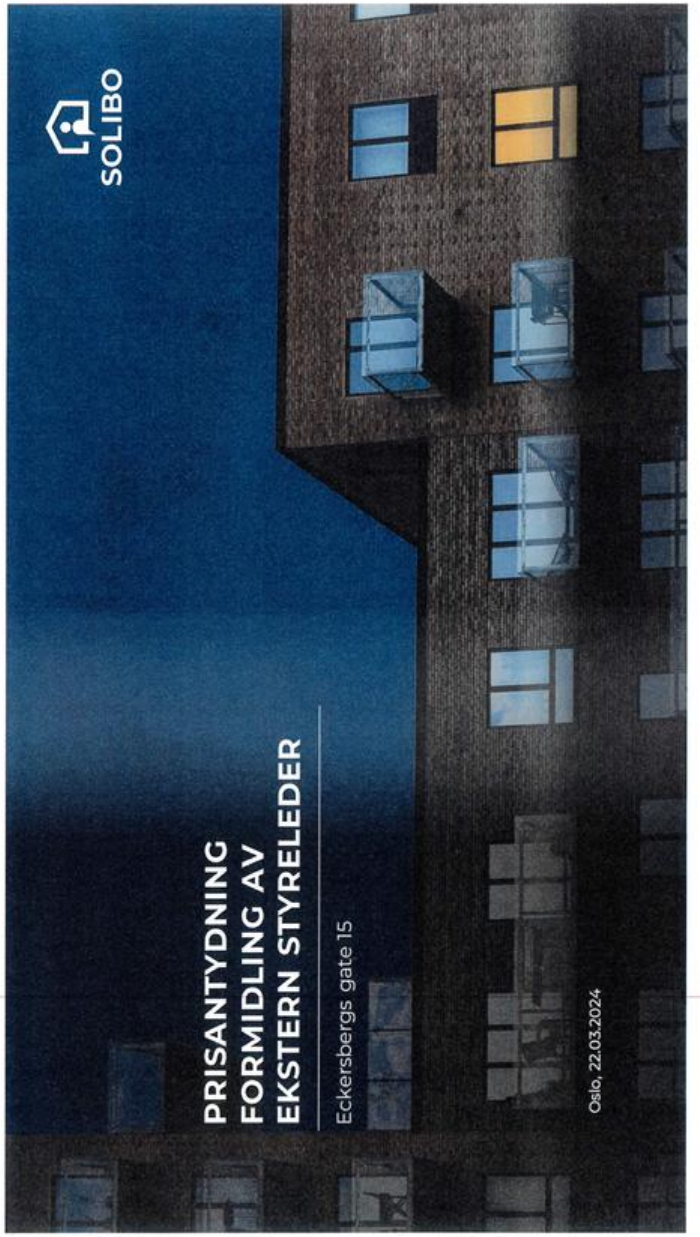
- BORETTSLAGET MARKVEIEN 1 | 17 SEKSJONER
- SAMEIET MARKVEIEN 1 | 3 SEKSJONER
- SAMEIET MOTZFELDTS GATE 24 | 16 SEKSJONER
- LILLEFOSS VELFORENING | 8 BOLIGSAMMENSLUTNINGER | 100 LEILIGHETER

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

2002 - D.D **SELVSTENDIG NÆRINGSDRIVENDE**
Film- og mediebransjen

UTDANNING

1999 - 2002 **BACHELOR/FILMSTUDIER**
NORDISK INSTITUTT FOR SCENE OG STUDIO



SOLIBO

FORENKLER STYRETS HVERDAG
OG
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

Fordeler med tjenesten ekstern styreleder

1. **Oppfølging** – Solibo følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør
2. **Støtte** – Hele styret vil ha tilgang på støtte fra ressurs- og kompetansepersoner i hele Solibo
3. **Spesialtilpasset tilbud** – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og forventninger
4. **Forutsigbarhet** – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra styreleder
5. **Rekruttering, seleksjon og opplæring** – Solibo rekrutterer styreledere basert på personlige egenskaper, og de mottar kursing fra Solibo Academy

Sameiet Eckersbergs gate 15

Prisantydning formidling av ekstern styreleder

For Sameiet Eckersbergs gate 15 med 17 seksjoner anslår vi å kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor.
Formidlingsgebyr er et engangsgebyr og inkludert mva.

Honorar styreleder
60.000,-

Formidlingsgebyr
14.990,-
(Inkludert mva)

SOLIBO

Prisantydning fortsetter

- Formidlingsgebyret dekker Solibos kostnader til rekruttering og seleksjon, oppfølging og støtte av styrelederne, samt tilgang til vår erfaringsdatabase og rådgivning fra ressurspersoner hos Solibo.
- Det ligger også en fornøydhetsgaranti i vårt tilbud som medfører at dersom dere ikke er fornøyd med styrelederen vi har formidlet, så stiller vi en ny etter ønske.
- Solibo har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige sameier og borettslag. Se tilpasset timerammeverk for deres sameie på neste side.



SOLIBO

Timerammeverk for ekstern styreleder

Sameiet Eckersbergs gate 15		
Aktivitet/Oppgave	**Timer per år**	**Merknad**
Styremøter	15	Cirka 4 møter per år etter oppsatt årsplan
Årsmøte	10	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	25	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret
Dugnad	10	1 dugnad vår eller høst
Prosjektarbeid	35	Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	25	Oppdukkende oppgaver eller tildelt på styremøte
Totalt	100	**Fordelingen kan endres av styret**

Styreleder er ikke bundet til å måtte fordele timene sine slik timerammeverket beskriver. Det er det styret i sameiet som bestemmer.

Sameiets beste interesser er styrende for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

SOLIBO

Deres kontaktperson i Solibo

William Benno

Sjef avdeling for styrekompetanse

Telefon: 469 08 636

E-post: william@solibo.no



SOLIBO

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo | Telefon 21 08 05 25 | E-post info@solibo.no | www.solibo.no

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Eckersbergsgate 15

Tid: 26.06.2024 kl. 18
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Årsregnskap 2023, årsberetning og revisors beretning
Vedlegg 2	Evaluering av tilbud fra K Apeland
Vedlegg 3	Tilbud om prosjektering fra K Apeland
Vedlegg 4	Innkreving av kapital
Vedlegg 5	Budsjett 2024 med innkreving av kapital
Vedlegg 6	Budsjett 2024 med oppløning
Vedlegg 7	Tilbud forretningsfører og evt. eksternt styremedlem

Til stede: Magnus Horpestad Invaldsen (snr 1), Håvard Alterskjær ved fullmakt (snr 5), Hilde Trætteberg (snr 8), Elisabeth Jansen (snr 9), Jens Uthaug (snr 10), Randi Nagelhus (snr 11), Marius Skyrud Harsjøen og Hedda Bergum (snr 12), Asgeir Eriksen (snr 13), Kari Jussie Lønning og Nils Inge Brurberg (snr 16), Joachim Haraldsen (snr 17), Nina C. B. Johannessen (snr 18), Fride Valen (snr 19), William Wong og Stian Carlsen

Sak nr: **Saksspesifikasjoner** **Ansvar**

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt. Det er 12 stemmeberettigede seksjoner.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Merknad: Nina C. B. Johannessen ønsket å behandle/godkjenne ekstern styreleders styrehonorar. Hun etterlyser også en oversikt over fordeling av økning pr. Seksjon ved økning av felleskostnader.

Vedtak: Etter at merknaden ble protokollført ble innkallingen godkjent. Vedtaket var enstemmig.

ALLE TALL

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Stian Carlsen foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Fride Valen (snr 19) signerer protokollen sammen med møteleder Stian Carlsen.

1.2 Godkjennelse av årsberetning og regnskap
Årsberetning, regnskapet og revisors beretning gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Årsberetning og regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Styrehonorar
Honorar for innleie av William Wong fra Styrebistand AS har vært fakturert på bakgrunn av vedtak på forrige årsmøte.
Faste kostnader i 2023: kr. 50 010,-
Tilleggsarbeid i 2023: 57 781,25,-

Det var en diskusjon på årsmøte i forbindelse med honorar til innleie av styrets leder. Det var forskjellige meninger for hvordan honorarer skulle vedtas/godkjennes.

Vedtak: Etter diskusjonen ble honoraret til Styrebistand AS enstemmig godkjent.

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2bea0c04-035d-4566-af98-72d5a81c9e15 www.vismasign.com

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2023 skal fastsettes:

Forslag til vedtak:
Resterende styret honoreres med kr. 8 500,-, summen fordeles innad i styret etter arbeidsbelastning.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Fride Valen (snr 19) fremmer sak:
Robert Bijmolen har gjennom flere år vært behjelpelig med diverse i sameiet, og vi er flere som mener at han burde få en påskjønnelse. Hverken jeg eller Joachim Haraldsen ønsker å motta noe form for økonomisk kompensasjon for vårt styrearbeid i 2023, og foreslår at Robert skal motta inntil 50% av beløpet som er satt av til styrehonorar utenom styreleders lønn.

Forslag til vedtak: Robert Bijmolen kompenseres med inntil 50% av beløpt som er avsatt til styrehonorar for sitt arbeid i sameiet.

Vedtak: Forslaget til Fride Valen ble enstemmig vedtatt.

1.4 Tak og vinduer

Styret har sammen med K Apeland innhentet tilbud på omtekking av tak og utskiftning av loftsvinduer. Styrets innstilling er å følge anbefalingen til K Apeland med å innkalle til et avklaringsmøte med KB Blikk. Se vedlegg 2. Tilbud fra KB Blikk med en 20% økning ved uforutsette arbeider/endringer er på kr. 4 500 000,-.

Styret ønsker at K Apeland fortsetter med prosjekteringen. Tilbud fra K Apeland på kontrahering av entreprenør og prosjektledelse i utførelsesfasen er på kr. 360 000,-. Se vedlegg 3.

Totalt vil prosjektet utgjøre ca. kr. 4 900 000,-.

Styret ønsker fullmakt for å sette i gang med et avklaringsmøte, sette i gang arbeid og bruke K Apeland som prosjektleder i prosjektfasene.

Forslag til vedtak 1: Styret får fullmakt til å sette i gang prosjekt for omtekking av tak og utskiftning av vindu med K Apeland som prosjektleder. Kostnaden finansieres ved innkalling av kapital. Se vedlegg 4 for fordeling.

Forlag til vedtak 2: Styret får fullmakt til å sette i gang prosjekt for omtekking av tak og utskiftning av vindu med K Apeland som prosjektleder. Kostnad finansieres ved opplåning av nåværende lån som er på ca. 2 800 000,- + 4 900 000,-.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2bea0c04-035d-4566-af98-72d5a81c9e15
www.vismasign.com

ALLE TALL

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at styret kan sette i gang prosjektet og kalle inn kapital på kr. 4 900 000,- fordelt på eierbrøk slik det står i alternativ 1.

1.5 Budsjett 2024

Vedlagt budsjett gås gjennom.

Forslag til vedtak:
Alternativ 1: Budsjett med innkreving av kapital godkjennes

Alternativ 2: Budsjett med opplåning godkjennes

Vedtak: Budsjett ble ikke vedtatt. Det ble vedtatt at nytt budsjett skal utarbeides og fremlegges til sameierne på et ekstraordinært årsmøte.

1.6 Bestille container/gul sekk til dugnad

Fride Valen (snr 19) fremmer sak:
I høst ble det satt et stort speil inntil bygget vårt, for å ikke få bot fra kommunen så satte jeg dette speilet bak de blomsterkassene så det ikke skulle være synlig. Jeg ber om at styret bestiller en container eller lignende, gjerne i forbindelse med dugnad, slik at dette kan kastes.

Forslag til vedtak: Styret bestiller inn container/gul sekk samt henting av denne.

Vedtak: Forslaget ble trukket. Det ble fremlagt andre alternative løsninger.

1.7 Bytte av forretningsfører

Fride Valen (snr 19) og Nina C.B. Johannessen (snr 18) fremmer sak:
Forslag til vedtak: Sameierne ønsker å bytte forretningsfører til Solibo. Se vedlegg 7

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.8 Styret og revisor har i 2023 bestått av:

Styreleder: William Wong	Valgt 2023
Styremedlem: Joachim Haraldsen	Valgt 2023
Styremedlem: Ingrid Sofia Johansson	Valgt 2022
Varamedlem: Sara Birgitta Helen Pettersson	Valgt 2023
Varamedlem: Asgeir Eriksen	Valgt 2023

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2bea0c04-035d-4566-af98-72d5a81c9e15
www.vismasign.com

ALLE TALL

Internrevisor: Nina Cecilie Bjercke Johannessen Valgt 2023

Styret har tjenestetid på to år. I utgangspunktet er det kun vervet til Ingrid Sofia Johansson som er på valg.
William Wong kan gjerne stille sitt verv på valg.
Sofia Johansson har hatt tjenestetid på 2 år, men har flyttet.
Joachim Haraldsen ønsker å tre ut av styret.
Sara Petterson ønsker å tre ut av styret grunnet utflytting.
Nina Johannessen har valgt å tre ut av rollen som revisor.

Hele styret er derfor på valg.

Asgeir Eriksen er villig til å ta rollen som styreleder
Jens Uthaug er villig til å ta rollen som ny revisor

Fride Valen (snr 19) og Nina C.B. Johannessen (snr 18) fremmer sak:
Forslag til vedtak: Interne styremedlemmer gis fullmakt til å forhandle frem en avtale med ny ekstern styreleder og avtale timeramme. Det må tydelig fremgå av avtalen hva som inkluderes i prisen og hva som eventuelt kan tilleggs faktureres. Se vedlegg 2.

Forlaget til Fride og Nina om ekstern styreleder Rune Hov bortfalt fordi tilbudet fra Rune Hov var utgått.

Benkeforslag fra Joachim Haraldsen (snr 17): Espen Dale ble foreslått som ekstern styreleder. Han har erfaring med omtekking av tak. Hans verv koster ca. Kr. 80 000 i året.

Espen Dale fikk 4 stemmer og Asgeir Eriksen fikk 5 stemmer. Det var to blanke stemmer.

Vedtak: Asgeir Eriksen ble valgt som styreleder. Deretter ble Joachim Haraldsen gjenvalgt som styremedlem, Nils Inge Brurberg ble valgt som styremedlem, Fride Valen som varamedlem og Hedda Bergum som varamedlem.

Nytt styret valgt i 2024 vil bestå av:
Styreleder: Asgeir Eriksen (valgt 2024)
Styremedlem: Joachim Haraldsen (valgt 2024)
Styremedlem: Nils Inge Brurberg (valgt 2024
Varamedlem: Fride Valen (valgt 2024)
Varamedlem: Hedda Bergum (valgt 2024)

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronikt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2bea0c04-035d-4566-af98-72d5a81c9e15
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Fride Valen
cc14367a-967f-480a-8fac-793394cfb75c - 2024-06-27 15:33:02 UTC +03:00
BankID - b0dd0e5b-8353-4b49-b2c1-39b57f60d9f9 - NO

Stian Carlsen
1f3e205f-9465-42d7-8a06-f7c4cc3043ef - 2024-06-28 12:30:09 UTC +03:00
BankID - 3e982ed9-f8a2-457d-95e7-9e3a4c0530bd - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronikt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/2bea0c04-035d-4566-af98-72d5a81c9e15
visma sign
www.vismasign.com

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Eckersbergsgate 15

Orgnr: 980 016 935

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**337 618**	**363 443**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 304 236	22 881
Avdrag lån	44 225	48 706
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**1 260 011**	**-25 825**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 597 630**	**337 618**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 138 223	750 883
Kortsiktig gjeld	540 593	413 265
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 597 630**	**337 618**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 061 796	994 423	0	1 061 824
Ekstra kapitalinnkreving		4 900 001	400 001	0	4 900 001
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 961 797**	**1 394 424**	**0**	**5 961 825**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	599	1 199	0	600
Styrehonorar	4	4 250	8 500	0	4 250
Forsikring		128 943	115 931	0	141 800
Forretningsførsel	5	61 769	41 814	0	46 600
Kommunale avgifter		238 627	212 012	0	278 000
Energi/fyring		12 593	10 688	0	12 000
Kabel-TV/internett		62 491	91 861	0	70 600
Vedlikehold	6	3 754 177	587 583	0	5 595 000
Andre driftskostnader	7	197 616	123 669	0	28 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 461 065**	**1 193 257**	**0**	**6 177 050**
DRIFTSRESULTAT		**1 500 732**	**201 167**	**0**	**-215 225**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	36 134	11 167	0	12 700
Finanskostnader		232 630	189 453	0	220 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**196 496**	**178 286**	**0**	**207 300**
Resultat		**1 304 236**	**22 881**	**0**	**-422 525**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	1 304 236	22 881		
SUM DISPONERING		**1 304 236**	**22 881**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 551	16 176
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	84 537	44 829
Bankinnskudd		2 045 135	689 879
SUM OMLØPSMIDLER		**2 138 223**	**750 883**
SUM EIENDELER		**2 138 223**	**750 883**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-1 156 133	-2 460 369
SUM EGENKAPITAL		**-1 156 133**	**-2 460 369**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	2 753 763	2 797 987
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 753 763**	**2 797 987**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		526 922	413 265
Påløpt rente		13 671	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**540 593**	**413 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 138 223**	**750 883**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	993 624
Kabel-TV/Internett	68 172
Sum innkrevde felleskostnader	**1 061 796**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 599.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 4 250.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	15 000
Forretningsførsel fra Alle Tall AS 01.01.2024 - 01.07.2024	46 769
Sum forretningsførsel	**61 769**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	3 712 349
Vedlikehold bygninger	16 909
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	15 700
Vedlikehold brannsikring	9 220
Sum vedlikehold	**3 754 177**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	15 566
Konsulenthonorar	119 626
Annen fremmed tjeneste	41 831
Kontingenter	2 130
Øredifferanser	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	11 243
Annen kostnad	7 220
Sum andre driftskostnader	**197 616**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	23 485
Kundeutbytte forsikring	12 649
Sum finansinntekter	**36 134**

NOTE 9 - UDEKKET TAP

Opptjent egenkapital 1.1	-2 460 369
Overført til/fra egenkapital	1 304 236
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 156 133**

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

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	5 681
Andre forskuddsbetalte kostnader	78 856
Sum forskuddsbetalte kostnader	**84 537**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.24.20044
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2 020
Løpetid	27 år
Innfrielseår	2047
Rentesats (nominell)	7,90 %
Opprinnelig lånebeløp	**3 000 000**
Lånesaldo 01.01	2 797 987
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	44 225
Lånesaldo 31.12	**2 753 763**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Sabika K Oustad
sabika@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET ECKERSBERGSGATE 15 980016935 Norge

Undertegner Dato

Asgeir Lauten Eriksen
Styreleder
ae@initech.no
+4790913291

Leveransekanal: E-post

Undertegner Dato

Joachim Håkon Ljåstad Haraldsen
Styremedlem
joachim@noobwork.no
+4740010113

Leveransekanal: E-post

Undertegner Dato

Nils Inge Brurberg
Styremedlem
brurberg1@gmail.com
+4792400125

Leveransekanal: E-post

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ECKERSBERGSGATE 15

§ 1

Sameiets navn er Eckersbergsgaten 15

§ 2

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 212, bnr. 209 i Oslo med påstående bebyggelse. Oppdelingsbegjæring er tinglyst den 31. oktober 1989.

§ 3

Sameiet består av i alt 19 eierseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel i bygningene med grunn, og til andelen er knyttet enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter.

Sameiebrøken er basert på areal.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen. Oppdeling av seksjoner og overføring av deler av seksjoner krever styrets samtykke.

§ 4

Tomten og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesarealer.

Det er i § 9 gjort bestemmelser om bruksrett til lofts- og kjellerboder. Endring av bruksbestemmelsene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

§ 5

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor Sameiet, har Sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 30.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Sameierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 1/6 2000, å medvirke til regulering og tinglysing av ovennevnte panteforbehold i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, idet utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. april 1990.

§ 6

Sameiet skal ha et disposisjonsfond. Størrelsen av den årlige innbetaling til fondet fastsettes av det ordinære sameiermøtet, og den enkelte sameier betaler sin andel i månedlige rater beregnet etter sameierbrøkene.

Ved forsinket eller unnlatt betaling gjelder reglene i § 13 tredje ledd tilsvarende.

§ 7

§ 8

§ 9

Eiere av de enkelte seksjoner, unntatt nr. 4, har bruksrett til kjellerbod med korresponderende nummer. Eiere av snr. 9, 11, 12, 13 og 14 har bruksrett til loftsbod med korresponderende nummer.

§ 10

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eier eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder arbeidsgivere som skal leie ut seksjoner til sine ansatte.

§ 11

Bruksenheten må ikke nyttes på en måte som nedsetter gårdens omdømme eller ved rystelser, støy, støv, luft o.l. sjenerer naboer eller brukerne av de andre seksjoner. Bruksenheten må heller ikke på annen måte nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte.

Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen, inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Denne vedlikeholdsplikt omfatter også:

a) egne vinduer, egen balkongdør og entredør, og slik at verken utforming eller farge må avvike fra det som styret godkjenner,
b) overflate gulv og innside brystning på egen balkong,
c) vann- og avløpsledninger fra og med forgreiningspunkter inn til bruksenheten,
d) elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsskap.

Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Den enkelte sameier er ansvarlig for enhver skade på bygning, fellesarealer og/eller andre bruksenheter som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere, håndverkere eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig.

§ 12

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

Med to tredjedels flertall som nevnt i § 21 annet ledd, kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

§ 13

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at eier av snr. 2 skal betale etter teller 45, og nevner for samtlige følgelig skal være 1333.

Innbetaling skjer månedlig og forskuddsvis med a konto beløp fastsatt av sameiermøtet.

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve et oppurringsgebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, jfr. § 16.

§ 14

For Sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 15

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 16

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 17

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og bestyrer har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til sameierne har revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 18

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen midten av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som nevnt i § 21 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 19

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tidel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 20

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiemøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret,
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. Fastsette budsjett,
4. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse,
5. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond,
6. Behandle andre saker nevnt i innkallingen,
7. Foreta valg etter § 24 og § 29 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

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

§ 21

Med unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlig,
2. Endring i vedtektene,
3. Vedtak som nevnt i § 12 tredje ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 22

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 23

Sameiet skal ha et styre.

§ 24

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret velger selv sin leder.

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år, dog slik at 1 medlem etter loddtrekning fratrer etter første driftsår. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Det skal være 2 varamedlemmer til styret.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 25

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Varamedlemmene skal innkalles, med tale- og forslagsrett.

§ 26

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 27

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige bestyrer og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. For at

den skal være gyldig må styret, sammen med sameieren, undertegne melding til bygningsmyndighetene om meldepliktige arbeider den enkelte sameier ønsker utført.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 12 tredje ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 28

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

§ 29

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel/bestyrelse.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 30

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

****

Disse vedtekter er fastsatt i sameiermøte den 6/6 1990.

Vedtektene er første gang endret i sameiermøte den

Senere endringer:

HUSORDENSREGLER

FOR

ECKERSBERGSGATEN 15.

YTRE ORDEN:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohave, sportsartikler m.v. Dog kan barnevogner plasseres etter nærmere avtale.

   Biler, motorsykler, sykler eller annet som ønskes plassert i bakgård, krever styrets samtykke.

   Ballspill på gårdsplassen er forbudt.

2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av styret anvist plass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

FELLES ROM:

5. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

6. Sameierne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til helserådet, og fra dette evt. også politianmeldelse.

INDRE ORDEN:

7. Vinduene i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatnings- pliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter sameieren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

8. Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke er til sjenanse for naboene, i form av bråk, forurensning, at dyrene ikke holdes under kontroll o.l.

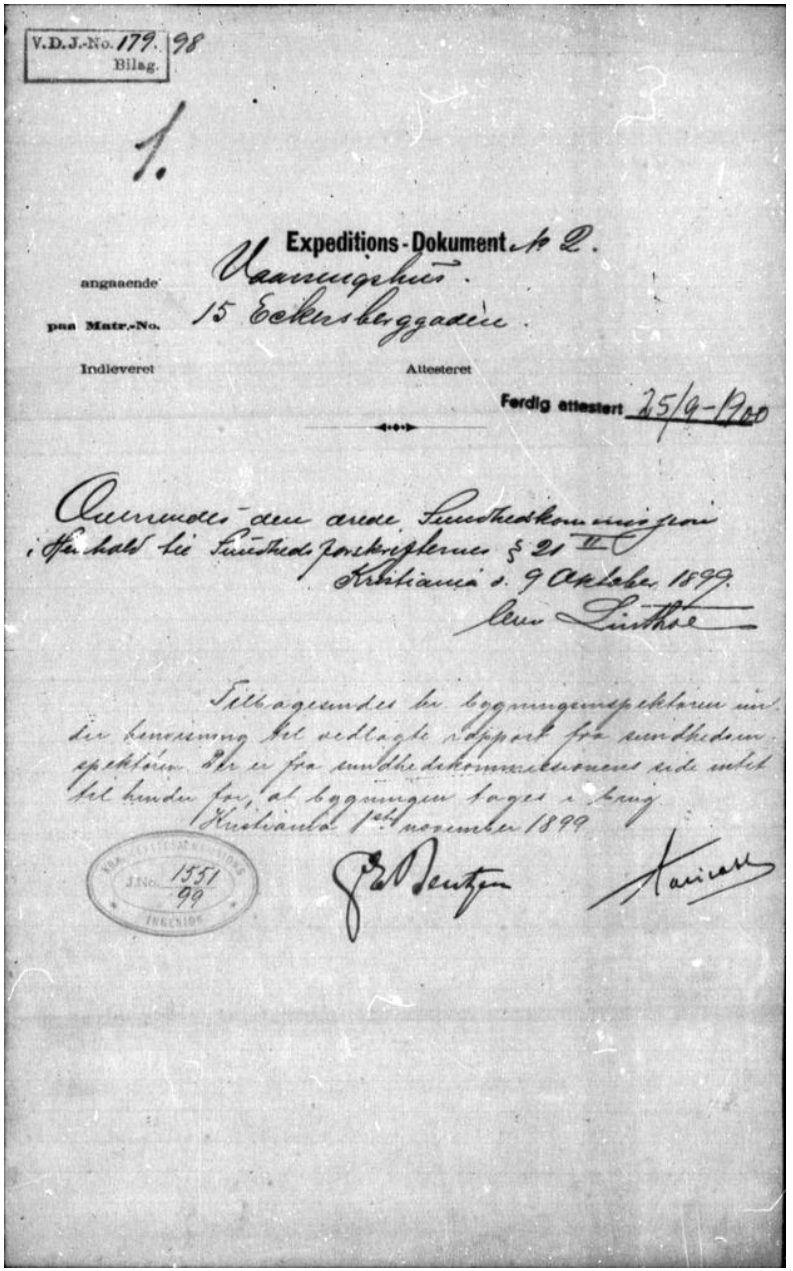
9. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være nattro i seksjonen. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høyttaler, forårsake generende støy fra baderom, brukes vaskemaskin eller annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskaplighet i bruksenheten utover kl.23.00, skal sameierne i de tilstøtende bruksenheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke generer naboene.

10. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.

ANSVAR:

11. Den enkelte sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet, jfr. vedtektenes §11. Han er også ansvarlig for at reglene overholdes av hans husstand, fremleietager, håndverkere eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig.

   Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold, jfr. vedtektenes §16.



V.D.J.-No. 179. 98
Bilag.

1.

Expeditions-Dokument № 2.

angaaende Baaningshus.

paa Matr.-No. 15 Eckersberggadeen.

Indleveret Attesteret

Ferdig attestert 25/9-1900

Overmedes denne anden Sundhedskommissions
i Henhold til Sundhedsvedtægternes § 21 II
Kristiania d. 9 Oktober 1899.
Aleen Linthoe

Tilbageendes bygningsinspektøren sin
der benyttes det vedlagte rapport fra sundheds-
inspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet
at bemærke for, at bygningen tages i brug.
Kristiania 1ste november 1899

J.No. 1551/99

J. B. Bentzen

Oslo

S-2255

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

Gjelder ikke der det er vist annen byggegrense eller bestemmelse i Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
Gjelder ikke der det er vist annen byggegrense eller bestemmelse i Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

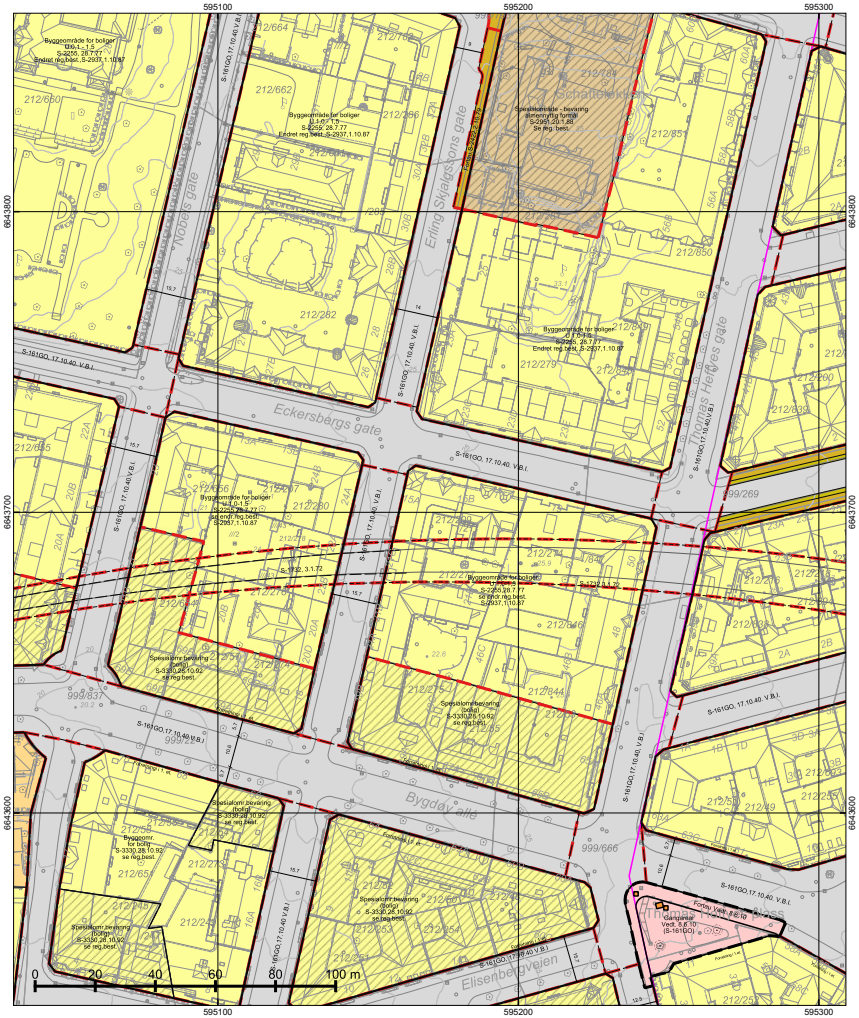
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

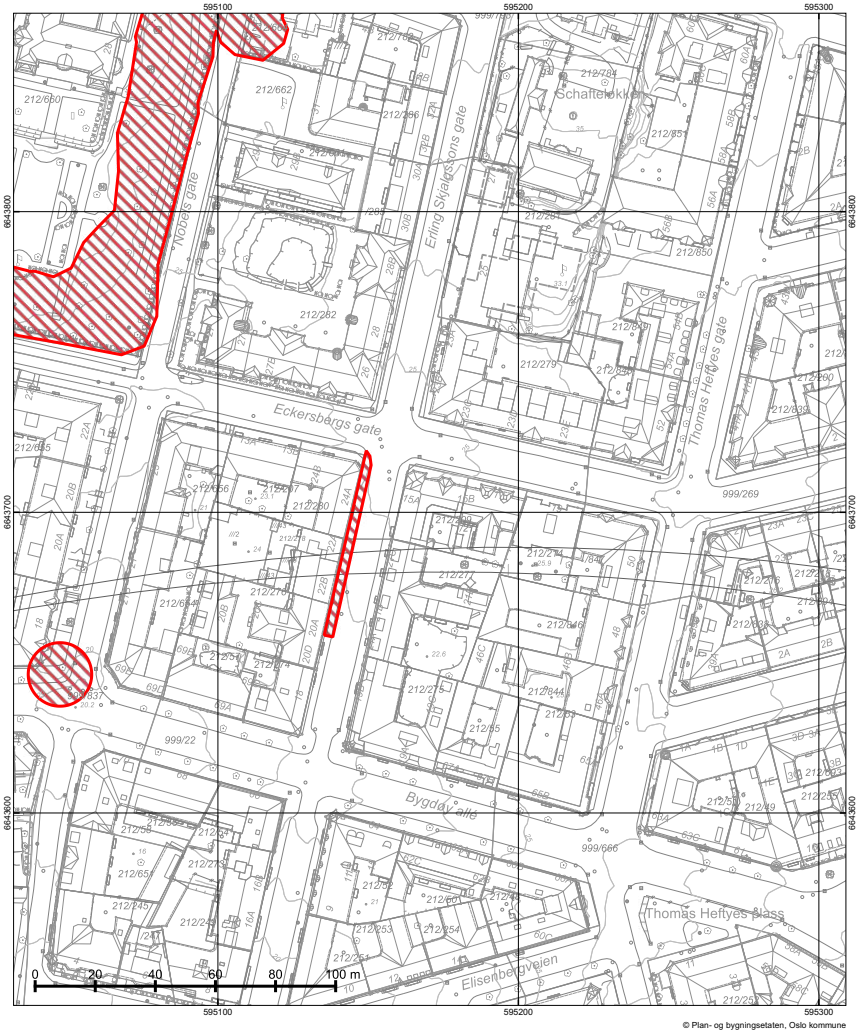
PlottID/Best.nr: 136484/ 86501934
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: ECKERSBERGS GATE 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/209

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 148 - Bolig/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2012 - Fortau
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

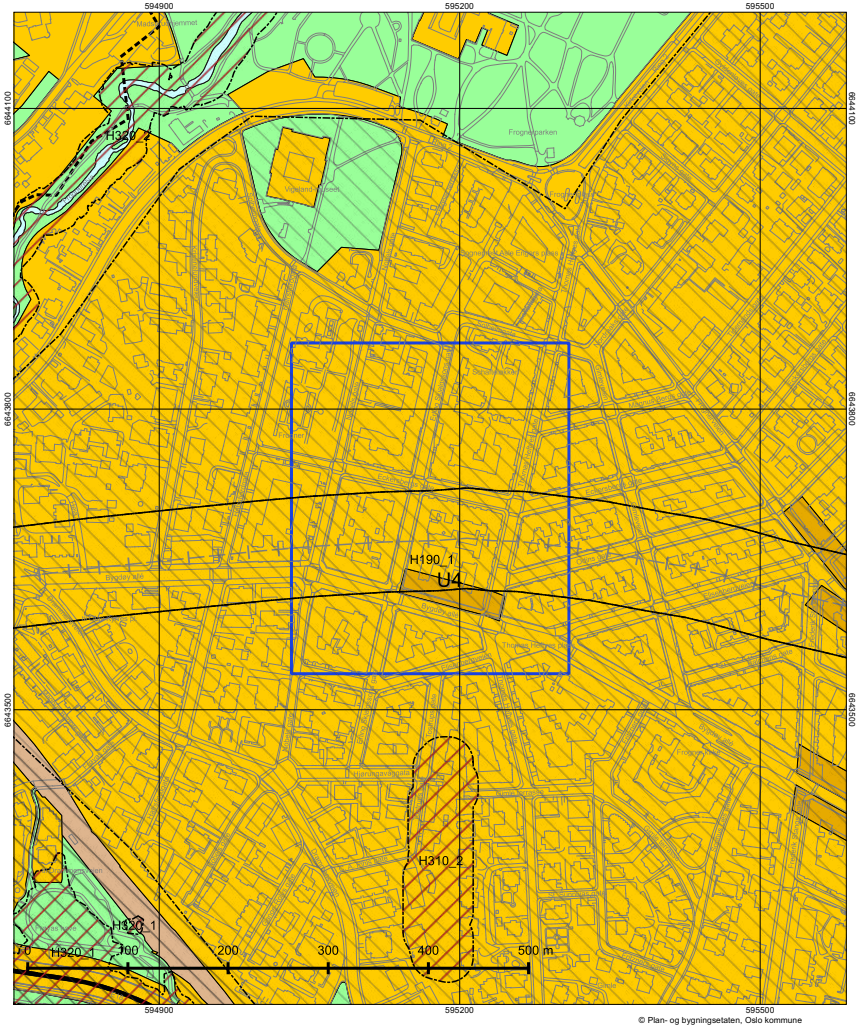
Dato: 27.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136484/ 86501934
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: ECKERSBERGS GATE 15A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/209

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136484/86501934
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0167/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eckersbergs gate 15A 0266 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 209, snr 14 (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