NORDVIK

Eilert Sundts gate 50

2 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Eilert Sundts gate 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026







Nøkkelinformasjon

Gjennomgående Toppleilighet i populære Eilert Sundts gate - 8 kvm takterrasse - God standard - Peis

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 741 507,-**
Fellesgjeld	**2 627,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 095,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1901**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Eilert Sundts gate 50 - En lys og usjenert toppleilighet med svært attraktiv beliggenhet på Majorstuen. Høyt og frittliggende beliggenhet i 5.etasje med innglasset takterrasse på hele 8 kvm med gode solforhold og flott utsyn over byens tak. Boligen er betydelig oppgradert 2018-2020, og fremstår som moderne med fine detaljer, tidløse overflater og fargevalg.

Høydepunkter:
Toppleilighet med god beliggenhet
Kvik kjøkken fra 2020
Pent bad fra 2018
Innglasset takterrasse på ca. 8 kvm
Gjennomgående planløsning med store vindusflater
Luftig takhøyde opptil 3,42m
Romslig stue/spisestue med plass til store selskap
Hovedsoverom mot rolig bakgård
Peis
Ettertraktet nabolag

Velkommen til visning!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Tyder






















EMPIRE OF AI KAREN HAO





Pent flislagt bad fra 2018





7258494938066

Soverom 2 er også av god størrelse





Entré med dørcalling og plass til yttertøy





7258494938074

Flott beliggende i Eilert Sundts gate



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0140/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eilert Sundts gate 50, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 51, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Chris Fredrik Moe
Iris Teige Moe

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1901

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 84 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, to soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 8 kvm. Innglasset takterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 13 kvm.

Innhold
Leilighet ligger i 5.etasje i bygård fra 1901 og inneholder entré, bad, stue/spisestue i åpen løsning, to soverom, kjøkken og innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller (merket med nr. 2) på ca. 13 kvm gulvareal. Arealene er ikke måleverdig som følge av lav høyde mellom gulv og himling.

Standard
Kjøkken:
Kvik kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:
Flislagt bad med elektriske varmekabler. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servanten. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate,

veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

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

Innvendige overflater:
Innvendige gulv er belagt med fliser i entré og enstavs parkett for øvrig.
Sparklet og malte veggoverflater på plater/murpuss.
Sparklet og malte plater i himling samt eksponerte bjelker i stue. Himlingshøyde ca. 2,25 m målt på kjøkkenet og til ca. 2,11 m i entré. Himlingshøyde er målt fra ca. 2,21 m - ca. 3,42 m i stue.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverommet.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Ventilasjon:
Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Tilluft via åpning av vinduer for øvrig. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen på badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Ledningsnett for sanitærutstyr:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himlingen på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2020, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ildsteder:
Åpen hjørnepeis med ildfast plate i stue.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vedlikehold må påregnes.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

- Ytterdører:
Dørhåndtak på dør til loftsareal er ikke tilstrekkelig festet, og har behov for justering. Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

- Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 10 mm - 15 mm i stue og soveorm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Balkonger, terrasser ol.:
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert enkelte sprekkdannelser i glassfelt. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

- Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Stuen er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven.

- Overflater på innvendige gulv:
Det er funnet bom under fliser i entréen. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug i nevnte område.

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, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
- 2020: Ny kjøkkeninnredning. Ny varmtvannsbereder.
- 2018: Rehabilitert badet.
- 2018-2020: Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør). Oppgradert deler av det elektriske anlegget.
- 2016-2020: Overflateoppussing.

Sammendrag selgers egenerklæring
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra tidligere eier ligger i boligmappa.

- 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: Det ble utført arbeid på fasaden i mars 2026. Utført av regi av sameiet.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Firma var Elfag Expert AS, samsvarserkæring ligger i Boligmappa.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja.
Beskriv: Det er en sprekk i pleksiglasset / taket på balkongen.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Sameiet renset avløpsrør i 2024 eller 2025.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Sameiet har hentet inn en tilstandsrapport med forslag til vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse fra selskpaet BER.

- 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?
Ja.
Beskriv: Det pågår oppussing av bygg og bakgård som ligger i Bogstadveien 12/ Hjelms gate, deres bakgård ligger skrått mot ESG 50 sin bakgård.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Fellesutgiftene økte 1. april 2026. Sameiet har innhentet et forslag til vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse, det er ikke planlagt noe i 2026, men det kan bli vedtatt på vedlikeholdsarbeid på årsmøtet i 2026 eller 2027 som må finansieres gjennom innbetalinger eller lån.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Grunet gammelt bygg er gulvet i leiligheten skjevt noen steder. Det er også noen hakk i parketten og løs fug/flis i gangen.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygget er oppført med grunnmur i granitt og teglstein. Ytterveggene er i murverk med pusset og malte overflater, og yttertaket er utført i trekonstruksjon tekket med takplater. Innvendig består felles trapper av en kombinasjon av metall og tre, med smijernsrekkverk. Etasjeskillere er i trebjelkelag, og bygget er utstyrt med dørcalling.

Leiligheten har vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1986. Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1985. Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand, produsert i 1984 samt ytterdør til loftsareal i brannklasse B-30, produsert i 1984. Profilerte innvendige dører.

Innglasset takterrasse med adkomst fra stue, ca. 8 kvm (gulvareal ca. 6 kvm). Fliser på dekke. Rekkverk i betongkonstruksjon, enkel skyvbare glass over rekkverket og pulttak belagt med enkle glassfelt. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming av boligen gjennom varmekabler på bad og innglasset balkong, peis i stuen og panelovner til yttervegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 095,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, felles gårdsforsikring, regnskapsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader kr. 4 095,- pr. mnd.
- Eiendomsskatt pr. 2026 kr. 2 595,-.
- Strømkostnader kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 595,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 295 357,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 181 429,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Eilert Sundts Gate 50, orgnr. 992742399

Om sameiet
Boligsameiets navn er Sameiet Eilert Sundts gate 50 og består av 10 boligseksjoner, samt en næringsseksjon i kjelleren eid av sameiet, denne er fordelt på kjellerboder.

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det skal legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan.

Sameiet har innhentet forslag til vedlikeholdsplan for bygården og felles bygningsmasse. Det er per i dag ikke vedtatt nye større oppgraderinger, men dette kan bli besluttet på fremtidige generalforsamlinger. Eventuelle tiltak kan medføre behov for ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne. Det vises for øvrig til referat fra generalforsamling for nærmere informasjon. Det ble gjennomført oppgradering av fasaden mot Eilert Sundts gate i mars 2026.

Innkommende saker på årsmøtet 2025:
- 5. BER-rapport: Sameiet har gjennomgått BER-rapport med planlagte vedlikeholdstiltak, og det er vedtatt en ekstraordinær innbetaling på kr 100 000,- fordelt etter sameierbrøk for å dekke arbeider.
- 6. Fiber: Sameiet vurderer tilbud om installasjon av fiber fra GlobalConnect, og utreder nærmere konsekvenser for bygget.
- 7. Vannmåler: Installasjon av vannmåler er foreløpig utsatt i påvente av avklaring av ny prismodell for vann og avløp.
- 8. Vedtekter: Sameiet vurderer revisjon av vedtektene som en del av styrets pågående arbeid.

Styrets arbeid (utdrag fra årsberetningen):
Styret har i 2024 gjennomført fem styremøter og arbeidet med løpende oppgaver som økonomi og vedlikehold, samt en ekstraordinær sak knyttet til vanninntrengning i kjelleren. Kapasiteten har vært begrenset, men sameiere har bidratt positivt. Strammere økonomi har redusert handlingsrommet, og større tiltak er derfor vurdert opp mot behov for ekstraordinære innbetalinger. Styret har også utredet muligheten for installasjon av vannmåler og innhentet tilbud på vurdering av fasaden.

Det har vært betydelig arbeid knyttet til vanninntrengning fra nabobygården, som ble utbedret i mars 2025, og kostnader er krevd dekket. Mindre vedlikeholdstiltak er gjennomført, inkludert fasadeutbedring ved inngang, tekniske oppgraderinger, snøryddingsavtale og årlig branninspeksjon, samt dugnad.

Informasjon fra styret:
Det foreligger to rapporter som peker på vedlikeholdsbehov i sameiet. Det er per i dag ikke vedtatt konkrete tiltak, men styret vil på årsmøtet 12. mai legge frem forslag til en vedlikeholdsplan.

Sameiet har ikke praksis for låneopptak, og eventuelle vedlikeholdstiltak finansieres gjennom ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.
Det er ikke planlagt økning i felleskostnadene i forbindelse med årsmøtet i 2026.

Vedlikeholdshistorikk i sameiet:
- 2024: Utbedring av murpuss ved inngangsdør (Wettergren, kr 24 262,50).
- 2023: Utbedring etter lekkasje rundt pipe på loft (KR Johansen Blikkenslagerservice, kr 48 000).
- 2022/23: Brannsikringsarbeider i kjeller og baktrapp (bl.a. kjellertak og dører).
- 2022: Utskifting av låser til fellesdører med systemnøkler.
- 2021: Utbedring av råte i bærebjelker i kjeller og forebyggende tiltak (Aarsrud Bygg, basert på rapport fra Mycoteam).
- 2019: Maling av vinduer i bakgård og vegger i hovedtrapp. Brannsikring: utskifting av inngangsdører (1.-4. etg.) og dører i baktrapp.
- 2018: Oppgradering av callinganlegg (nytt panel og telefoner). Brannsikring iht. tilstandsanalyse, inkl. installasjon av brannvarslingsanlegg.
- 2017: Utvendig vedlikehold: fasadereparasjon og maling (gateside), maling av portrom, tak (gårdsside), utgangsdør og balkonggulv.
- 2016: Kontroll av brannvarslingsanlegg i hovedtrapp.

Vedlagt salgsoppgaven ligger en tilstandsvurdering av sameiet datert 07.09.2025, vedlikeholdsplan og brannteknisk tilstandsanalyse.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 627,-pr. 31.12.2025

Ingen lån registrert for selskap.

Gjelden gjelder kortsiktig leverandørgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde driftsinntekter på 540 672 kr og driftskostnader på 628 049 kr, noe som ga et underskudd på 72 714 kr. Dette er betydelig svakere enn både 2023-resultatet og budsjettet for 2024. Samtidig er likviditeten redusert, med saldo på driftskontoen ned fra 152 000 kr ved utgangen av 2023 til 59 740 kr ved utgangen av 2024. Sameiet har ingen felles lån.

De største avvikene fra budsjett skyldes økte kommunale avgifter, ekstra kostnader knyttet til utredning av

vanninntrengning i kjelleren, samt høyere regnskapsførerhonorar. Styret har vurdert tiltak som installasjon av vannmåler for å redusere fremtidige kostnader, og arbeider med å få dekket utgifter knyttet til vannskaden.

Vedtekter og husordensregler
Den kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen, men kan ikke nekte tillatelse uten saklig grunn. Dyrene må ikke luftes i gården. Båndtvang gjelder i gården. Ved gjentatte klager fra naboen vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnad i sameiet.

Dyrehold
Det kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen, men kan ikke nekte tillatelse uten saklig grunn.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82062641

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 487 kvm (Eiertomt)
Sameiet har fellesareal i kjeller for sykler samt sykkelparkering i portrom/bakgård.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget etterspurt og sentral beliggenhet i en av byens flotteste gater - Eilert Sundts gate. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som man befinner seg midt i smørøyet med "alt" utenfor døren. Majorstuen med Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger et steinkast fra døren, men det er også gangavstand til Bislett, St.Hanshaugen, Frogner og sentrum.

I Bogstadveien/Hegdehaugsveien finner man alle de store populære klesbutikkene, men også mindre spesialforretninger, kaféer, restauranter, uteliv og dagligvareforretninger. Det er også god tilgang på parker i området. Her kan nevnes Stensparken, Frognerparken, St.Hanshaugen park og Slottsparken.

Majorstuen er et kollektivt knutepunkt. Flere trikker innenfor kort gangavstand. Ved Majorstukrysset har man tilgang til alle t-banens linjer, flere busslinjer, samt flybussen.

Bebyggelse
Området består av variert bygårdsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Det er flere skoler og barnehager i området, samt kort vei til Blindern, OsloMet og Universitetet.
Eiendommen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 05.11.1901. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av loft datert 05.02.1990.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
I henhold til byggemeldte tegninger er leiligheten opprinnelig godkjent med to soverom og en innvendig bod mellom disse, med adkomst fra gang. I dagens planløsning er boden, samt deler av gangarealet, innlemmet i hovedsoverommet. Endringen er ikke byggemeldt eller omsøkt bruksendret.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Eiendommens grenser går ut i Eilert Sundts gate som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-133GO, vedtaksdato 08.03.1939. Planene er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, Kommuneplan 2015.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssone H570 bevaring kulturmiljø og H190_2 andre sikringssoner, kulturminnevern samt deler av eiendommen ligger innenfor støysonen veg gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg og møteplasser. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Plansaker i nærheten:

Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B - Planforslag til politisk behandling
- Saksnr. 202205283 - Reguleringssak
- Mottatt sak: 04.04.2022
- Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06836
Meglers kommentar: Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligformål med tilhørende uteoppholdsareal. Planen innebærer riving av eksisterende garasjer og oppføring av en ny boligblokk med parkeringsanlegg, med anslagsvis 32 leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med inntil seks etasjer, mens eksisterende bygg i Holmboes gate videreføres med dagens byggegrenser og høyder. Det må påregnes noe støy i forbindelse med oppstart og gjennomføring av arbeidene.

Byggesaker i nærheten:

Hjelms gate 2 - fasadeendring, innredning og bruksendring av loft, bruksendring av kjeller med ny inngang og tilbygg til boder under terreng
- Saksnr. 2025/09380
- Mottatt sak: 13.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201709924
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Omsøkt tiltak omfatter flere deltiltak i bygget, herunder bruksendring av eksisterende kjeller til næringslokale for Kolibri Kolonial (BRA ca. 226 kvm) med ny universelt utformet inngang fra portrommet. Tiltaket medfører begrensede fasadeendringer mot gate, hvor kjellervinduer erstattes med klare vindusflater. Mot bakgård etableres større vindusflater og dører mot et mindre atrium. Det ble gitt igangsettingstillatelse 1 den 31.03.2026 for prosjektering av overvann samt utvendig vann- og avløp. Det må påregnes noe støy i forbindelse med oppstart og gjennomføring av arbeidene.

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:

301/214/51/10:
13.09.1932 - Dokumentnr: 990762 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:51
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2026 - Dokumentnr: 428229 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.02.1984 - Dokumentnr: 508529 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/1433
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER
SEKSJON NR 1-10 HAR ANDEL AV SNR 11

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette

innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 235,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2026

Megler
Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34

0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Eilert Sundts gate 50

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**8 min**
812 elever, 47 klasser	0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
366 elever, 19 klasser	0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**12 min**
711 elever, 46 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**7 min**
412 elever, 30 klasser	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**14 min**
417 elever, 24 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium	**7 min**
450 elever, 15 klasser	0.5 km
Akademiet videregående skole O...	**8 min**
450 elever	0.7 km

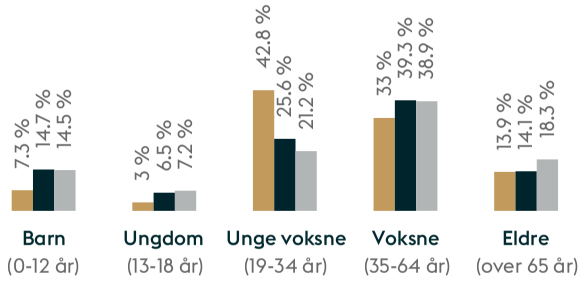
Offentlig transport

Rosenborg	**2 min**
Linje 11	0.2 km
Bogstadveien	**3 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.3 km
Majorstuen	**11 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Nationaltheatret stasjon	**17 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	**2 min**
84 barn	0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	**3 min**
34 barn	0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (...	**4 min**
32 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdeh...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EILERT SUNDTS GATE 50, 0355 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 51 Seksjon: 10
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	30/04/2026
Utskriftsdato:	04/05/2026
Oppdragsnummer:	99415
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i bygård med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med innglasset takterrasse.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2020: Ny kjøkkeninnredning. Ny varmtvannsbereder.
2018: Rehabilitert badet.
2018-2020: Nye vann- og avløpsrør (rør-i-rør). Oppgradert deler av det elektriske anlegget.
2016-2020: Overflateoppussing.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1901, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Chris Fredrik Moe
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Chris Fredrik Moe, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 51 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	480.3 m²
Eierbrøk seksjon:	114 / 1433
Hjemmelshaver:	Chris Fredrik Moe og Iris Katharina Teige Moe
Adresse:	Eilert Sundts gate 50, 0355 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	29/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1901

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
5. etasje	84	0	8	0
Sum bolig:	84	0	8	0
Sum BRA:	92			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Stue, Kjøkken, To soverom, Entré		Innglasset takterrasse

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 13 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall og tre, med smijernsrekkverk.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985 og 1986.

Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vedlikehold må påregnes.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1985.
Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand, produsert i 1984.
Ytterdør til loftsareal i brannklasse B-30, produsert i 1984.

Tilstandsvurdering: Dørhåndtak på dør til loftsareal er ikke tilstrekkelig festet, og har behov for justering.

Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 10 mm - 15 mm i stue og soveorm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Innglasset takterrasse med adkomst fra stue, ca. 8 m² (gulvareal ca. 6 m²). Fliser på dekke. Rekkverk i betongkonstruksjon. Enkel skyvbare glass over rekkverket. Pulttak belagt med enkle glassfelt.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Det er registrert enkelte sprekkdannelser i glassfelt. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Tilstandsvurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen hjørnepeis med ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2020, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himlingen på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Tilluft via åpning av vinduer for øvrig. Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen på badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Stuen er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2020.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser i entré.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under fliser i entréen. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug i nevnte område. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Eksponerte bjelker i stue. Himlingshøyde ca. 2,25 m målt på kjøkkenet og til ca. 2,11 m i entré. Himlingshøyde er målt fra ca. 2,21 m - ca. 3,42 m i stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger delvis skjult og åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet og terrassen. Samsvarserklæring signert og datert 29.06.2020 er fremvist for følgende arbeider: El arbeid i forbindelse med renovering av kjøkken. Samsvarserklæring signert og datert 07.03.2018 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med badet. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i perioden 2018-2020. Anlegget for øvrig er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier rehabilitert i 2018. Faktura for membran er fremvist. Fullstendig FDV er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iris K Khazaie Teige	9578-5999-4-3421001	2026-04-29 10:47:37
Chris Fredrik Moe	9578-5999-4-2193153	2026-04-29 12:13:23

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
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0140/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eilert Sundts gate 50, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Chris Fredrik Moe, Iris Teige Moe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

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: 82062641
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra tidligere eier ligger i boligmappa

---

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: Det ble utført arbeid på fasaden i mars 2026. Utført av regi av samiet.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Firma var Elfag Expert AS, samsvarserkæring ligger i Boligmappa

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i pleksiglasset / taket på balkongen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet renset avløpsrør i 2024 eller 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Sameiet har hentet inn en tilstandsrapport med forslag til vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse fra selskpaet BER

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?

Ja

Beskriv: Det pågår oppussing av bygg og bakgård som ligger i Bogstadveien 12/ Hjelms gate, deres bakgård ligger skrått mot ESG 50 sin bakgård.

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: Fellesutgiftene økte 1. april 2026. Sameiet har innhentet et forslag til vedlikeholdsplan for felles bygningsmasse, det er ikke planlagt noe i 2026, men det kan bli vedtatt på vedlikeholdsarbeid på årsmøtet i 2026 eller 2027 som må finansieres gjennom innbetalinger eller lån.

---

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?

Ja

Beskriv: Grunet gammelt bygg er gulvet i leiligheten skjevt noen steder. Det er også noen hakk i parketten og løs fug/flis i gangen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0140/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Chris Fredrik Moe	**2026-04-29**	**Iris K Khazaie Teige**	**2026-04-29**

Identifikasjon

Chris Fredrik Moe

Identifikasjon

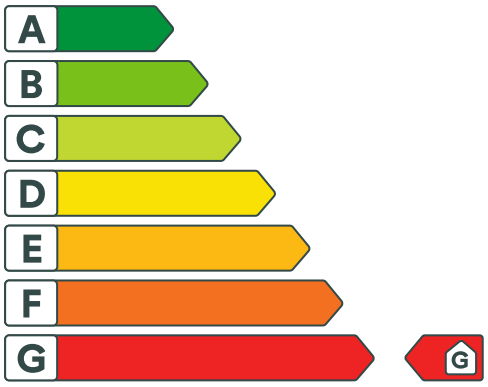
Iris K Khazaie Teige

Signicat

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



Adresse	
Eilert Sundts gate 50, 0355 OSLO	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291813**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80514166**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **51**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1901**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
369,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
369,07 kWh/m²	**31 002 kWh**



Eilert Sundts gate 50, 0355 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Eilert Sundts gate 50, 0355 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Sofie K. M. Heggelund
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: s.heggelund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0140/25 . Vår ref.: 4545-1-10 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Eilert Sundts Gate 50
Organisasjonsnr:	992742399
Seksjonseier:	Moe, Chris Fredrik
Medeier:	Moe, Iris Katharina Teige
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Eilert Sundtsgt. 50, 0355 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	214
Bnr.	51

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82062641.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 095,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 095,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 264,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	2 627,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: eilertsundtsgt50@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Boligsameiet Eilert Sundts gate 50

Årsrapport for 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

Boligsameiets navn er Sameiet Eilert Sundts gate 50, org. nr. 992 742 399

Boligsameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen benevnt gnr. 214 bnr. 51 i Oslo kommune, bydel Frogner.

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av:

Anders Eide Røyneberg	Styreleder
Iris Katharina Teige Moe	Styremedlem
Anne Cathrine Edstrøm	Styremedlem

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS.
Revisjon er foretatt av BDO AS

Styrets arbeid siden forrige årsmøtet

Det har blitt gjennomført 5 styremøter i 2024.

Styret har arbeidet med faste og løpende saker, bl.a. økonomi, vedlikehold m.m., i tillegg til "ekstraordinær" sak etter vanninntrengning i kjelleren. Styret har siden forrige årsmøte hatt svært begrenset kapasitet på grunn av store jobb-prosjekter, men har fått god hjelp av sameiere til å bidra.

På grunn av trangere økonomi enn antatt, har styrets handlingsrom også vært mer begrenset. Flere tiltak ville ha fordret ekstraordinære innbetalinger, og styret har ønsket å forelegge årsmøtet ulike alternativer for beslutning.

Styret har vært i dialog med Oslo kommune og ulike tilbydere av vannmålere for å undersøke mulighetene, kostnader og eventuelle besparelser ved å installere vannmåler, heller enn å faktureres etter sjablongmetoden Oslo kommune bruker ved fastsettelsen av vann- og avløpsgebyr.

Styret har også innhentet tilbud fra BER Bygg og OPAK på vurdering av fasaden mot gaten.

Rehabilitering og vedlikehold siden forrige årsmøte

Styret har hatt mye arbeid med å følge opp vanninntrengning i kjelleren, som viste seg å stamme fra nabobygården. Arbeidet har bestått i flere inspeksjoner og vurderinger fra forsikringsselskap, Olimb Rør og BER Bygg, samt jevnlig kontakt med naboen, konsulenter og involverte forsikringsselskaper. Naboen utførte reparasjonen primo mars 2025, og den ser ut til å ha virket. Styret har sendt krav om utgiftsdekning (BER Bygg og Olimb) til nabobygården og dets forsikringsselskap.

I samsvar med forrige årsmøtebeslutning, har Wettergren utbedret sprekk i fasade og avskalling på vegg ved inngangsdøren i november 2024. På grunn av det begrensede omfanget, ble arbeidet gjort uten garantier. Estetisk har dette gitt et løft for inngangen og oppgangen.

Styret har tegnet abonnement hos Rassikring for snøfjerning og avvisere.

Det ble ellers byttet fotocelle for utendørslys, batteripakke i varslingssentral ble byttet av Norsk Brannvern, oppgangslys ble utbedret etter defekt, og besørget beplantning ved inngangsdøren Det har også vært gjennomført årlig inspeksjon av brannvarslingsanlegget og dugnad.

Bemerkninger til årsregnskapet for 2024

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak basert på fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12. som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Hovedpunkter fra årsregnskapet:

Driftsinntekter 2024	kr. 540 672
Driftskostnadene 2024	kr. 628 049
Finansinntektene 2024	kr. 14 663
Resultatet av driften 2024	**kr. -72 714**

Pr. 31.12.2024 har sameiet ingen felles lån.

Styret har kontinuerlig overvåket kostnadsutviklingen. Den bratte, generelle prisstigningen (og betydelig økning av kommunale avgifter) har vedvart. Husleien ble av den grunn økt fra 1. januar 2023. I 2023 gikk regnskapet 17 808 kroner i pluss, og hadde 152 000 kroner på driftskonto hos OBOS per 31. desember 2023. Etter årsregnskapet i 2024 gikk regnskapet 72 174 kroner i minus, og hadde 59 740 kroner på driftskonto hos OBOS per 31. desember 2024. Dette er en betydelig endring, og et større underskudd enn antatt i budsjettet for i 2024 (-11 310,43 kroner).

Sammenholdt med budsjettet for 2024 er de tre største avvikene mot budsjett:

- Kommunale avgifter (25 083 kroner høyere enn budsjettert)
    - Det var varslet at de kommunale avgiftene ville øke, og at de vil fortsette å øke betydelig i årene som kommer. Styret har derfor som nevnt sett på muligheten for å installere vannmåler, som kanskje kan bidra til lavere utgifter. Dette har imidlertid en installasjonskostnad som sameiet må ta stilling til.
- Andre driftskostnader (25 591 kroner høyere enn budsjettert)
    - Kostnadene er i årsregnskapet angitt som "Konsulenthonorar", men er for budsjettsammenligningens skyld her slått sammen med "andre driftskostnader". Dette gjelder utgifter som sameiet hadde for å utrede mulige årsaker til vanninntrengning i kjelleren (Olimb Rørinspeksjon og BER Bygg på til sammen 29 531 kroner). Uten disse utgiftene hadde vi antakelig ikke funnet skadeårsaken hos naboen. Gjensidige har ikke villet dekke noe. Styret har som nevnt henvendt seg til naboen i forsøk på å få dekket disse utleggene helt eller delvis.
- Regnskapsførerhonorar (11 351 kroner høyere enn budsjettert)
    - Regnskapsførerhonoraret skyldes formentlig generell prisstigning.

De øvrige postene ble som omtrent som budsjettert.

Oslo 14. mai 2025

Styret i sameiet Eilert Sundts gate 50

Anders Eide Røyneberg	Iris Katharina Teige Moe	Anne Cathrine Edstrøm
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Innkalling/agenda årsmøte i Sameiet Eilert Sundts gate 50

Tid: 11. juni 2024, kl. 18.00
Sted: Leiligheten til Rolf

Styret foreslår følgende agenda:

1. Åpning av møtet og godkjenning av innkalling samt dagsorden

2. Valg av møteleder

3. Valg av referent og to til å signere protokollen

4. Behandle styrets årsberetning for 2023
Se vedlegg

5. Regnskap for 2023
Se vedlegg

6. Budsjett for 2024
Se vedlegg

7. Orientering om vedlikehold i 2023/24
Se årsberetning

8. Styrets forslag til vedlikehold i perioden 2024/25
Styret foreslår følgene utbedringer:

8.1 Fuktinnslag ved inngangsdøren (innendørs)
Det er tydelig fuktinnslag / bobler i murpuss på murvegg ved inngangsdøren som bør utbedres.

8.2 Utposinger/avskallinger i portrommet
Veggen bør utbedres.

8.3 Oppfølgning av punkter i rapport fra Norsk Brannvern
Styret har innhentet en ny vurdering fra Norsk Brannvern for å kvalitetssikre arbeidet som sist ble utført i 2022/2023 (baktrapp/kjeller) iht. 2017-rapporten, se vedlegg.

8.4 Vurdering av bygningsmassen
Styret foreslår å innhente en vurdering fra BER Bygg eller OPAK eller tilsvarende for å vurdere behovet for utbedringer og omfanget av det for å få rede på hva som haser, og hva som bør inngå i langsiktig vedlikehold av bygården (fasade, tak, vinduer i fellesarealer mv.)

9. Gjennomgang av forslag til langsiktig vedlikeholdsplan

10. Felleskostnader

Felleskostnadene ble justert 2023 for å kompensere for sterk inflasjon og økte priser til offentlige tjenester. Årsregnskapet for 2023 viser at budsjettet traff nokså godt.

Sameiet har en buffer, og inflasjonen er ventet å avta. Styret mener at det ikke er nødvendig å øke felleskostnadene frem til neste ordinære årsmøte.

11. Valg styremedlemmer og vara.
Styret skal bestå av tre styremedlemmer og en vara.
Styret har siden forrige årsmøte bestått av Anders Eide Røyneberg (styreleder), Rolf Duus og Anne Cathrine Edstrøm. Vara er Fredrik Moe.

Det skal velges nytt styre.

Styremedlem Rolf Duus har varslet at han ønsker å tre ut av styret.

Kandidater oppfordres til å melde sitt kandidatur til styret ved e-post til styret - eilertsundtsgt50@styrerommet.no, innen 6. juni 2024.

12. Annet
12.1 Avklaringer av styrets arbeid og forventninger til dette.
12.2 Om sameiet skal meldes inn i Huseiernes Landsforbund.

13. Eventuelt
Saker som ønskes behandlet under eventuelt, bes meldt til styret per e-post - eilertsundtsgt50@styrerommet.no, innen 6. juni 2024.

* * * *

Vedlegg til innkallingen:
1. Regnskap og årsrapport for 2023
2. Budsjett for 2024
3. Vedlikeholdsplan 2024/25
4. Revisjonsberetning 2023
5. Rapport fra Norsk Brannvern 2024

Referat fra ekstraordinært sameiermøte
Eilert Sundts gate 50

Tid: 27. oktober 2025, kl. 18.30
Sted: Leiligheten til Anne Cathrine og Bjørn
Til stede: Anne Cathrine Edstrøm, Bjørn Henriksen, Ingrid Wiig, Anders Østre, Iris Katharina Teige Moe, Chris Fredrik Moe, Vibeke Grøver, Dagfinn Sæther, Kristin Marie Sæther

6 av 10 seksjoner var representert.

Årsmøtet startet kl. 18:30

1. Åpning av møtet og godkjenning av innkalling samt dagsorden

Vedtak: Vedtatt
Stemmer for: 6
Stemmer mot: 0

2.Valg av møteleder

Vedtak: Anne Cathrine Edstrøm
Stemmer for: 6
Stemmer mot: 0

3. Valg av referent og to til å signere protokollen

Vedtak: Anne Cathrine Edstrøm (referent), Anders Østre og Vibeke Grøver (signerer)
Stemmer for: 6
Stemmer mot: 0

4.Valg styremedlemmer og vara

Styret skal bestå av tre styremedlemmer og en vara.
Styret har siden forrige årsmøte bestått av Anne Cathrine Edstrøm (styreleder), Iris Katharina Teige Moe og Vibeke Grøver.

Styret har fungert midlertidig fra ordinært årsmøte og nytt styre skal velges.

Anne Cathrine Edstrøm og Vibeke Grøver har ønsket seg ut.
Iris Katharina Teige Moe kan sitte videre, men er i prosess for å kjøpe nytt bosted.
Anders Østre har sagt seg villig til å stille som styreleder og Jacob Gjerdrum Nordby som styremedlem. Vibeke Grøver er villig til å sitte som varamedlem.

Vedtak: Nytt styre skal velges:

Anders Østre (styreleder)
Jacob Gjerdrum Nordby (styremedlem)
Iris Katharina Teige Moe (styremedlem)
Vibeke Grøver (varamedlem)

Stemmer for: 6
Stemmer mot: 0

5. **Gjennomgang av rapport gjort av BER**

Rapporten ble gjennomgått med hovedfunn og tiltak som må gjennomføres høsten 2025 og vår/sommeren 2026.

For å dekke kostnadene for nødvendig arbeid høsten 2025 ble det foreslått en innbetaling på kr. 100 000,- fordelt på sameierbrøk. Som følge av at finansiering ikke fremgår eksplisitt av saksdokumentene ble det besluttet at sameierne gis en ukes frist på å kommentere på vedtaket, fra utsendelse av referat.

Vedtak: Styret skal sørge for en innbetaling fra de enkelte beboerne basert på sameiebrøk, totalt kr. 100 000,-.
Stemmer for: 6
Stemmer mot: 0

6. **Orientering om nytt tilbud om Fiber inn til bygget**

Det ble orientert om tilbudet fra Global Connect. Det vil bli foretatt noen flere undersøkelser, bl.a hvordan en eventuell fiberintstallasjon vil påvirke det bygningsmessige.

7. **Vannmåler**

Styret orienterte om det nye budsjettforslaget i Oslo Bystyre som går på en annen prismodell for de som har vannmålere. Det betyr at de men vannmålere får en høyere sats på vann og avløp. Styret avventer installasjon av vannmåler til budsjettforslaget er vedtatt.

8. **Vedtektsendringer**

Det ble foreslått at sameiets vedtekter bør revideres. Styret tar med seg dette i arbeidet og vurderer behovet for endringer i vedtektene.

* * *

Anne Cathrine Edstrøm _____ Dato: 5/11-2025

Vibeke Grøver _____ Dato: 5/11-2025

Anders Østre _____ Dato: 5/11-25

Referat fra årsmøte
i Sameiet Eilert Sundts gate 50

Tid: 11. juni 2024, kl. 18.00-19:30
Sted: Leiligheten til Rolf Duus og Ellen Rodin

Til stede: Anne Cathrine Edstrøm, Bjørn Henriksen, Rolf Duus, Ellen Rodin, Anders Eide Røyneberg, Anders Østre og Natasza Sandbu, Jacob Gjerdrum Nordby, Nils Bloch-Hoell, Fredrik Moe og Iris Teige.
Fraværende: Grøver (stilte med fullmakt til Anders Østre) og Alseth.

9 av 10 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjon med fullmakt

1. Åpning av møtet og godkjenning av innkalling samt dagsorden
Vedtak: Innkallingen og dagsordningen godkjennes.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

Styret vil for fremtiden også annonsere på Vibbo datoen for årsmøte og at innkalling er ustedt til registrerte e-postadresser.

2. Valg av møteleder
Vedtak: Anders Eide Røyneberg ble valgt til møteleder.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

3. Valg av referent og to til å signere protokollen
Disse ble valgt:
Referent: Anders Eide Røyneberg
Signere protokoll: Ellen Rodin og Natasza Sandbu

4. Behandle styrets årsberetning for 2023
Vedtak: Årsrapporten ble godkjent.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

5. Regnskap for 2023
Vedtak: Regnskap for 2023 ble godkjent.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

6. Budsjett for 2024
Ble gjennomgått til orientering.

7. Orientering om vedlikehold i 2023/24
Ble gjennomgått til orientering.

8. Styrets forslag til vedlikehold i perioden 2024/25
Styret foreslår følgene utbedringer:

8.1 Fuktinnslag ved inngangsdøren (innendørs)
Styrets innstilling var at de skjemmende fuktinnslagene / boblene i murpuss på murvegg ved inngangsdøren bør utbedres, og at dette kan utbedres til en forhåpentlig beskjeden sum uavhengig av øvrig arbeid med fasade mv. Årsmøtet var enig i det.

Vedtak: Vedtatt at dette skal utbedres uavhengig av ev. fasadeutbedring.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

8.2 Utposinger/avskallinger i portrommet
Styrets innstilling var at veggen bør utbedres. Etter gjennomgang av situasjonen med sprikende tilbud og uklarheter om hva som bør gjøres (se punkt 8.4), ble det besluttet å sette dette på vent til sameiet har fått de nødvendige rådene.

Vedtak: Settes på vent, i påvente av råd fra takstmann/bygningsvurdering (ref. punkt 8.4).
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

8.3 Oppfølgning av punkter i rapport fra Norsk Brannsikring
Styret gjorde rede for at det har innhentet en ny vurdering fra Norsk Brannvern for å kvalitetssikre arbeidet som sist ble utført i 2022/2023 (baktrapp/kjeller) iht. 2017-rapporten. Bakgrunnen for dette, overordnet om de anbefalingene som har blitt gitt, og styrets avklaringsdialog med Norsk Brannvern i forkant og etterkant av rapporten, ble gjennomgått og diskutert. Se også punkt 13.1.

Vedtak: Styret har mandat til å innhente tilbud og iverksette de utbedringer som Norsk Brannvern anbefaler.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

8.4 Vurdering av bygningsmassen
Styret har siden forrige årsmøte hatt en rekke befaringer og innhentet tilbud på utbedringer av fasade mot gate og bakgård mm. fra flere entreprenører, derunder Wettergren, Oslo Malermester og Oslo Fasade. Tilbudene spriker betydelig, og det er vanskelig for styret å vurdere om de dekker det samme arbeidsomfanget og hva som bør eller må gjøres i hvilken rekkefølge.

Styret foreslår å innhente en vurdering fra BER Bygg eller OPAK eller tilsvarende for å vurdere behovet for utbedringer og omfanget av det for å få rede på hva som haster, og hva som bør inngå i langsiktig vedlikehold av bygården, særlig med tanke på fasade, men også andre bygningsdeler (tak, vinduer i fellesarealer mv.). Det vil kunne gi et godt grunnlag for videre planmessig vedlikehold og forutberegnelighet mht. større kostnader i årene som kommer.

Styret har mottatt et tilbud fra BER Bygg etter innkallingen til årsmøtet. Det ble i hovedpunkter redegjort for innholdet i dette. Styrets anbefaling var å avvente avtaleinngåelse til flere tilbud foreligger.

Vedtak: Styret innhenter flere vurderinger før det besluttes hvilken konsulent/takstmann som får oppdraget.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

9. Gjennomgang av forslag til langsiktig vedlikeholdsplan

Vedtak: Vedlikeholdsplanen ble godkjent.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

10. Felleskostnader

Felleskostnadene ble justert 2023 for å kompensere for sterk inflasjon og økte priser til offentlige tjenester. Årsregnskapet for 2023 viser at budsjettet traff nokså godt.
Sameiet har en buffer, og inflasjonen er ventet å avta. Styret mener at det ikke er nødvendig å øke felleskostnadene frem til neste ordinære årsmøte.

Vedtak: Årsmøtet tiltrådte styrets vurdering.
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

11. Valg styremedlemmer og vara.

Styret skal bestå av tre styremedlemmer og en vara.
Styret har siden forrige årsmøte bestått av Anders Eide Røyneberg (styreleder), Rolf Duus Anne Cathrine Edstrøm. Fredrik Moe er vara.

Rolf Duus hadde på forhånd varslet at han ønsket å tre ut av styret.

Nytt styre valgt:
Anders Eide Røyneberg, styreleder
Iris Teige, styremedlem
Anne Cathrine Edstrøm, styremedlem
Fredrik Moe, vara

12. Annet

12.1 Avklaringer av styrets arbeid og forventninger til dette

Årsmøtet støtter at styret kan delegere ulike oppgaver til beboere.
Årsmøtet støtter at styret kan engasjere byggeledere ved større oppgaver.

12.2 Om sameiet skal meldes inn i Huseiernes Landsforbund

Vedtak: Ble vedtatt
Stemmer for: 9
Stemmer mot: 0

13. Eventuelt

***13.1* Sak innmeldt 5. juni 2024 av Natasza Sandbu:**

"*...orienteringssak om brannsikring av loftsetasjen, inkl. felles ventilasjonssjakt som går gjennom min seksjon.*"

Saken ble behandlet i forbindelse med punkt 8.3. Sandbu redegjorde detaljert for sin oppfatning av saksgangen og sin dialog med styret og ulike rådgivere, og at hun vil besørge

brannsikring for sitt bad ved tilkomst gjennom sjakten på loftet i regi av Firesafe. Styret redegjorde for sin oppfatning av saksgangen og for Norsk Brannverns vurderinger av utbedringsbehov og tiltak for å lukke de avvik som hører under sameiets ansvar.

Ellen Rodin

Ellen Rodin

Natasza Sandbu

Oslo, 18/6 2024

* to vegger mellom sjakten og hennes bad. Resterende brannsikring/utbedring pluss vedlikehold av ventilasjonsrør i sjakten hører under sameiets ansvar.

Natasza S. Sandbu

TILSTANDSVURDERING EILERT SUNDTS GATE 50, 0259 OSLO

07.09.2025

PROSJEKT

Oppdragsgiver:	Sameiet Eilert Sundts gate 50 v/styreleder Vibeke Grøver
Prosjektnummer BER:	20250159
Oppdrag mottatt:	05.06.2025
Adresse:	Eilert Sundts gate 50, 0259 Oslo
Matrikkel:	Gnr. 214, Bnr. 51 – Oslo kommune
Bygningstype:	Bygård bolig
Skadedato:	Over tid
Skadetype:	Fasader m.m.
Besiktiget dato:	14.08.2025
Til stede ved befaring:	Andreas Gjerde (BER) Jørgen Aker (BER)
Ansvarlig partner/KS:	Jørgen Aker

MANDAT

Styreleder av sameiet til Eilert Sundts gate 50 har anmodet BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS om å utarbeide en tilstandsvurdering av fasade og tak.

Vurderingen er på nivå 1 iht NS3424. Bygningsdelene er kontrollert ved bruk av lift.

PREMISSER

Rapporten angir tilstandsgrad og beskrivelse av de angitte bygningsdelene. Ved eventuelle tiltaksbehov må entreprenør med mesterbrev gi en anbefaling på utførelse.

Vurderingen utføres av en byggteknisk konsulent.

Dokumentet er basert på det som er observert under befaring og som ved visuell kontroll kan vurderes, samt gitte opplysninger. Vi har ikke ansvar for skjulte feil og mangler, samt mangelfulle opplysninger om vurderingsobjektet som vi ikke kunne ha oppdaget, slik god skikk tilsier.

Vurderingen er gjort etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt objektet i tråd med oppdragets mandat.

DEFINISJONER

Tilstanden angis med tilstandsgrader basert på Norsk Standard, ved bruk av 4 tilstandsgrader som referansenivå:

- Tilstandsgrad 0: tilsier ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: betydelig kraftige symptomer og omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt

Tilstandsgraden i denne rapporten er satt i forhold til den tilstand som kan forventes og aksepteres for den enkelte bygningsdelen, sett opp imot bygningsdelens alder og forventbare stand.

Vi har videre vurdert og beskrevet konsekvensene av registrert tilstand. Konsekvenser er beskrevet ved angivelse av konsekvensgrader (KG) iht. NS 3424.

- Konsekvensgrad 0: ingen konsekvenser
- Konsekvensgrad 1: små og middels konsekvenser
- Konsekvensgrad 2: vesentlige konsekvenser
- Konsekvensgrad 3: store og alvorlige konsekvenser

Eksempler på aspekter vi har vurdert konsekvens for er; sikkerhet, helse, ytre miljø, estetikk, energiforbruk, tap av kulturminner, økonomi og andre brudd på lover og forskrifter.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Eilert Sundts gate 50 er bestående av ett bygg opprinnelig oppført tidlig 1900-tallet. Første byggesak ble registrert 1901 som et «Våningshus» bestående av 4 etasjer + loft over gateplan. Av betydelige byggesaker etter dette ble loftet bruksendret og utbygd med takoppløft til boligformål på midten av 80-tallet.

Bygningen er i dag bestående av 5 etasjer over gateplan og har en tidstypisk utforming for byggeåret med teglsteinsvegger som er pusset og malt. Gatefasaden er dekorert med ornamenter og fasadebånd. Femte etasje avviker fra den opprinnelig arkitekturen med lakkerte plater og innbygd balkong i glass.

Taket for øvrig er trolig bygget med trekonstruksjoner tekket med korrugerte aluminiumsplater. Taknedløp og renner er i svartlakkert stål eller aluminium. Takets alder er trolig fra utbyggingen av loftet. Opprinnelig var taket lagt med Skiferstein, et kostbart tekkemateriale.

Balkongene er iht. tegninger fra 1901 utført med stålbjelker og antatt betong/støp. Disse er stedvis lagt med fliser og stedvis med epoksybelegg. Rekkverk av smijern.

Stikkprøver tilsier at vinduene til leilighetene er fra 1986. Disse er T-postvinduer i sveitserstil som ble vanlig etter 1850. Vinduene er utført i 2-lags glass med trekarmer.

Vinduene tilknyttet trapperommet er etter alt å dømme opprinnelig med 1- lags glass, sidehengslet med hasper. Inngangsdørene er i profilert heltre fra ukjent år.

Bygningen er på gul liste og kommunalt listeført hos Oslo kommune. Dette innebærer at Byantikvaren skal være involvert i alle avgjørelser som omhandler endringer på bygningens tak og fasade. Likevel er det lov å gjennomføre normalt vedlikeholdsintervall såfremt det ikke strider mot plan og bygningsloven, byggesaksforskriften og føringer omking gul-listeføring.

Flyfoto/skråfoto



Fotokilde: 1881.no

Matrikkel



Fotokilde: seeiendom.no

TILSTANDSVURDERING

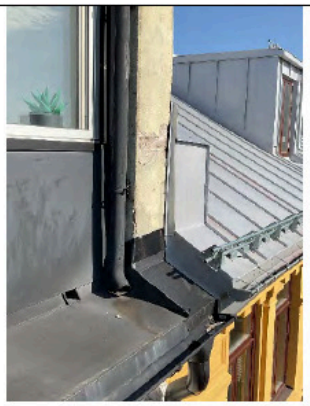
Generelt:
Tabellen under oppsummerer tilstand på alle vurderte bygningsdeler. Tilstandsgrad (TG) og konsekvensgrad (KG) er satt på bakgrunn av bygningsdelenes helhetlige tilstand.
Se tilhørende Next Field-rapport for bildekartlegging.

Bygningsdel	TG	KG	Beskrivelse
Fasade	2	1	Fasaden har på et generelt grunnlag et normalt aldersprega slitasjenivå. Overordnet fremstår ikke fasaden med behov for større tiltak utover lokale utbedringer. Typiske avvik er flassende maling/lakkering på plater under vinduer tilknyttet øverste etasje. I tillegg er det lokale krakeleringer på fasaden. Dette er spesielt på sålbenker og fasadebånd samt ornamenter. I tillegg er det avdekket riss på fasaden. Årsaken for dette er trolig noe bevegelser i grunn, samt noe fuktinnsig i pussoverflaten som kan fryse til på vinteren og forårsake frostspreng. TG2 settes grunnet alder på fasader.
Fasade	2	3	Utover ovennevnte er det synlige skader på gesims tilhørende opprinnelig fasade før utbygget loft. KG3 settes grunnet fare for nedfall av puss og teglstein.
Vinduer	2	1	Vinduene fremstår med noe aldersslitasje og det kan være hensiktsmessig med et forhøyet vedlikeholdsintervall for å ivareta funksjon og forhindre skadeutvikling over tid. Vinduene er kun besiktet utenfra og ikke funksjonstestet. Vinduer tilknyttet leilighetene har noe tørre karmer og tørre fuger. Vinduene i trappeoppgangene er originale, er kittet og følgelig aldersprega men det stilles lavere krav ifm. varmeutslipp (U-verdi). Sintef Byggforsk angir en normert teknisk levetid på 40 år. Erfaringsmessig kan vinduer være funksjonelle utover dette ved regelmessig vedlikehold. Vinduene anbefales utskiftet i løpet av den kommende 10-års perioden.
Vinduer	2	3	Vinduene i glasstaket tilknyttet balkongene i øverste etasje er sprukket/knust og må byttes. Fasadevinduene preges av manglende vedlikehold over tid med synlig uttørking av råteskader. Karmlister som holder isolerglasset er uttørket og delvis løsnet. KG3 relaterer til sikkerhet.
Ytterdører	1	1	Ytterdørene fremstår i god stand uten betydelige skader.
Balkonger	2	1	Balkongene med flislagte dekker har et større vedlikeholdsbehov enn balkonger med belegg. Fukt tas opp i mørtelmassen i fugene og det oppstår organisk vekst. Dette fører til svarte merker på fremsiden av balkongene og på vinteren oppstår frostsprengning med løse fliser som resultat. Smijernsrekkverk fremstår i normalt god stand, men med tilløp til korrosjon i innfesting til balkongene.
Yttertak	2	1	Taket antas å være fra loftsutbyggingen ca. 1985. Normalt angis en teknisk levetid på 40 år for denne type tekking. Taket er gjenstand for elde og slitasje og nærmer seg et naturlig utskiftingsintervall. Det er observert korrosjon på snøfangere og renner. Beslag er stedvis bøyd og/eller har synlig avskalling av maling/folie. Pipene har noe tynt pusslag i forvitring og teglsteinen er synlig på flere av skorsteinene. Trolig vil taket ha en funksjonell verdi de kommende 5-10årene. For større komfort omkring risiko for lekkasjer kan det være hensiktsmessig å skifte tekking.

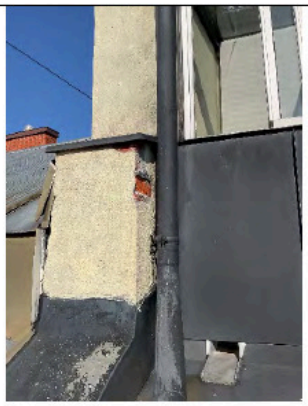
TILSTAND OG TILTAK

FASADE

Sprekker på ornamenter og sålebenker er observert. Manglende pusslag med risiko for nedfall er i tillegg registrert. Det anbefales med lokal utbedring på angitte steder. Sprekker tettes og overflatebehandles. Plater overflatebehandles og males/lakkes på nytt. Se tilhørende next field-rapport for bildekart.



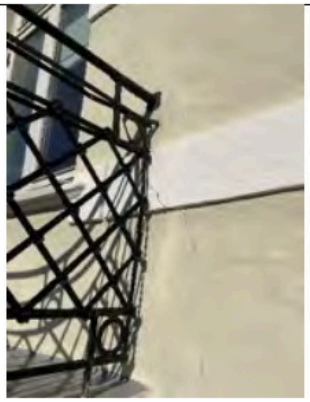
Utbedre skader med fare for nedfall - Strakstiltak



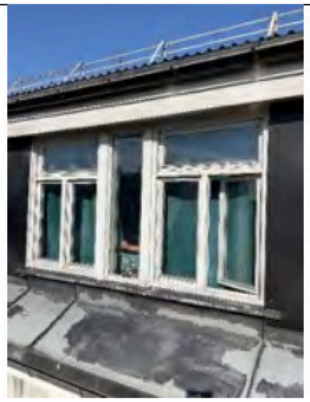
Utbedre skader med fare for nedfall - Strakstiltak



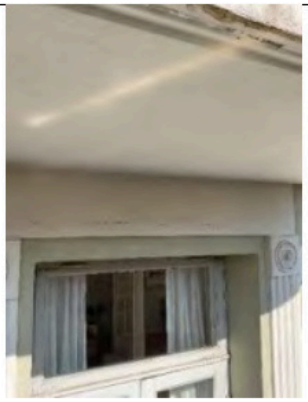
Utbedre skader med fare for nedfall - Strakstiltak



Tette riss og sprekker - Strakstiltak



Ny maling – Strakstiltak

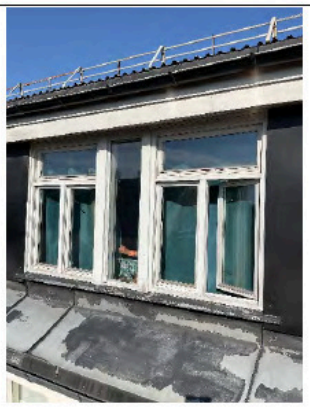


Tette riss og sprekker - Strakstiltak

VINDUER

Vinduene fremstår funksjonell med tanke på alder. Alle vinduene bør inspiseres innvendig for å kartlegge alder på samtlige vindu. Aldersslitasje fører ofte til tørre karmer, morkne tettelister, kuldebroer, punkterte glass og har en generelt dårlig U-verdi (tall på varmeutslipp).

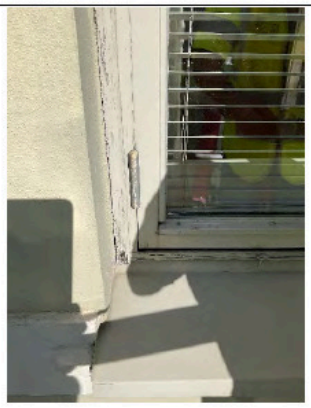
BER vurderer et behov for forhøyet vedlikehold grunnet alder og slitasje. Tørt treverk skrapes og males utvendig, tettelister og mykfuger erstattes samt smøre alle bevegelige deler. Tiltaket vil etter alt å dømme holde vinduene funksjonell i 5-10år.



Skrape og male tørt treverk, nye tettelister og erstatte mykfuger – Innen 5 år.



Kitte vinduer, nye tettelister – Innen 5 år



Skrape og male tørt treverk, nye tettelister og erstatte mykfuger – Innen 5 år.



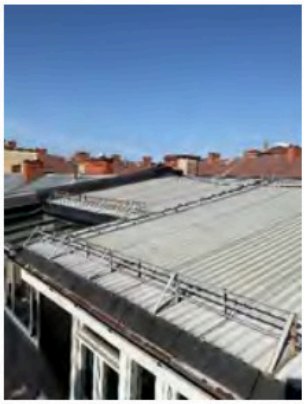
Nye karmlister på vinduer 5. etasje - Strakstiltak



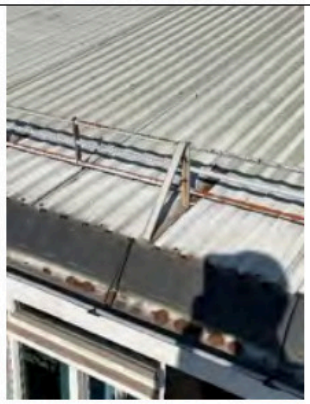
Karmlister kontrolleres og skiftes etter behov - Strakstiltak

YTTERTAK

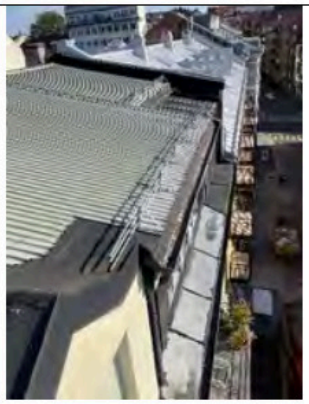
Yttertak anbefales utskiftet eller oppgradert i løpet av den kommende 10-års perioden. Dette inkluderer tekking, renner og nedløp, snøfangere og alt av beslag. Alternativt overflatebehandles takplatene og snøfangere, renner, nedløp skiftes. Potensielt vil byantikvaren legge føringer for type tekking.



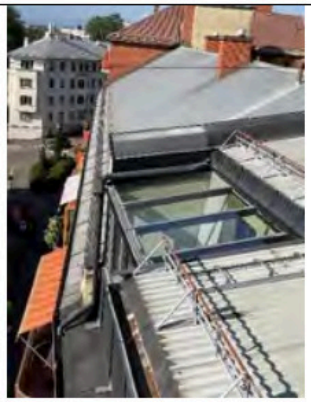
Skifte tekking – Innen de neste 10 årene



Skifte renner og snøfangere – Samtidig som omtekking



Skifte renner, snøfangere og beslag – Samtidig som omtekking



Erstatte knust rute - Strakstiltak



Erstatte knust rute - Strakstiltak



Åpninger enden av forkantbordene - Strakstiltak



Ny puss på piper – Samtidig som omtekking av tak



Ny puss på piper – Samtidig som omtekking av tak

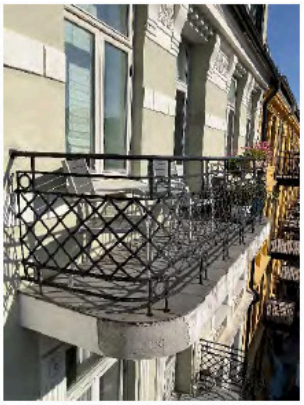
BALKONGER

Tiltak som anbefales utført:

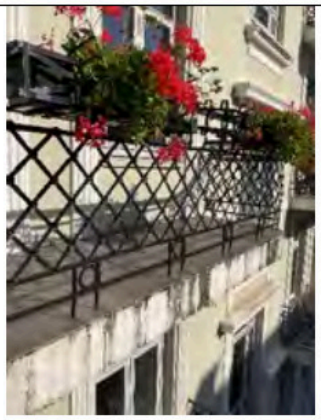
- Balkonger med fliset utførelse må utbedres. Fliser med tilhørende lim fjernes. Flaten overflatebehandles og nytt slitelag etableres, likt som øvrige balkonger uten fliser.
- Front av balkongene males.
- Innfesting av smijernsrekkverk slipes, behandles med anitrust og overflatebehandles.



Slipe og behandle innfesting av smijernverk - Strakstiltak



Fjerne fliser og lim med ny overflate - Strakstiltak



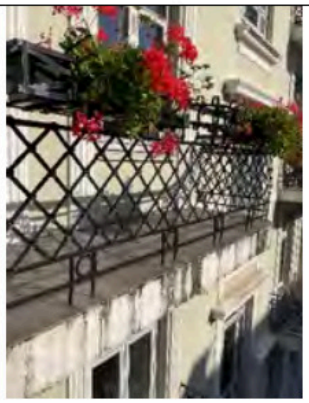
Male front av balkonger – innen noen år (skjemmende men ikke risiko ift. nedfall eller økonomi)



Riss i balkongdekke må kontrolleres når fliser er fjernet - Strakstiltak



Fjerne fliser og lim med ny overflate - Strakstiltak



Male front av balkonger – innen noen år (skjemmende men ikke risiko ift. nedfall eller økonomi)

OPPSUMMERING

Fasaden fremstår i all hovedsak i normal god stand, men med mindre riss og sprekker som må følges opp/utbedres, for å unngå eskalering og økte vedlikeholdskostnader. Oppfølging gjennom lokale utbedringer av skader. Områder med synlige skader på gesimser og parapeter vurderes som strakstiltak grunnet risiko for nedfall.

Vinduene er i et naturlig utskiftingsintervall. Utskifting bør gjennomføres ila de neste 10 årene, men forhold relatert til fysiske skader på vinduer og innramming må utbedres omgående. Det bør budsjetteres med et økt vedlikehold frem til en større utskifting for å sikre funksjonell verdi og ivareta sikkerheten. Knuste glass over takterrasser må skiftes. Det er ikke hensyntatt hvem som har det løpende vedlikeholdsansvar og dette må kontrolleres i henhold til vedtektene i sameiet.

Balkongene har stedlig behov for utbedringer grunnet fuktansamlinger under flisene og mindre synlige riss i dekkene.

Yttertaket er i behov av oppgradering og lokale utskiftinger frem til en totalutskifting av taktekkingen gjennomføres i løpet av de neste 10 årene. Dette gjelder også beslag på møne og foran vinduer i 5. etasje. Overflatebehandling og lokale tiltak kan forlenge levetiden på taktekkingen med ytterligere noen år. I tillegg må skorsteinene kontrolleres og pusses.

Estimerte kostnader neste 10 år

	Forskriftsmangler	Strakstiltak	1-5 år	6-10 år
Fasade		150 000	200 000	250 000
Vinduer frontfasade		100 000	100 000	1 035 000
Yttertak fremre bygg inkl. skorsteiner/beslag			150 000	400 000
Balkonger/rekkverk		50 000	75 000	100 000
Sum	0	300 000	525 000	1 785 000
Rigg og drift 15%	0	45 000	78 750	267 750
Mva 25%	0	86 250	150 938	513 188
Sum	**0**	**431 250**	**754 688**	**2 565 938**

Estimerte kostnader eks. mva må ses i sammenheng med beskrivelsene over og det anbefales å hente inn flere tilbud ved iverksetting av tiltakene.

Jørgen Aker
Partner BER

Andreas Gjerde
Byggingeniør

Eilert Sundts gate 50

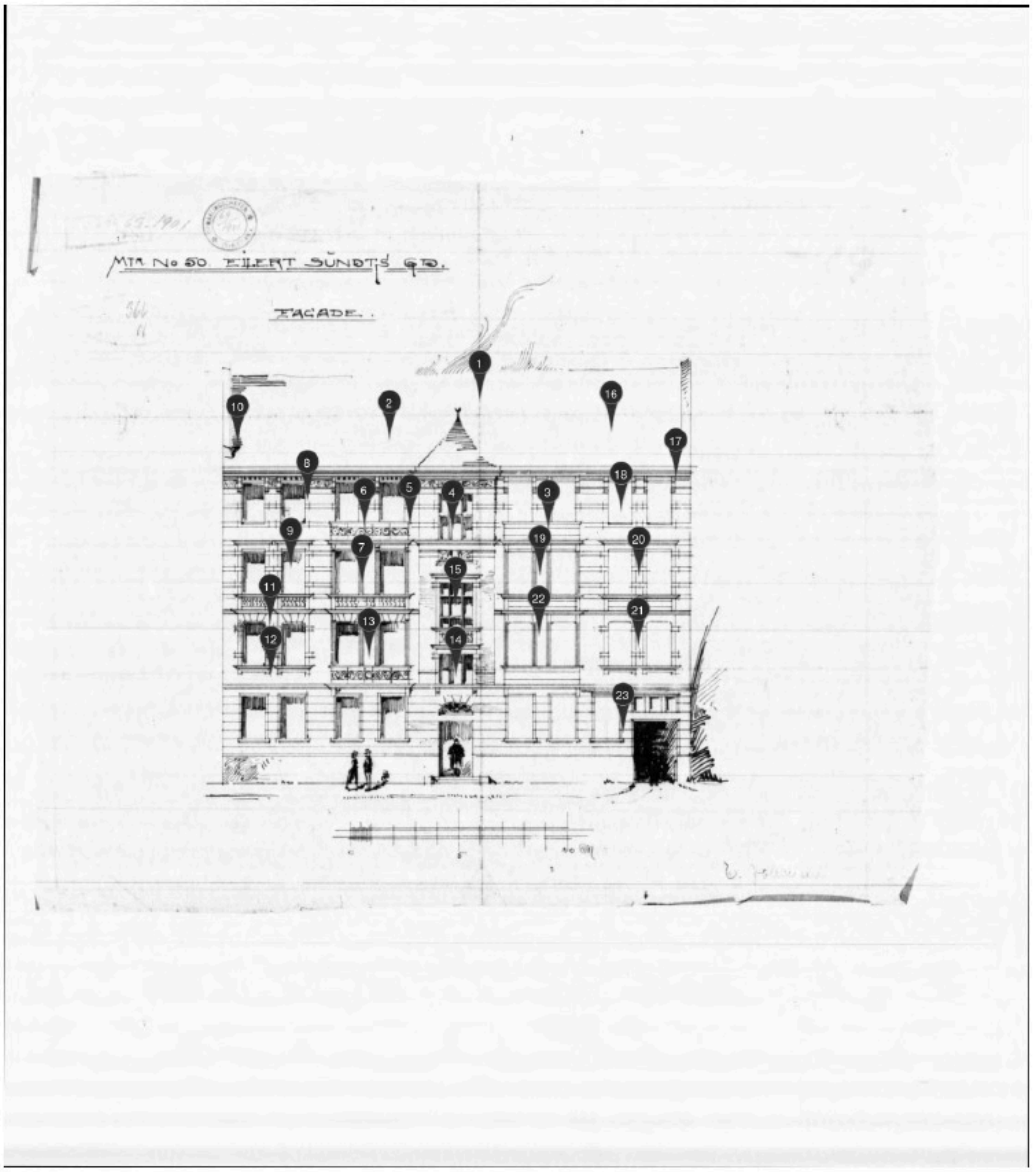
Project: Eilert Sundts gate 50 - Oslo

1 drawing(s) | 23 item(s) | Created by **Andreas Gjerde** 18/08/2025 | Time Zone **Europe/ Oslo**

Digital report view (Scan or Click)

1. Tegninger (2).pdf

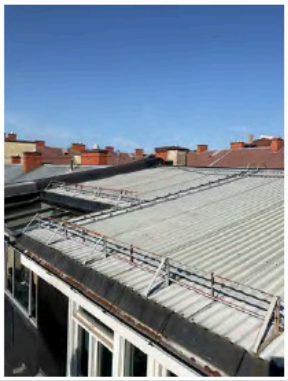
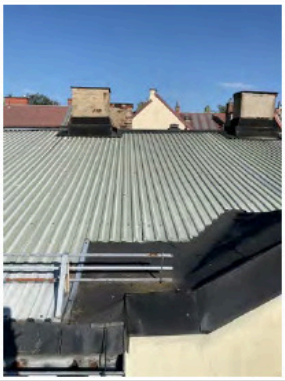
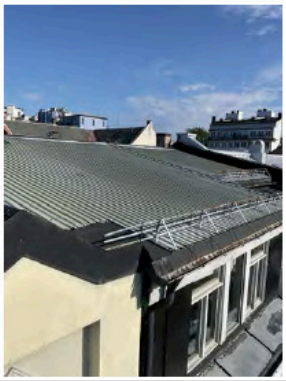
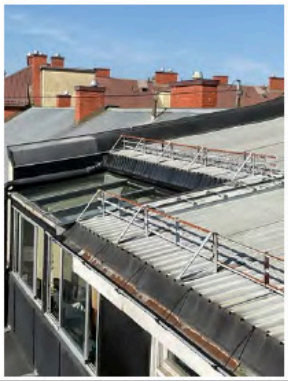
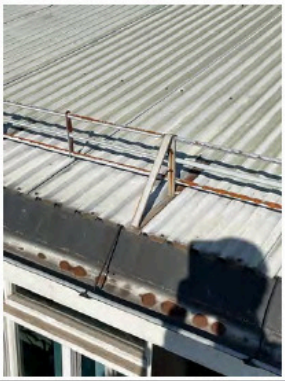
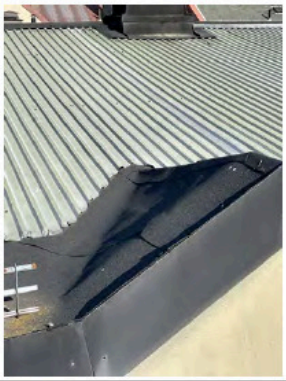
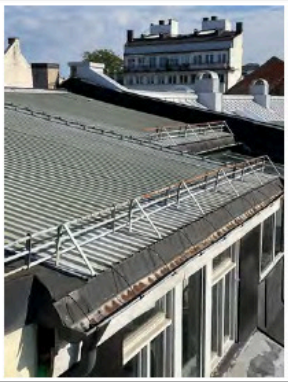
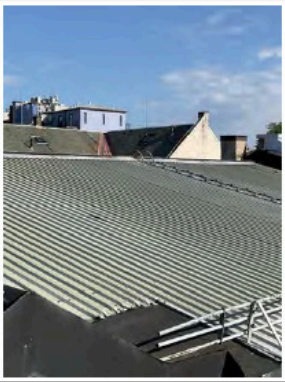
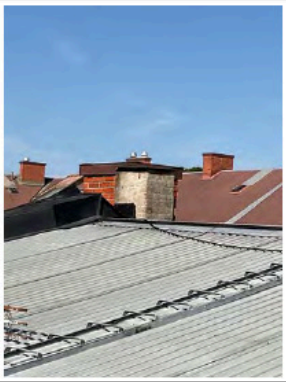
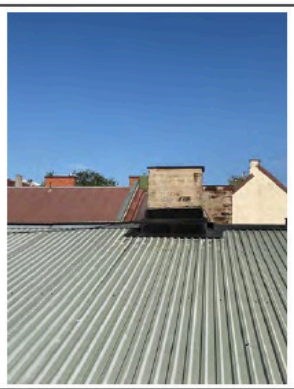
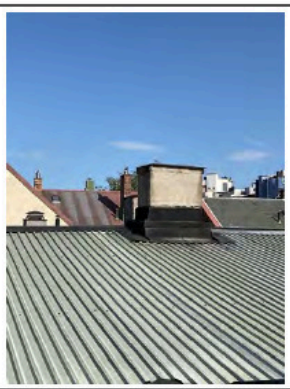
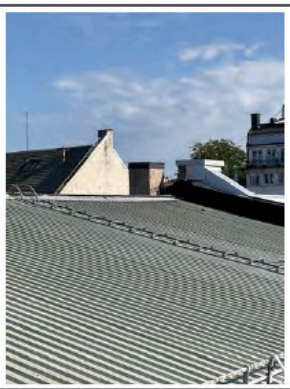
Open Delegated In Progress Fixed Closed

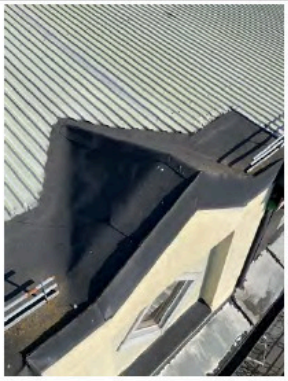
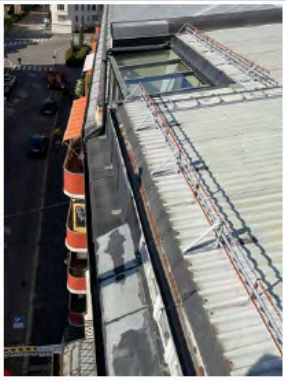
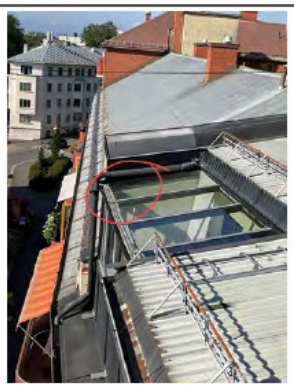
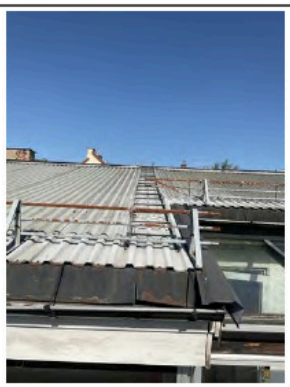
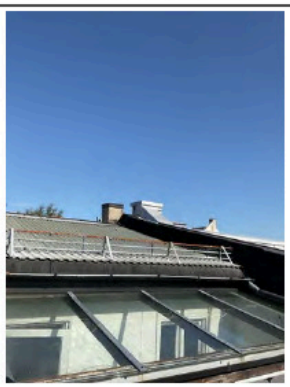
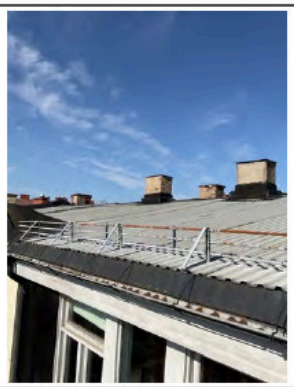
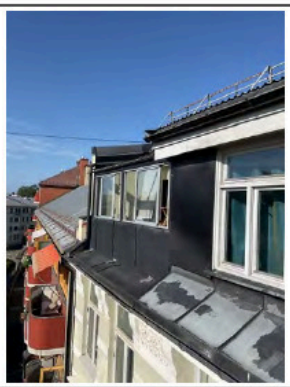


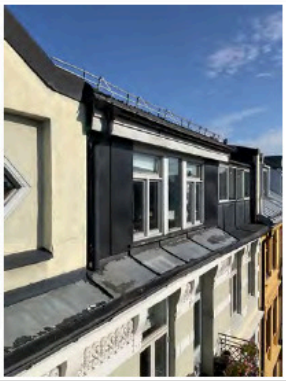
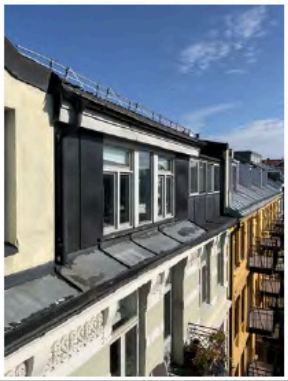
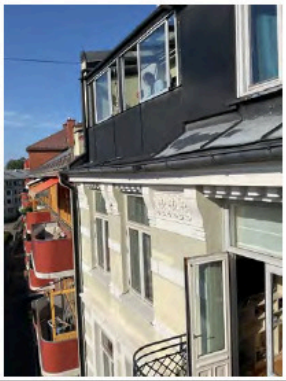
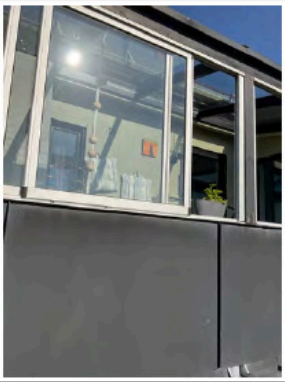
ID Status	Title	Description	Tags
1 OPEN	Tak	Skifte takplater med alt av tilhørende beslag, renner og nedløp Pusse pipene OBS: Potensielt søknadspliktig arbeid	
2 OPEN	Fasade - Takoppbygg	Fjerne løs maling/lakkering og male på nytt. Skrape og male vinduer	
3 OPEN	Fasade og vindu balkong		
4 OPEN	Trappevindu		

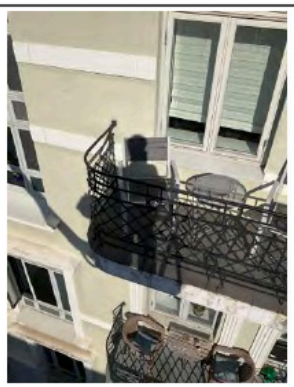
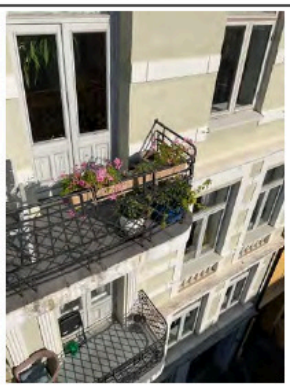
5 OPEN	Sprekk	Lokal rep	
6 OPEN	Balkong		
7 OPEN	Balkong fasade		
8 OPEN	Fasade		
9 OPEN	Fasade		
10 OPEN	Skade		
11 OPEN	Sprekk	Lokal rep	
12 OPEN	Vindu fasade	Lokal rep sålebenk fasadebånd	
13 OPEN	Balkong fasade		
14 OPEN	Trappevindu		
15 OPEN	Trappevindu		
16 OPEN	Takoppbygg		
17 OPEN	Skade	Lokal rep strakstiltak	
18 OPEN	Fasade		
19 OPEN	Fasade vindu balkong		
20 OPEN	Fasade vindu		
21 OPEN	Fasade vindu		
22 OPEN	Fasade vindu balkong		
23 OPEN	Gateplan		

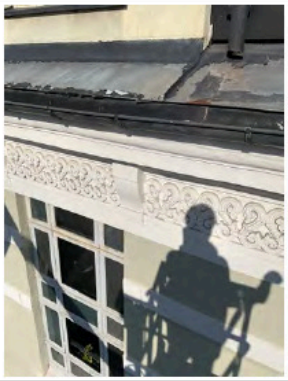
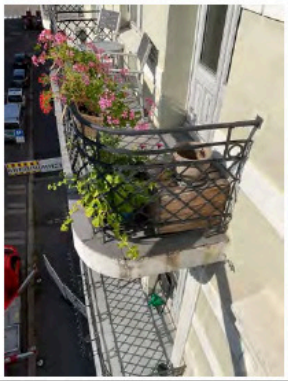
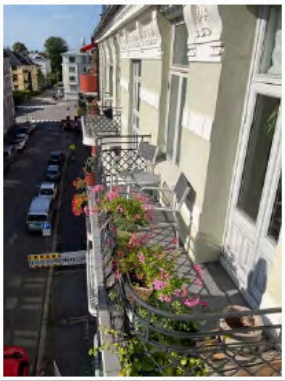
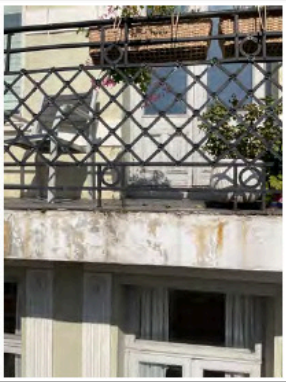
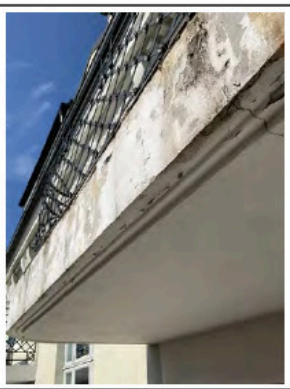
Pictures

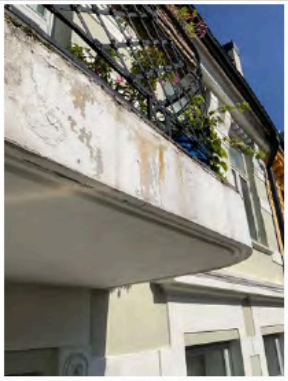
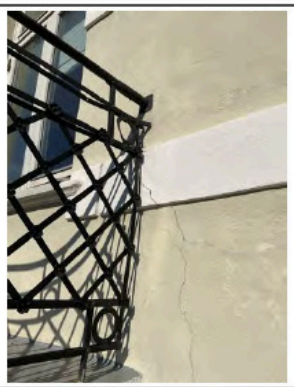
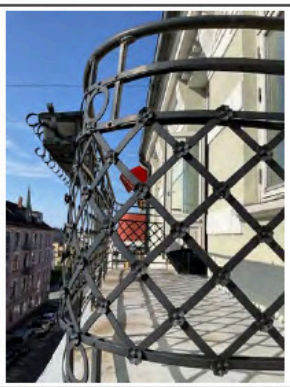
		
#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32
		
#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32
		
#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32
		

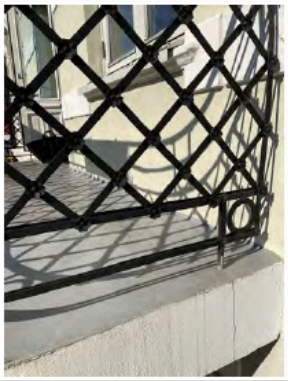
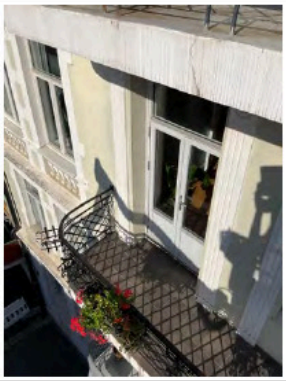
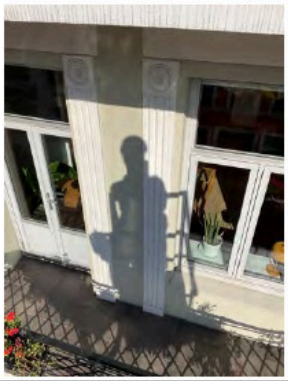
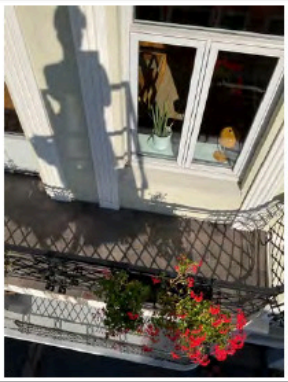
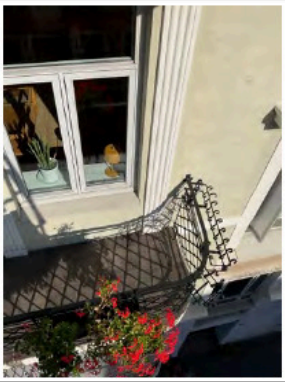
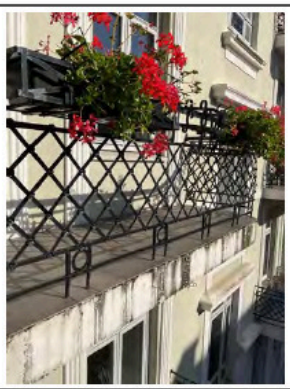
#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32
		
#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32	#1 - 14/08/2025 09:32
		
#1 - 14/08/2025 09:33	#1 - 14/08/2025 10:18	#1 - 14/08/2025 10:18
		
#1 - 14/08/2025 10:18	#2 - 14/08/2025 09:35	#2 - 14/08/2025 09:35

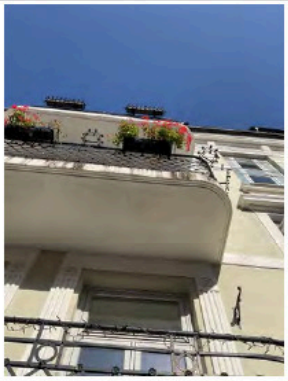
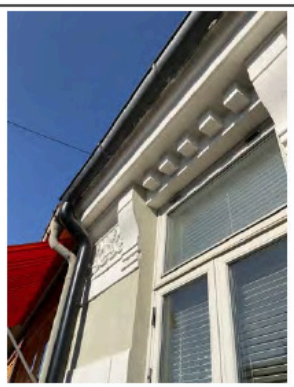
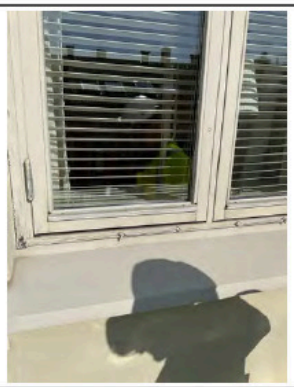
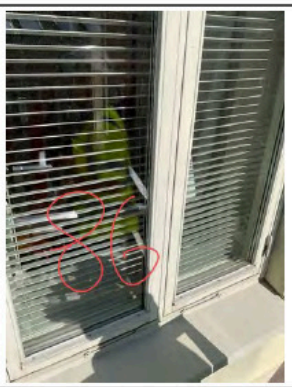
		
#2 - 14/08/2025 09:35	#2 - 14/08/2025 09:35	#2 - 14/08/2025 09:35
		
#2 - 14/08/2025 09:35	#2 - 14/08/2025 09:36	#2 - 14/08/2025 09:36
		
#2 - 14/08/2025 09:36	#2 - 14/08/2025 09:54	#2 - 14/08/2025 09:54
		

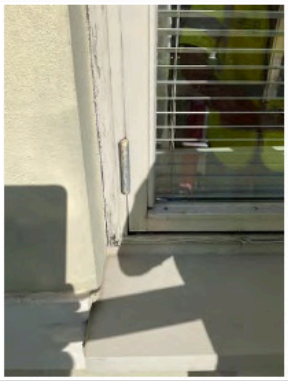
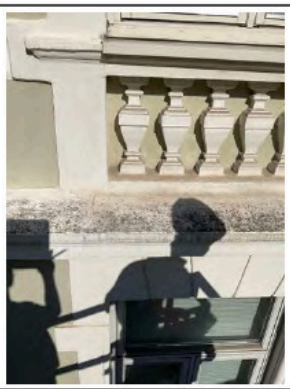
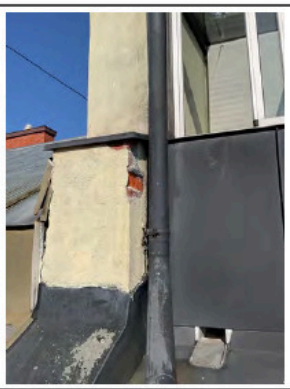
#2 - 14/08/2025 09:54	#2 - 14/08/2025 09:54	#3 - 14/08/2025 09:39
		
#3 - 14/08/2025 09:39	#3 - 14/08/2025 09:39	#3 - 14/08/2025 09:39
		
#3 - 14/08/2025 09:39	#3 - 14/08/2025 09:39	#3 - 14/08/2025 09:39
		
#3 - 14/08/2025 09:40	#3 - 14/08/2025 09:40	#3 - 14/08/2025 09:40

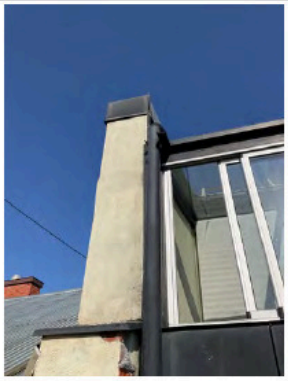
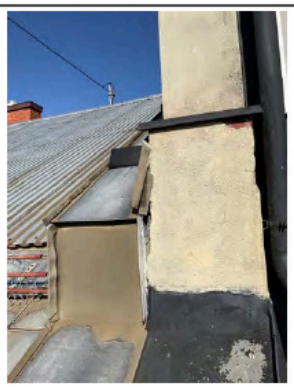
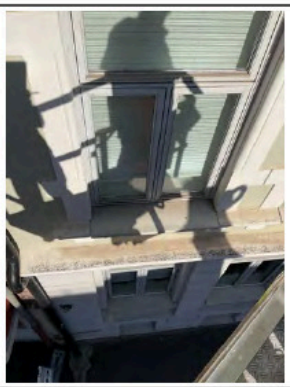
		
#3 - 14/08/2025 09:40	#3 - 14/08/2025 09:41	#3 - 14/08/2025 09:42
		
#3 - 14/08/2025 10:22	#3 - 14/08/2025 10:22	#3 - 14/08/2025 10:22
		
#3 - 14/08/2025 10:22	#3 - 14/08/2025 10:26	#3 - 14/08/2025 10:26
		

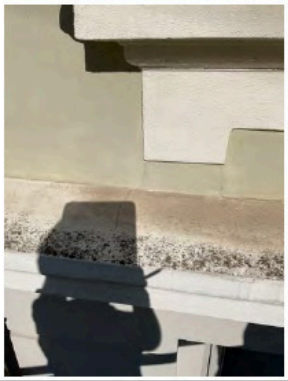
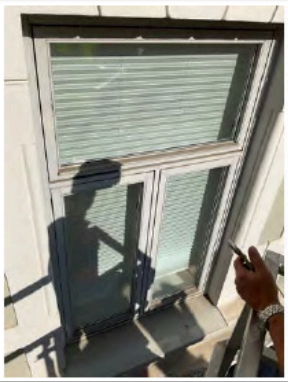
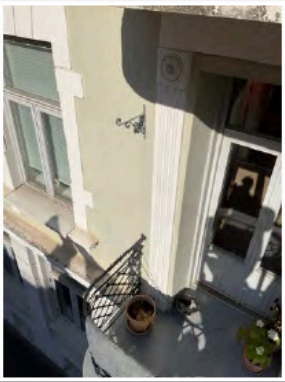
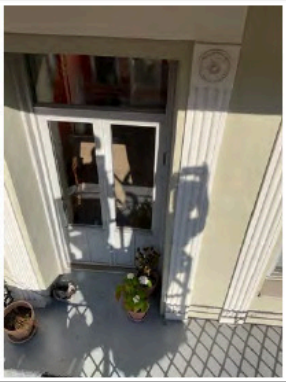
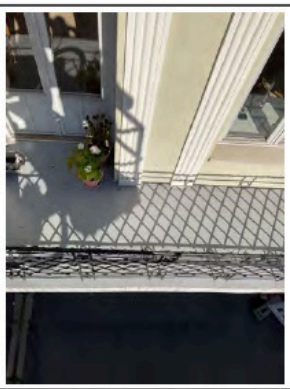
#3 - 14/08/2025 10:26	#3 - 14/08/2025 10:39	#3 - 14/08/2025 10:39
		
#3 - 14/08/2025 10:39	#4 - 14/08/2025 09:42	#4 - 14/08/2025 09:42
		
#4 - 14/08/2025 09:43	#4 - 14/08/2025 09:43	#4 - 14/08/2025 09:44
		
#5 - 14/08/2025 09:44	#6 - 14/08/2025 09:46	#6 - 14/08/2025 09:46

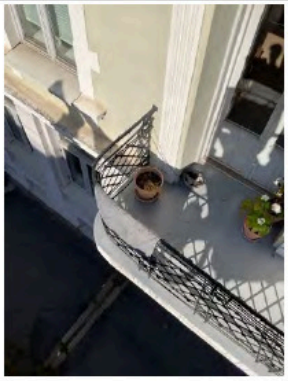
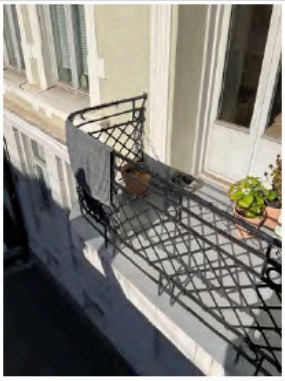
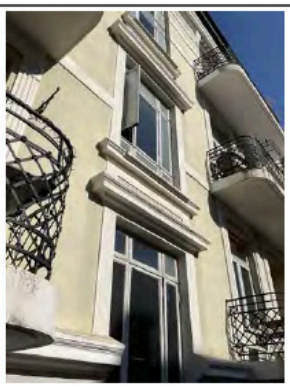
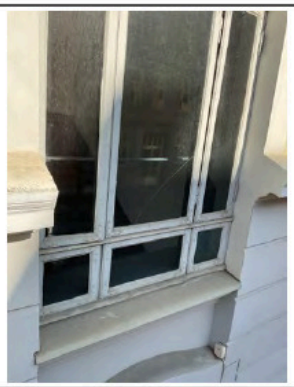
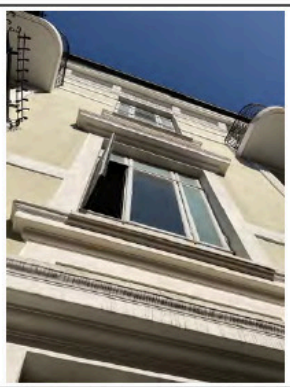
		
#6 - 14/08/2025 09:46	#6 - 14/08/2025 09:46	#7 - 14/08/2025 09:46
		
#7 - 14/08/2025 09:46	#7 - 14/08/2025 09:46	#7 - 14/08/2025 09:46
		
#7 - 14/08/2025 09:46	#7 - 14/08/2025 09:46	#7 - 14/08/2025 09:48
		

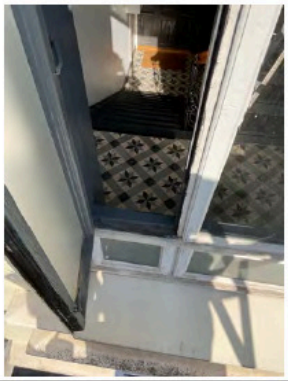
#7 - 14/08/2025 09:48	#7 - 14/08/2025 09:48	#7 - 14/08/2025 10:06
		
#7 - 14/08/2025 10:06	#8 - 14/08/2025 09:47	#8 - 14/08/2025 09:47
		
#8 - 14/08/2025 09:49	#8 - 14/08/2025 09:49	#8 - 14/08/2025 09:49
		
#8 - 14/08/2025 09:49	#8 - 14/08/2025 09:49	#8 - 14/08/2025 09:50

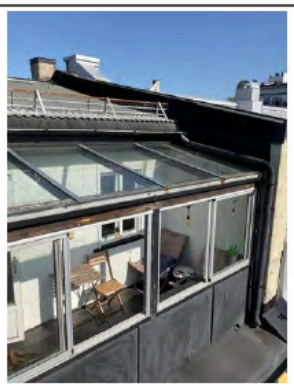
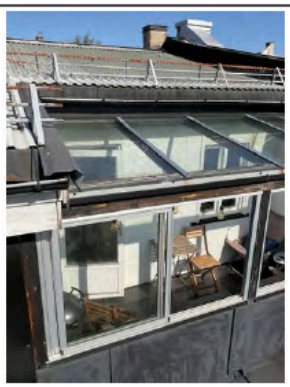
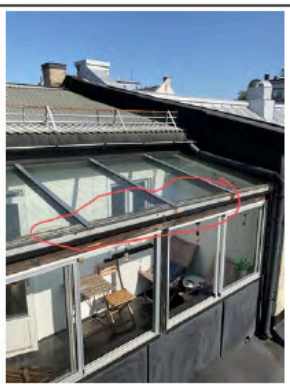
		
#8 - 14/08/2025 09:50	#8 - 14/08/2025 09:50	#8 - 14/08/2025 09:56
		
#9 - 14/08/2025 09:48	#9 - 14/08/2025 09:48	#9 - 14/08/2025 09:48
		
#9 - 14/08/2025 09:48	#9 - 14/08/2025 09:48	#9 - 14/08/2025 09:57
		

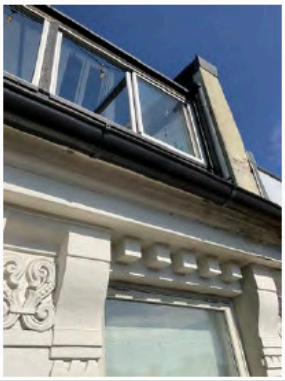
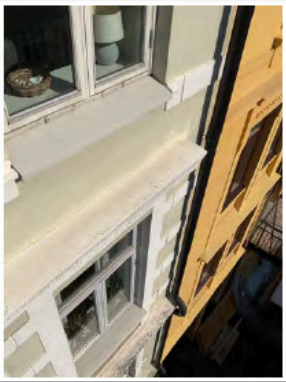
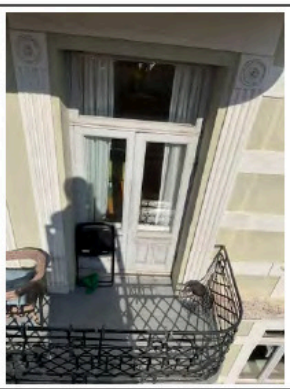
#9 - 14/08/2025 09:57	#9 - 14/08/2025 09:57	#10 - 14/08/2025 09:54
		
#10 - 14/08/2025 09:54	#10 - 14/08/2025 09:54	#10 - 14/08/2025 09:54
		
#10 - 14/08/2025 09:54	#11 - 14/08/2025 09:58	#12 - 14/08/2025 10:02
		
#12 - 14/08/2025 10:02	#12 - 14/08/2025 10:02	#12 - 14/08/2025 10:02

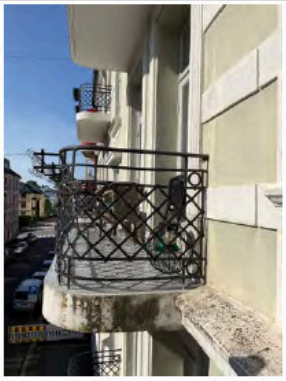
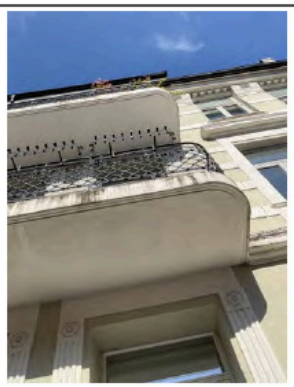
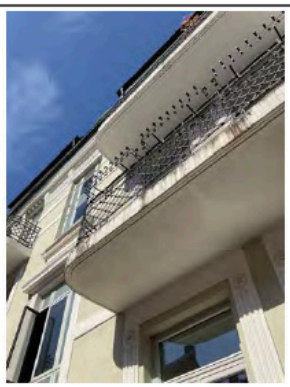
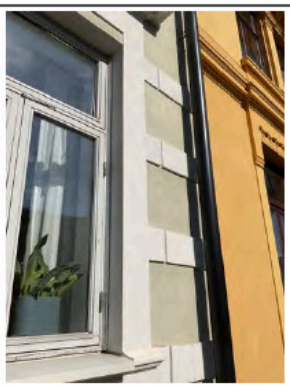
		
#12 - 14/08/2025 10:02	#12 - 14/08/2025 10:02	#12 - 14/08/2025 10:02
		
#12 - 14/08/2025 10:02	#12 - 14/08/2025 10:02	#12 - 14/08/2025 10:02
		
#12 - 14/08/2025 10:02	#13 - 14/08/2025 10:04	#13 - 14/08/2025 10:04
		

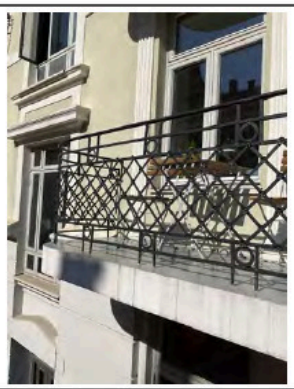
#13 - 14/08/2025 10:04	#13 - 14/08/2025 10:04	#13 - 14/08/2025 10:04
		
#13 - 14/08/2025 10:04	#13 - 14/08/2025 10:05	#13 - 14/08/2025 10:05
		
#13 - 14/08/2025 10:05	#14 - 14/08/2025 10:06	#14 - 14/08/2025 10:06
		
#14 - 14/08/2025 10:07	#14 - 14/08/2025 10:07	#14 - 14/08/2025 10:07

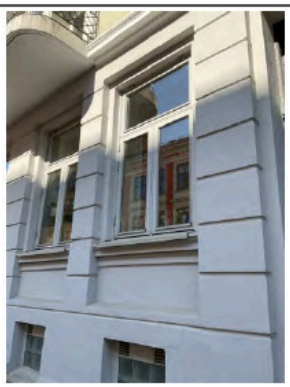
		
#15 - 14/08/2025 10:08	#15 - 14/08/2025 10:08	#15 - 14/08/2025 10:08
		
#15 - 14/08/2025 10:08	#15 - 14/08/2025 10:08	#16 - 14/08/2025 10:18
		
#16 - 14/08/2025 10:18	#16 - 14/08/2025 10:18	#16 - 14/08/2025 10:18
		

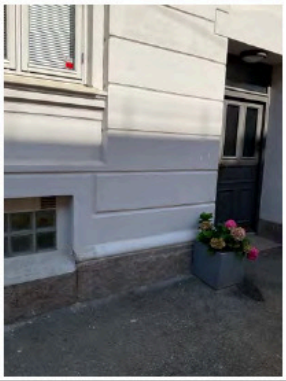
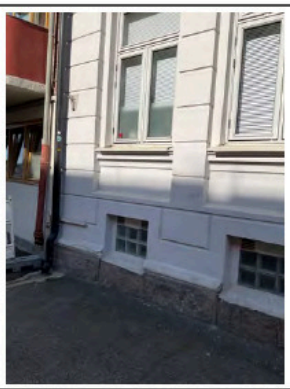
#16 - 14/08/2025 10:18	#16 - 14/08/2025 10:18	#16 - 14/08/2025 10:18
		
#16 - 14/08/2025 10:18	#16 - 14/08/2025 10:18	#16 - 14/08/2025 10:18
		
#16 - 14/08/2025 10:18	#16 - 14/08/2025 10:18	#16 - 14/08/2025 10:18
		
#16 - 14/08/2025 10:23	#16 - 14/08/2025 10:25	#16 - 14/08/2025 10:25

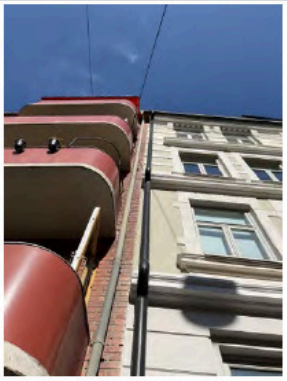
		
#17 - 14/08/2025 10:20	#17 - 14/08/2025 10:20	#18 - 14/08/2025 10:21
		
#18 - 14/08/2025 10:21	#18 - 14/08/2025 10:21	#18 - 14/08/2025 10:21
		
#18 - 14/08/2025 10:21	#18 - 14/08/2025 10:21	#18 - 14/08/2025 10:21
		

#19 - 14/08/2025 10:27	#19 - 14/08/2025 10:27	#19 - 14/08/2025 10:27
		
#19 - 14/08/2025 10:27	#19 - 14/08/2025 10:39	#19 - 14/08/2025 10:43
		
#19 - 14/08/2025 10:45	#19 - 14/08/2025 10:45	#20 - 14/08/2025 10:43
		
#20 - 14/08/2025 10:43	#20 - 14/08/2025 10:43	#20 - 14/08/2025 10:43

		
#20 - 14/08/2025 10:43	#20 - 14/08/2025 10:43	#20 - 14/08/2025 10:43
		
#21 - 14/08/2025 10:44	#21 - 14/08/2025 10:44	#21 - 14/08/2025 10:44
		
#21 - 14/08/2025 10:44	#21 - 14/08/2025 10:44	#21 - 14/08/2025 10:44
		

#22 - 14/08/2025 10:45	#22 - 14/08/2025 10:45	#22 - 14/08/2025 10:45
		
#22 - 14/08/2025 10:45	#22 - 14/08/2025 10:45	#23 - 14/08/2025 10:49
		
#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49
		
#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49

		
#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49
		
#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49
		
#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49
		

#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49
		
#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49	#23 - 14/08/2025 10:49

Brannteknisk tilstandsanalyse



Eilert Sundts gate 50, 0355 Oslo

Gnr: 214 **Bnr:** 51	**Utarbeidet av:** Andreas Gulbrandsen	**Kontrollert av:** Svein-Aage Wulff
Dato: 07.06.2017	**Revisjonsnummer:** Første utgave	**Oppdragsgiver:** Eilert Sundts gate 50 Sameiet

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3
1.1 Formål med tilstandsanalysen 3
1.2 Opplysninger om bygget 3
1.3 Areal og virksomhet i bygget 4
1.4 Beskrivelse av bygget 4
1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen 4
1.6 Referansenivå for brannsikkerheten 5
1.7 Brannklasser 5
1.8 Følgende skal være egne brannceller 5
1.9 Oppdragsgiver 5
1.10 Sammendrag 5
1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge 6
2. Beskrivelse av brannkonsept 8
2.1 Definisjoner 8
2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler 10
2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger 10
2.4 Bygningsdelers brannmotstand 11
2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse 11
2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand 12
2.7 Rømningsvei 12
2.8 Dør i rømningsvei 12
2.9 Vindu som rømningsvei 13
2.10 Markering, ledelys og henvisning 13
2.11 Brannventilasjon 13
2.12 Adkomst for brannvesenet 13
2.13 Slokkeredskap 13
3. Branntekniske tilstandsvurdering 14
3.1 Branntekniske installasjoner 14
3.2 Tilstandsgrad (TG) 14
3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak 15
3.4 Bilder med kommentarer 18

1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen

Formålet med tilstandsanalysen er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i NS 3424. Styret har kontaktet Norsk Brannvern for å få en brannteknisk gjennomgang. Brann- og redningsetaten har ikke utført tilsyn på objektet foreløpig.

Brannteknisk tilstandsanalyse på nivå 1, kan iht. *NBI 720.306* fungere som en dokumentasjon av brannsikkerheten i bygningen og dermed inngå som tilfredsstillende dokumentasjon for tilsynsmyndighet (brannvesenet). Tiltakslisten er kun et forslag til eier om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i *Byggeforskrift 1985*.

1.2 Opplysninger om bygget

Adresse	Eilert Sundts gate 50, 0355 Oslo
Gårds- og bruksnummer	Gnr: 214 og Bnr: 51
Eier	Eilert Sundts gate 50 Sameiet
Byggeår	1901
Antall etasjer	5 tellende etasjer pluss kjeller (iht. BF85 23:11)
Brutto areal	Om lag 310 m^2 pr. etasje (norgeskart) totalt bruksareal på ca. 1.800 m^2
Ombygginger / Endringer	Lofts utbygging
Antall boenheter	10
Antall næringslokaler	0
Bæresystem	Etasjeskillere av tre (stubbeloft), ytter- og bærevegger av mur
Type trapperom	Åpent trapperom
Antall rømningsveier	2
Heis	Nei
Brannklasse	BKL 1
Type bygning	Bygget er kommunalt listeført (gul liste)
Seksjonering	Usikkerhet vedrørende brannvegg mot nabo bygg i takopplett
Brannalarmanlegg	Ja, et gammelt anlegg som kun er oppført i hoved trapperom
Sprinkleranlegg	Nei
Røykventilasjon	Vindu til åpning i trapperommene
Brannenergi	Antar 50-400 MJ/m^2
Brannvesen	Innsatstid anses til å være mindre enn 10 min
Lagring av farlig stoff	Uvisst

1.3 Areal og virksomhet i bygget

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Ca. 310 m^2	Boder og teknisk rom	Nei	50-400 MJ/ m^2
1. etasje	Ca. 290 m^2	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m^2
2. – 4. etasje	Ca. 310 m^2	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m^2
5. etasje	Ca. 310 m^2	Loftsleiligheter og bod areal	Ja	50-400 MJ/ m^2

1.4 Beskrivelse av bygget

Eilert Sundts gate 50 er en såkalt «1890-bygård» med 5. etasjer pluss kjeller. Alle boenhetene har vindu mot gate. De fleste boenhetene har balkong mot gate. Loftsleilighetene har nedsenket takterrasse med vindu mot gate. Gårdsrom nåes via bue inngang som er adskilt fra gate med låst dør.

Samtlige boenheter har tilgang til to uavhengige trapperom. Loftsleilighetene har tilgang til hoved trapperom og baktrapp, da via loft. Rømningsvei via loft er ikke en egen branncelle. Baktrapp er et såkalt åpent trapperom av tre, og det er tidligere klasketoaletter som nå brukes som boder/vaskerom. Disse har eldre uklassifiserte dører og svake branncellebegrensende vegger mot trapperom. Det er sammenhengende kjeller med forbindelse til begge trapperom. Baktrapp har utgangsdør til bakgård.

Hoved trapperom er et åpent trapperom, og har trapp med bæring i stål og trinn i tre, repos av mur med bærende stålbjelke. Det er vindu til åpning i trapperom, som brannvesenet kan bruke til brannventilasjon ved behov.

Dører i hoved trapperommet og baktrapp er eldre uklassifiserte dører, med noen få unntak i baktrapp hvor det er nyere dører av uviss brannklasse. Etasjeskillet mellom kjeller og første etasje er en blanding av synlig stubbeloft, gipset himling og rabitzpuss på halm. Ifølge NBI detaljblad 720.315 har rabitzpuss på halm brannmotstand tilnærmet lik 60 min. (tilnærmet B 60/EI 60). Rabitzpussen er skadet flere steder, som gjør skillet enda svakere. Synlig stubbeloft har brannmotstand tilnærmet lik 20-25 min.

Det er installert brannalarmanlegg i hoved trapperom på 1980-tallet. Høyde fra terreng til underkant vindu i takopplett 5. etasje (loftsleilighet) er på ca. 15 m. Bakgården nåes kun av brannvesenets manuelle skyvestiger, og disse når ikke opp til de øverste etasjene. Brannvesenet har tilfredsstillende tilgang til byggets fremside.

1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Norsk Brannvern AS har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner eller lignende fra bygningsmyndighetene for den aktuelle bygningen.

Det har ikke vært utført tilsyn, etter det vi har blitt informert.

1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

For eksisterende bygninger gjelder *Brann- og eksplosjonsvernloven* og *Forskrift om brannforebygging* med veiledning, som skal sikre at brannsikkerheten blir opprettholdt i enhver bygning, og stiller en rekke minimumskrav til brannsikring når det gjelder organisatoriske tiltak, tekniske tiltak og dokumentasjon.

I henhold til *Forskrift om brannforebygging* § 8 skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Personsikkerheten skal alltid prioriteres.

1.7 Brannklasser

I bygning som skal brukes til flere av de anvendelser som er omtalt i kap. 31 til 39 i Bf 85, skal rom med forskjellige anvendelse skilles i henhold til den anvendelse som gir de strengeste krav.

- Boligdel har brannklasse 1 (tabell 31:1, BF 85).

1.8 Følgende skal være egne brannceller

- Rømningsvei
- Boenhet (leilighet/hybel)
- Lager, garasje, søppelrom, sjakter
- Kontor eller kontorlandskap som utgjør en selvstendig bruksenhet
- Tekniske rom som betjener flere celler som ventilasjonsaggregat, fyrrom, tekniske installasjonssjakter og tavlerom som ligger i tilknytning til rømningsvei.

1.9 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Eilert Sundts gate 50 Sameiet v/styremedlem Vibeke Grøver.
Tilstede på befaring 30.05.2017 var Vibeke Grøver, styreleder Anne Cathrine Edstrøm samt Andreas Gulbrandsen fra Norsk Brannvern AS. Befaringen omfattet i utgangspunktet fellesarealer (trapperom, kjeller og loft). Ved denne befaringen ble det også inspisert i Vibeke Grøver sin leilighet i 4. etasje.

1.10 Sammendrag

Det er flere svakheter ved den passive brannsikringen. Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje holder ikke tilstrekkelig klasse da det er skadet rabitzpuss på halm. Skillet mellom kjeller og hoved trapperom er svakt. Det er svake brannskiller i baktrapp. Kjeller skal deles opp for å hindre spredning til flere trapperom. Teknisk rom i kjeller er ikke en egen branncelle og må utbedres. Rømning via loft må utbedres, da rømningsvei ikke er en egen branncelle. Dører til leilighetene skal være B 30 S med dørpumpe, terskel og røyktettelist (EI2 30 SC). Det mangler dørpumpe på samtlige dører. Trapperoms boder må utbedres eller tømmes og holdes låst. Disse benyttes som

lager eller vaskeri. Det virker som vegg i takopplett, mot gårdsrom, ikke holder tilstrekkelig klasse. Det er krav til brannvegg mellom bygg som har mindre avstand enn 8 m. Det er ikke undersøkt, og må undersøkes nærmere. Det mangler en del håndslokkere som må monteres og merkes, samt utføre årlig sertifisert kontroll på disse (internkontroll og HMS).

Boenhetene har tilgang til to trapperom. Krav til rømningsvei i dette bygget (fra branncelle i 1.til 8. etg. og med gulv inntil 22 m over terreng) er to trapperom eller ett branntrygt trapperom. Det er installert et brannalarmanlegg på 1980-tallet, dette dekker kun hoved trapperom og bør erstattes med et fulldekkende brannalarmanlegg kategori 2 som er EN54 godkjent, prosjektert etter NS 3960. Anser personsikkerheten som ivaretatt med et heldekkende brannalarmanlegg kategori 2 som sikrer tidlig varsling. Eier av bygget må sikre at det tas årlig service på brannalarmanlegget for å sikre at dette fungerer som det skal.

Det er viktig at det som går på personsikkerhet følges opp snarest. Nedenfor er det satt opp en handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge. Denne er satt opp som hjelp for styrets videre arbeid. Det er viktig at det settes i gang en plan for gjennomføringen av disse tiltakene, slik at de kan lukkes innen foreskrevet tidsrom beskrevet i punkt 3.2.

Likeledes er det viktig at styret fortsetter å følge opp sitt ansvar som er lovpålagt iht. internkontrollforskriften, når det kommer til dokumentasjon og utførelse av HMS. Vi anbefaler å sette inn denne rapporten, den årlige kontrollen på håndslokkere, den årlige servicekontrollen på alarmanlegget, alle kontrakter, rapporter fra OBRE/brannvesenet og lignende inn i eiers brannperm.

1.11 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

Dette er kun en kort oppsummering av tiltakene. Se punkt 3.3 for mer detaljert info av både avvik og tiltak.

Tilstandsgrad 3			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
1	5	Bytte ut brannalarmanlegget med et nytt og fulldekkende brannalarmanlegg kategori 2.	
2	2	Montere og merke slokkeutstyr i felles areal.	
3	1	Montere/Utbedre branndører, dørpumper og røyktettelist.	

Tilstandsgrad 2			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
4	4	Utbedre branncellebegrensende bygningsdeler.	

Tilstandsgrad 0			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
5	6	Bør montere fluoriserende skilt på dører fra kjeller og loft til trapperom.	

Ikke undersøkt			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
6	3	Kontroll av elanlegget og termografere el-skap.	
7	7	HMS/Internkontroll.	
8	8	Brannvegg mot nabo bygg over tak	

2. Beskrivelse av brannkonsept

Utdrag av de mest aktuelle minimumskrav til bygningen€ (BF 85) som anses å være relevante for denne branntekniske tilstandsanalysen. For mer utfyllende informasjon følg henvisninger og se i BF 85. Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv slokking.

2.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg
Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

Brannbelastning
Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

Brannbelastning – spesifikk
Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet av omgivende (begrensende) konstruksjoner. Spesifikk brannbelastning angis i MJ/m2.

Branncelle
Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

Branndekke
Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

Branndør – selvlukkende
Brannklassifisert dør om automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

Brannmotstand
Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

Brannsluse
Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

Branntrygt rom
Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Brannvegg
Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brannventilasjon
Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

Brennbart materiale
Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet
En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

Bygningsbrannklasse
Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

Ledelys
Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

Markeringslys
Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

Rømningsvei
Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

Røykvarsler
Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

Sprinkleranlegg
Stasjonært slokkingsanlegg.

Trapperom – åpent
Trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.

Trapperom – lukket
Trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.

Trapperom – branntrygt
Lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.

Trapperom – røykfritt
Branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

Ubrennbart materiale
Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

2.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

Klassene er følgende (etter BF 85):

Materialer	• ubrennbare og brennbare.
Bygningsdeler	• A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl.
	• B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl.
	• F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.
Golvbelegg	• G
Kledninger	• K1-A, Kl og K2.
Overflater	• In1, In2, In3 for innvendige flater,
	• Ut1, Ut2 for utvendige
Selvlukkende	• S

Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer.

Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det.

Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.

Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår oppheting med bibehold av de egenskaper som kreves av den.

2.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

Avstand mellom bygninger skilt med brannvegg. Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.

Avstand mellom bygninger som ikke er skilt med brannvegg. Minste avstand mellom bygninger eller deler av bygninger som ikke er skilt med brannvegg skal være halvparten av bygningenes

sammenlagte gjennomsnittlige gesimshøyde og ikke under 8 m. Gesimshøyde måles bare på motstående vegger.

2.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand etter tabellen under. For vegger med brennbar isolasjon gjelder dessuten 30:515 i BF85. For yttervegger i brannceller som kan utsettes for strålevarme gjennom vindu, dør eller annen åpning i annen branncelle i samme bygning, gjelder bestemmelsene i 30:322 i BF85 tilsvarende.

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter tabell under. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller.

Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha 1/2 av veggens brannmotstand. Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle.

Branndekke og brannvegg skal fra fundament bæres av bygningsdel i minst samme klasse. Bygningsrådet kan i enkelte tilfeller tillate åpninger i branndekke og brannvegg. Åpningene kunne stenges automatisk ved brann. Lukkeanordningene skal minst ha en halvpart av dekkets eller veggens brannmotstand.

Konstruksjoner på eller inntil branndekke og brannvegg må gis slik bevegelsesfrihet at deformasjoner under brann ikke skader branndekket eller brannveggen.
Der tak er utført i A 60, føres brannvegg opp under tak. Er det forskjell i takhøyden, føres brannveggen opp under høyeste tilstøtende del av tak.

Er takene ikke utført i A 60, skal brannvegg føres minst 500 mm, over høyeste tilstøtende tak. Brennbart materiale skal ikke føres forbi eller gjennom branndekke og brannvegg.
Gjennomføringer av rør og kanaler (sjakter) skal utføres slik at bygningsdelens brannskillende funksjon opprettholdes. Se også kap. 47 i BF85. I branndekke og brannvegg kan det være 150 mm brede slisser eller kanaler som har brannmotstand halvparten av bygningsdelens.

Bygningsbrannklasse	**1**
Bærende hovedsystem	A 90
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende	A 60
Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg)	A 60
Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom	A 60
Trappeløp	A 30

2.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

Bygningsbrannklasse	**1**
Innvendig overflate	In1

Utvendig overflate	Ut1
Innvendig kledning	K1
Utvendig kledning	K1
Særkrav for rømningsvei	
Innvendig overflate	In1
Innvendig kledning	K1-A

2.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand

Bygningsbrannklasse	**1**
Vegger som kan rekkes for slokking fra utsiden	B 30
Vegger som ikke kan rekkes for slokking fra utsiden	A 30

2.7 Rømningsvei

Rømnings vei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer, retningsforandringer el. Som kan hindre personer fra å komme ut under brann. Rømningsvei skal være egen branncelle. Heis og rulletrapp skal ikke regnes som rømningsvei. Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, antall etasjer og antall mennesker. Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Golvbelegg skal være klasse G.

Fra branncelle I 1. til 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng er krav til rømningsvei:
• direkte utgang til terreng, eller
• to trapperom, eller
• ett branntrygt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpent eller lukket trapperom som rømningsvei. Må tilfredsstille krav til rømningsvindu – se punkt 2.9.

2.8 Dør i rømningsvei

Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet.

Plassering av dør	**Bygningsbrannklasse – 1**
Branncelle – åpent trapperom	B 30 S
Korridor – lukket trapperom	B 30 S eller F 30 S
Korridor/sluse – branntrygt trapperom	A 60 S
Røykfritt trapperom – fri luft	A 60 S
Korridor – fri luft (i kombinasjon med røykfritt trapperom)	B 30
Branncelle – korridor	B 30

Loft – trapperom	B 30 S
Kjeller – trapperom	B 60 S

2.9 Vindu som rømningsvei

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

2.10 Markering, ledelys og henvisning

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveier, til slokkeutstyr og til brannmelder skal utføres etter NS 4210. Markeringslys til og i rømningsvei skal være grønt (farge 104 etter NS 4054). Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.

2.11 Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Størrelse på vindu må minimum være 1 m^2.

2.12 Adkomst for brannvesenet

Der fasade skal være tilgjengelig for slokking, eller rømning skal kunne foregå over brannvesenets materiell, kan bygningsrådet kreve kjøreatkomst for brannvesenet, hvis forholdene gjør dette nødvendig. Hvor bærbar stige skal brukes i redningsinnsats skal gangavstand fra bil til aktuelle rømningssteder ikke være over 50 m. Se *Veiledningen Tilrettelegging for rednings og slokkemannskap* (OBRE) for ytterligere informasjon fra det lokale brannvesen.

I bygning med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis loftet er inndelt i flere brannceller, skal det være atkomst til hver celle. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

2.13 Slokkeredskap

Der det kreves brannslange og håndslokkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210.

3. Brannteknisk tilstandsvurdering

3.1 Branntekniske installasjoner

- Brannalarmanlegg kategori 1, kun i hoved trapperom.

3.2 Tilstandsgrad (TG)

Tilstands-grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 3	Alvorlig avvik	Avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

3.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	**Dører** a. Leilighetsdørene er eldre uklassifiserte trådglass dører i hoved trapperom, og de fleste er eldre uklassifiserte dører i baktrapp. Leilighetsdørene er ikke selvlukkende. b. Dør til bodareal i 5. etasje (loft) er B 30 S (EI2 30 S), men mangler røyktettelist. c. Dør til tidligere klasketoalett i baktrapper, benyttes som boder/vaskerom, er eldre uklassifiserte dører. Se bilde under punkt 3.4. d. Dør til kjeller i baktrapp er B 30 S (EI2 30 C) uten røyktettelist. Dør til kjeller i hoved trapp er uklassifisert dør m/trådglass som har montert en stålplate på kjellerside av dør. Uvisst brannklasse. Mangler dørpumpe og røyktettelist. e. Trapperommene har forbindelse med hverandre via kjeller. Se avvik 4-e. Dersom nåværende dører ikke kan verifiseres med merke i dør eller tilsvarende dokumentasjon må disse byttes/utbedres etter krav i kolonnen til høyre.	a. Dører i baktrapp byttes til B 30 S med dørpumpe, terskel og røyktettelist (EI2 30 SC). Dører til hoved trapperom skal oppgraderes med røyktettelist og dørpumpe (NBI detaljblad 720.315 punkt 33). b. Montere røyktettelist på lofts dør. c. Dører til trapperoms boder skal være B 30 S med dørpumpe, terskel og røyktettelist (EI2 30 SC). Bod dører kan utbedres slik at de tilfredsstiller kravet (se NBI 734.503) eller byttes til nye branndører. Eventuelt så kan bodene tømmes og forbli låst og tomme, slik at disse dermed inngår i trapperommets branncelle. Sistnevnte anbefales derimot ikke. d. Dører til kjeller skal være B 60 S med dørpumpe, terskel og røyktettelist (EI2 60 SC). Kjellerdører må byttes. e. Kjeller skal deles opp med vegg og branndør. Det skal det monteres en B 60 S dør med dørpumpe, terskel og røyktettelist (EI2 60 SC). Dører som ikke er selvlukkende og har krav til det skal enten byttes ut eller suppleres med dørpumpe og det monteres terskel og røyktettelist der dette mangler. Dette skal forsinke røyk- og brannspredning til trapperom. Dørlukkere må tilfredsstille NS-EN 1154 med tillegg for brann- og røykdører. Se Byggdetaljer 534.151. Monteres av kvalifisert person/firma (tabell 30:75 – BF 85).	3
2	**Slokkeutstyr** a. Mangler slokkeutstyr ved dør til kjeller og loft, samt til trapperoms boder.	a. Det skal monteres håndslokkere på vegg ved dør til kjeller og loft, og ellers etter behov ut i fra styrets risikovurdering, samt merking av disse etter NS 4210. Utover dette bør det monteres og merkes ett håndslokkeapparat i den midterste etasjen i alle trapperom, samt flere i kjeller. Eier må utføre sertifisert kontroll av håndslokkere etter NS 3910 (internkontroll forskriften / HMS).	3

		I alle bygninger der brann kan oppstå, skal det være brannslokkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brannens startfase. Brannslokkeutstyret skal være plassert slik at effektiv slokkeinnsats kan oppnås (Byggforskserien 720.306). Pulver- og skumapparater skal være 6kg og minst 21A (55A er anbefalt), brannslange skal være tilkoblet vanntilførsel.	
3	**Elektrisk** Det er uvisst om fagkyndig kontroll av elanlegget har blitt gjennomført og eventuelle mangler utbedret.	Det bør foretas kontroll av det elektriske anlegget i bygget, samt termografere el-skap. I henhold til internkontrollforskriften skal det etableres serviceavtale for elanlegg. Fagkyndig kontroll bør utføres annet hvert år i særskilte brannobjekter og hvert femte år i øvrige bygninger (Byggforskserien 720.306).	IU
4	**Brannskille** a. Det er noen rørgjennomføringer og åpninger som ikke er tettet med godkjent masse eller av godkjent person/firma. Se bilder under punkt 3.4. b. Etasjeskillet mellom kjeller og første etasje (se bilde under punkt 3.4) må utbedres da dette ikke holder tilstrekkelig branklasse. Det er en blanding av synlig stubbeloft, gipset himling og rabitzpuss på halm. Ifølge NBI detaljblad 720.315 har rabitzpuss på halm brannmotstand tilnærmet lik 60 min. (tilnærmet B 60/EI 60). Rabitzpussen er skadet flere steder, som gjør skillet enda svakere. Synlig stubbeloft har brannmotstand tilnærmet lik 20-25 min. c. Trapper av tre og trinn av tre er ikke verifisert at er brannmalt slik at det tilfredsstiller A 30. d. Uvisst om bærende stålbjelker i kjeller og under repos er brannisolert.	a. Godkjent person/firma må inspisere bygget generelt for åpninger i tak/vegger, rør-gjennomføringer i trapperommet og rundt branncellebegrensende dører og verifisere at dette er korrekt utført. Hvis ikke må dette utbedres. Arbeidet skal dokumenteres. b. Etasjeskillet i kjeller må utbedres ved å for eksempel å utbedre rabitzpuss, gipse samt branntette gjennomføringer slik at etasjeskillet tilfredsstiller tilnærmet lik A 60 (EI 60). c. Trapper av tre og trinn av tre må verifiseres at er malt med brannhemmende maling til å tåle kravet, eller så må det males slik at trapp tilfredsstiller A 30. d. Bærende stålbjelker i kjeller og under repos som ikke er brannisolert skal beskyttes slik at disse tilfredsstiller A 60 (EI 60). e. Dele opp kjeller i to med skillevegg slik at ikke trapperom har forbindelse med hverandre. Krav til branncellebegrensende vegg er minst B 60 (EI 60), for dør krav se avvik 1-e. f. Utbedre skillet mellom trapper og kjeller slik at vegger og etasjeskillere tilfredsstiller A 60 (EI 60). g. Dersom disse bodene ikke tømmes, holdes tomme og låst må veggen mellom trappe-	2

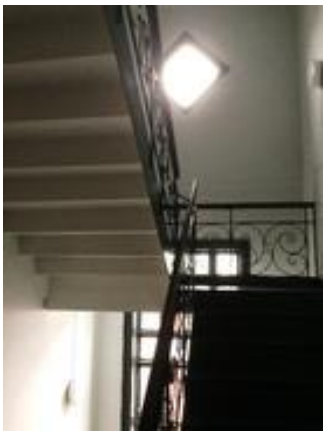
	e. Trapperommene har forbindelse med hverandre i kjeller. f. Skillet mellom kjeller og trapperom er svake, se bilde under punkt 3.4. g. Trapperoms boder har brannskille av uviss klasse. Disse benyttes som vaskerom, og det skal være en egen branncelle pga. brannfare. h. Rømningsvei via loft er ikke egen branncelle. i. Sjakt på loft med hoved stoppekran er ikke egen branncelle. Se bilde under punkt 3.4. j. Det er et slags teknisk rom med mange varmtvannsberedere i kjeller som ikke er egen branncelle.	rommet og bodene utbedres til A 60 (EI 60), dersom dette ikke holder nevnt brannklasse. h. Bygge korridor med innvendig tak mellom baktrapp og dører til boenheter på loft med minst 0,9 m fri bredde i rømningsveien. Dette slik at loft og rømningsvei (korridor) blir hver sine brannceller. Branncellebegrensende vegg og innvendig tak skal tilfredsstille A 60 (EI 60). Ettersom etasjeskillet er antatt B 60 og det er et lite loft, anses det som ok med B 60 (EI 60) vegg og innvendig tak. Innvendig kledning skal være K1-A, innvendig overflate skal være In1. Dør fra korridor til loft skal være B 30 med terskel og røyktettelist (EI$_2$ 30 S). i. Sjakt må utbedres slik at denne er røyktett og tilfredsstiller A 60 (EI 60) kravet. Det kan monteres inspeksjonsluke for å få tilgang til hoved stoppekran, denne må også tilfredsstille kravet. j. Opprette en egen branncelle i kjeller med A 60 (EI$_2$ 60) dør og A 60 (EI 60) vegg til teknisk rom med varmvannsberedere. Se punkt 2.4 *Bygningsdelers brannmotstand* for ytterligere krav.	
5	**Rømningsveier** Det er installert et kablet brannalarmanlegg i hoved trapperom. Dette er oppført på 80-tallet, og dekker ikke hele bygget. Samtlige boenheter har tilgang til to trapperom. Krav til rømningsvei i dette bygget (fra branncelle i 1.til 8. etg. og med gulv inntil 22 m over terreng) er to trapperom eller ett branntrygt trapperom.	Brannalarmanlegget bør byttes ut med et nytt EN-54 godkjent fulldekkende brannalarmanlegg kategori 2, prosjektert etter NS 3960. Det må minimum dekke kjeller, loft og alle boenhetene. Personsikkerheten anses som ivaretatt ved heldekkende brannalarmanlegg, og at samtlige boenheter har tilgang til to trapperom. Styret må tegne en serviceavtale for brannalarmanlegget, som sikrer at dette fungerer som det skal til enhver tid.	3
6	**Ledesystem** -Det er ikke skilting og ledesystem i fellesareal (trapperom, loft og kjeller).	-Det anses ikke nødvendig å montere markeringslys og nødlys i fellesarealene. Tiltaket anbefales derimot. -Det bør monteres fluoriserende skilt på dører fra kjeller og loft til trapperom. Skiltene må være opplyste slik at de «lades» tilstrekkelig.	0

7	**HMS/Internkontroll** -Mangelfull HMS/Internkontroll I arbeidet med dette må det legges spesiell vekt på at det er personer som trenger assistert rømning. Det må være gode rutiner rundt dette.	Eier og virksomhet må snarest utarbeide nødvendig HMS dokumentasjon. Dokumentasjonen må inneholde: a) Lover og forskrifter som gjelder for virksomheten b) Beskrivelse av objekt/virksomhet c) Brannvesenets innsatsmuligheter d) Mål for HMS arbeidet e) Virksomhetens brannvernorganisisjon, ansvarsforhold og oppgavefordeling f) Risikoanalyse med handlingsplan g) Rutiner for varsling og slokking / branninstrukser h) Unormal eller sterk varierende risiko med eventuelle tiltak i) Opplæring og øvelser j) Rutiner/avtaler på ekstern kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak	IU
8	**Brannvegg** Det virker som at vegg i takopplett, mot gårdsrom, ikke holder tilstrekkelig klasse. Se bilder under punkt 3.4.	Krav til brannvegg mellom byggverk er A 120 (REI 120-M) som går minimum 0,5 m over tak. Dette må undersøkes nærmere.	IU

3.4 Bilder fra befaring



Eldre svake trådglass dører.



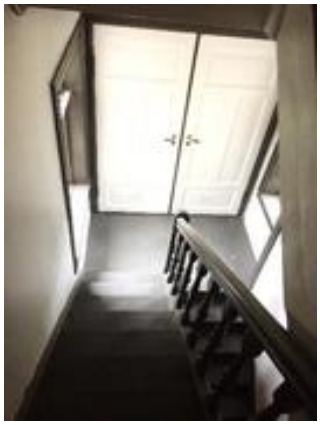
Lite vindu kan knuses (brannventilasjon).



Loftsleiligheter.



Mangelfull branntetting.



Trapperoms boder i baktrapp.



Meget svak bod dør i baktrapp.



Uvisst om skille er godt nok.



Uryddig rømningsvei via loft.



Svakt brannskille til sjakt.



Uvisst om skillet er godt nok.



Trapperoms boder/vaskerom.



Mangelfull branntetting.



Ok brannvegg i takopplett?



Tilstrekkelig klasse brannvegg?



Svakt skille baktrapp / kjeller.



Svakt etasjeskille kjeller/1. etg.



Kjeller trapp i tre.



Synlig stubbeloft / gips.



Skadet rabitzpuss på halm.



Teknisk rom ikke egen branncelle.



Svakt etasjeskille kjeller/1.etg.



Meget svakt etasjesille i kjeller.



Skille hoved trapp/kjeller.



Dør el-skap lukker ikke.



Utdatert brannalarmanlegg.



Kjellerdør i hoved trapp.



Bue inngang er rømningsvei.

VEDLIKEHOLDSPLAN
Eilert Sundts gate 50, 0355 Oslo

Styret ønsker årsmøtets tilbakemelding på følgende forslag til vedlikeholdstiltak på kort- og lang sikt:

STYRETS FORSLAG TIL VEDLIKEHOLD I PERIODEN 2025/26

Oppfølgning punkter i rapport fra Norsk Brannsikring
Styret foreslår å prioritere å ferdigstille/lukke punktene i rapport fra Norsk Brannvern.

Vurdering av fasade mot gaten
Styret foreslår å innhente en vurdering av behovet for utbedringer.

Installasjon av vannmåler
Styret foreslår at det inngås avtale om installasjon av vannmåler.

STYRETS FORSLAG TIL LANGSIKTIG VEDLIKEHOLDSPLAN

Fasade mot gate og/eller bakgård (helt eller delvis)
Utbedre fasade etter anbefalinger.

HISTORIKK:

2024 **Innendørs og utendørs utbedringer ved inngangsdøren**
Murpuss på vegg ved inngangsdøren ble utbedret av Wettergren (kr 24 262,50).

2023 **Utbedring etter lekkasje rundt pipe på loftet**
Arbeid utført av KR Johansen Blikkenslagerservice (kr 48 000).

2022/23 **Brannsikringsarbeid i kjeller og baktrapp**
Brannsikringsarbeider (utbedringer i kjellertak, brannsikring av dører i baktrapp mm.)

2022 **Bytte av låser til fellesdører**
Alle låser til fellesdører ble bytte til nye versjoner med systemnøkler. Nye nøkler må bestilles via styret.

2021 **Utbedring av råteangrep kjeller**
Aarsrud bygg ble engasjert til å utbedre råteangrepet bærebjelker i kjeller. Det ble også gjort tiltak for å unngå fremtidig råte (montering av papp mellom bærebjelker av om som er i direkte kontakt med mur. Arbeidet ble utført etter anbefalinger i rapport fra Mycoteam. Mycoteam ble engasjert av sameiet som en gjennomgang av kjelleren etter mistanke om råteangrep.

2019 **Maling av vinduer i bakgård**
Vinduer mot bakgården ble malt utvendig.

2019 **Maling av vegger hovedtrapp.**

2019 **Brannsikring**
Skiftet inngangsdører i leiligheter fra 1 til 4 etg.
Skiftet dører i baktrapp i de boenheter som ikke allerede hadde dører med anbefalt brannklasse.

2018 **Callinganlegg**
Callinganlegget ble oppgradert med nytt ringepanel på gateplan og nye telefoner i alle leiligheter.

2018 **Brannsikring**
Utbedring iht. til brannteknisk tilstandsanalyse
Brannvarslingsanlegg er installert og brannvarslere montert.

2017 **Utvendige vedlikeholdsarbeider**
Fasade på gateside, mur reparert og malt
Portrom, med fløydør, malt
Tak gårdsside, malt
Utgangsdør, malt
Balkonger, gulv malt

2016 Det ble foretatt en kontroll av det seriemonterte brannvarslingsanlegget i hovedtrappa.

Dugnad i baktrappen er påbegynt. Gjenstående arbeider blir sluttført i 2017.

2015 Det ble foretatt en kontroll av det seriemonterte brannvarslingsanlegget i hovedtrappa.

Blikkenslager kontrollerte og ryddet takrenne og beslag. Taket er tett og rennene fungerer som de skal.

2014 Det ble foretatt en kontroll av seriemonterte brannvarslingsanlegget i hovedtrappen.

Lamper og armaturer ble reparert i kjeller.

2013 Rehailitert fløydør mot bakgård med ny ramme og låsemekanisme

2012 Det ble ikke foretatt rehabelitering eller større vedlikehold

2011 Oppussing av oppgang. Pre Loft gjennmførte oppussingen.

Utbedring av trappetrinn mellom 1. og 2. etasje i baktrapp/kjøkkenoppgang. Arbeid utført av Pre Loft ifm oppussig av oppgang.

Nytt trådløst brannvarslingssystem montert i baktrapp

Det ble foretatt kontroll og utbedringer av det serie monnterte brannvarslingsanlegget i hovedtrappen. Arbeidet vle utført av Autronica.

2010 Ingen utbedringer

2009 Det er om lag 30 år siden taket ble tatt sist. Entreprenør kom med en bekjymringsmelding ifb. Med utbedring av fasaden. Det ble innhentet en vurdering av tilstanden. På bakgrunn av denne ble taket utbedret senhøsten 2009.

- Montering og demontering av 2 stk stillasjefag mot gate
- Utskifting av skruer takplater mot gate
- Utskifting av renne/ nedløp m/forkantbeslag over takterrasse, samt de og remointering snøfangere
- Papping av oppløft over inngang
- Isolering av soilrør over tak
- Diverse beslag tak bakgård

Kostnader kr. 43.750,- inkl mva

Det ble gjennomført enkelte garantisaker iht fasadeoppussing (utbedring balkonggulv, takterasse m.v) Gjenstående garantisaker vil bli utført i 2010.

2008 Det ble ikke foretatt rehablitering eller større vedlikehold.

2007 Fasadeoppussingen ble ferdigstilt av Malermester Bratfoss. Dette inkluderte også rehabilitering av terrasser og fasade i 5 etasje. I tillegg ble inngått avtale med Bratfoss om ferdigstillelse av sopp- og råteutbedringsarbeidene som skulle gjøres inne i leilighetene. Dette arbeidet ble påbegynt, men ikke ferdigstilt i 2007 på grunn av forsinkelse hos underleverandøren til Bratfoss. Arbeidet vil ble ferdigstilt i 2008.

	En vannlekkasje i seksjon 2 førte til skader på denne leiligheten, samt taket i kjelleren. Dette ble dekket av forsikringsselskapet (IF) og de utbedret derfor en del av taket i kjelleren.
2006	Fasadeoppussing: Det ble igangsatt en omfattende fasadeoppussing som skulle inneholde pussing og maling av fasaden. Anbud ble innhentet og Tømrermester Graatrud ble valgt til å utføre arbeidene. Det ble etter hvert avdekket at balkongene var i så dårlig stand at de måtte rives, og nye måtte bygges. Graatrud fikk også denne jobben. Arbeidene startet opp i august 2006. I oktober 2006 ble det avdekket sopp og råteskader i bjelkelaget i etasje- skillene. Dette er skader som delvis vil bli dekket av hussoppforsikringen. Arbeidene stoppet opp i en periode mens kartlegging og analysearbeid av soppskadene foregikk. Både konsulenter og forsikringsselskap var involvert i prosessen. Graatrud gjenopptok arbeidene i månedsskiftet november/desember og fortsatte frem mot jul. Det oppsto imidlertid en konflikt mellom Sameiet og Graatrud om en mottatt faktura for lønn i stansperioden. Da Sameiet v/styret ikke ville betale ovennevnte faktura, ønsket ikke Graatrud å gjenoppta arbeidene etter jul. Han hevet deretter avtalen med Sameiet. Sameiet har innhentet nye anbud og skrevet kontrakt med Malemester Bratfoss som vil fullføre rehabiliteringsarbeidet i 2007. Bratfoss skal i tillegg utføre det planlagte rehabiliteringsarbeidet på fasaden i 5 etasje.
2005	Brannsikret for- og baktrapp fra kjelleren med gipsplater.
2004	Malt fasaden i første etasje på dugnad Reparert skade på gavl ved veranda i seksjon 9 Sørget for gjenmuring av ovnsrørhull i piper i seksjon 4
2003	Skiftet bjelkelag og gulv i portrom Gravd ut masser i bakgården, lagt grunnmursplater og drenert
2002	Skiftet kum og lagt om kloakkrør i kjeller. Nytt opplegg til utelys i portrom

2019-05-09

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
Eilert Sundts gate 50

Vedtatt i årsmøte den X. måned 2019 28.5.2019
i medhold av lov om eierseksjoner av 29 mai 2017 nr.91

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiets navn er Sameiet Eilert Sundts gate 50.
Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 22.2.1984, samt en næringsseksjon i kjelleren eid av sameiet, denne er fordelt på kjellerboder.

Sameiet har til formål å ivareta fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 214 bnr 51 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeier av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Sameiebrøken er tinglyst som følger:
Seksjonene 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 har hver 149/1433
Seksjonene 2 og 9 har hver 118/ 1433
Seksjon 10 har 114/1433.

§ 4. VEDLIKEHOLD

<u>4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten</u>

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

<u>4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.</u>

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår – til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

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

§ 12. ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14. FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dm opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EILERT SUNDTSGATE 50

Vedtatt i sameiemøtet den 2. september 1992 i medhold av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.
Revidert på årsmøtet den 21. april 2010.

Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensregler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

1. Alminnelige ordensregler

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand. Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i trappeoppgang eller ganger. Unntatt er barnevogner. Det gis dispensasjon ved flytting og oppussing, ved kontakt med styre og for en begrenset periode. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets område. Baktrappen må holdes fri for ting som kan hindre trappens tiltenke bruk som rømningsvei ved brann og lignende Inngangsdøren skal alltid være låst. Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

2. Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene etter kl. 23.00. Radio, stereo og TV må brukes hensynsfullt og avdempet etter kl. 23.00. Fester må varsles med oppslag i god tid. Antall fester per år er begrenset til fire. Dispensasjon kan gis av styret.

3. Renhold

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. Ønsker eller kan ikke en av leilighetene utføre dette, har vedkommende plikt til å leie/betale noen til å utføre dette.
Baktrappen skal også holdes ren av sameierne med tanke på brannfare.

4. Bodene

Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materiale som kan være veggdyr- eller soppbefengt. Eventuell lagring av frisk ved skal skje på råtefri lagringsenhet og ut fra vegg eller gulv. Det er ikke tillatt å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjente kanner innendørs.

5. Dyrehold

Den kan søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen, men kan ikke nekte tillatelse uten saklig grunn. Dyrene må ikke luftes i gården. Båndtvang gjelder i gården. Ved gjentatte klager fra naboen vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

6. Ombygging og oppsussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det skal legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene begrenses til et minimum av tid.
Støyende oppussingsarbeid skal utføres i perioden 07.00-19.00 på hverdager og 09.00-18.00 på lørdager. Arbeidet må ikke forekomme etter kl. 22.00 på virkedager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndag og helligdager.
Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for sameiet,

7. Inn- og utflytting

Hver sameier har ansvaret for reparasjon av skader og rengjøring av ganger etter inn- og utflytting.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleboggata 19[illegible] 68 30 40

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art: Innredning leiligheter på loft

Arbeidssted	Mnr nr	Løpenr
Eilert Sundts gate 50 - seksjon 9 og 10		84/4328

Rettighetshaver
Trond Haaberget,
Harald Bråten og Lene Romnes,
Eilert Sundts gt.50

0355 OSLO 3

Ansvarshavende
Ing. Leif Åge Holstad
Østbyveien 7

0687 OSLO 6

THR/ba

Dato 5.2.90.

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

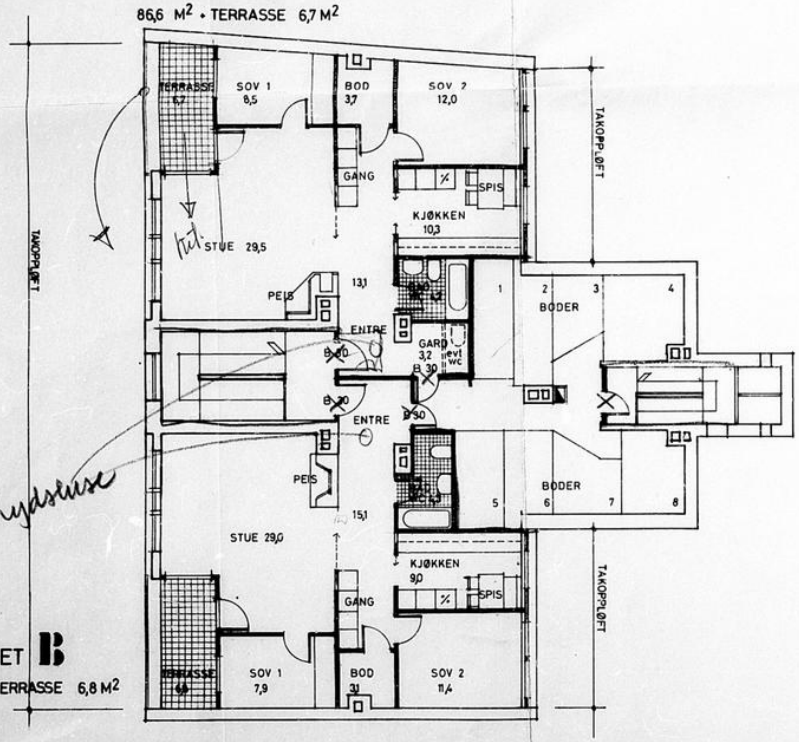
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

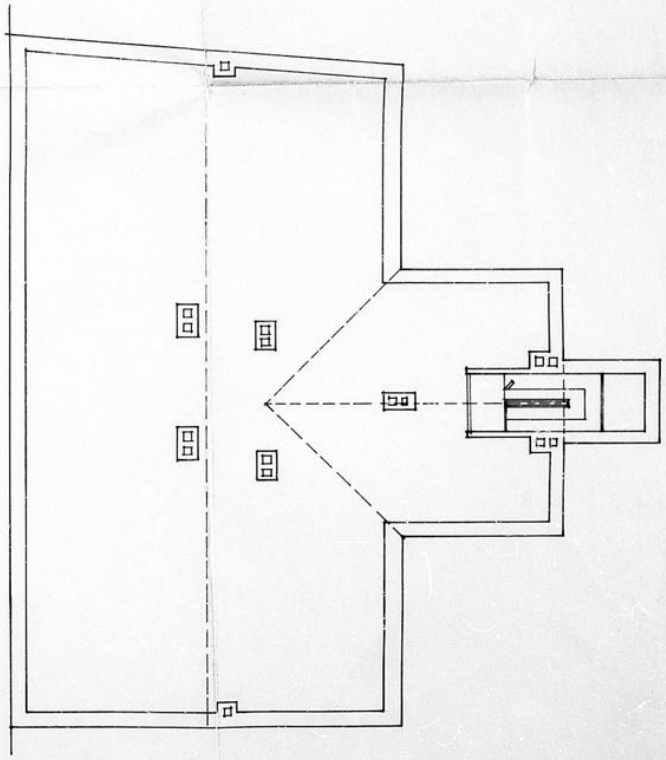
LEILIGHET A
86,6 M² + TERRASSE 6,7 M²



N.B hydrostase

LEILIGHET B
84,3 M² + TERRASSE 6,8 M²

NY PLANLØSNING



EKSIST. LOFTSPLAN

Mrk. oppgitte mål for leilighet er regnet fra innside yttervegg eksklusiv trapperom og terrasse Innvendig areal er netto.

	EILERT SUNDTS GT. 50 LOFTSLEILIGHETER	PLAN NY & EKSIST 12/10/84 1:100	84115 B06

Anmeldelse
i Tegning

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1262
1933.
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Garasje

på matr.nr. 50 Tilet Sandtsgate

Innlevert 1. august 1932. Attestert 30/3-33

Oslo
331/32
Brandstyre

Oversendes hr. brandsjefen til uttalelse.

Oslo 2/8-32

A. Skelland

Oversendes Oslo Brandstyre.

Anmeldelsen anbefales på de i vedlagte forskrifter opstilte betingelser.

Oslo Brandvesen den 6. august 1932.

2.

G. Brandsæter.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

I henhold til brandlovens § 5a gir brandstyret følgende pålegg:

Punkt 1-6. Som brandchefens forslag av 6. ds.

OSLO brandstyre den 18. august 1932.

Bygn. ch
mott. 20 AUG. 1932

J. Nedrum

Oversendes Oslo Teknisråd.

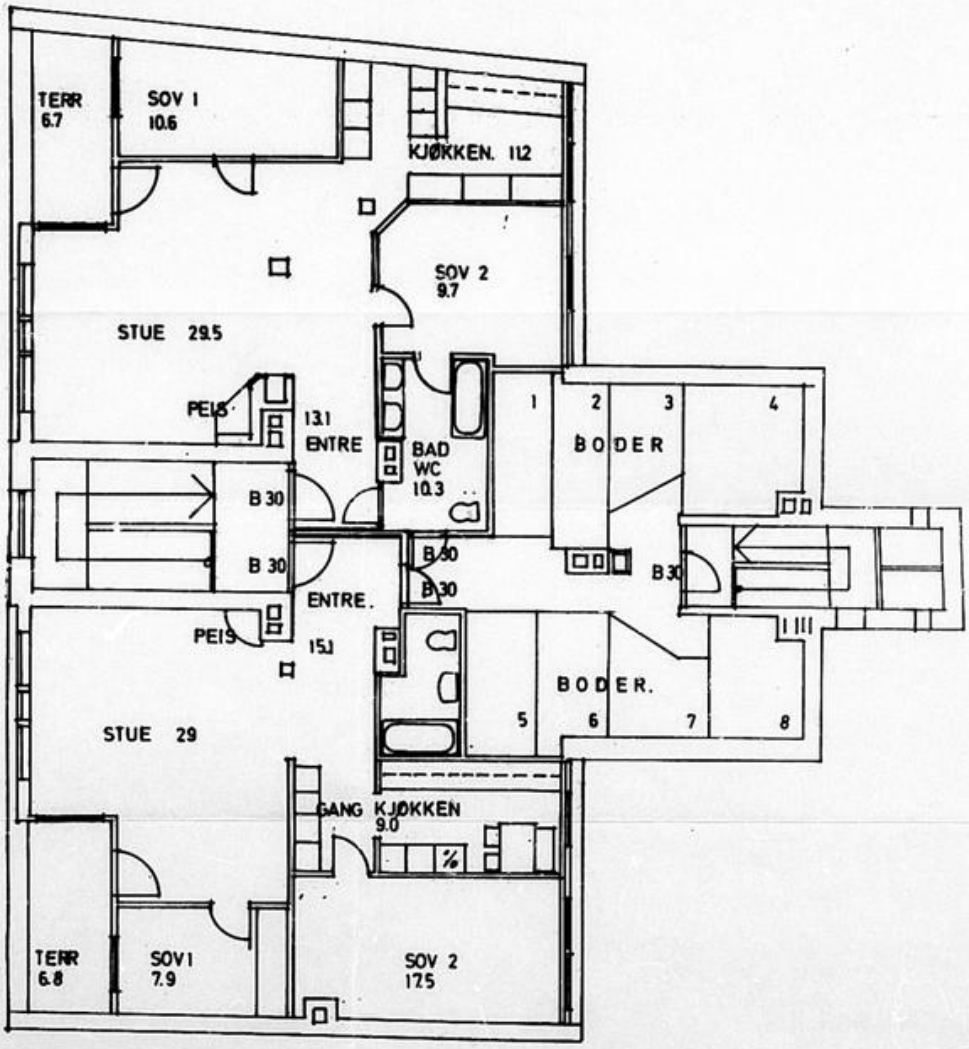
Oslo 22/8. 32

O. Hillesgaas.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8X

LEILIGHET A

86.6 m² + TERR 6.7 m²



LEILIGHET B.

84.3 m². TERR. 6.8 m².

MOTTATT
4. AUG. 1989
Oslo Byggingsavdeling

Eilert Sundts gt 50
REVIDERT PLAN TOPPETASJEN 1:100
OSLO 10·7·89

ØYSTEIN LINNERUD
sivilarkitekt MNAL
Jordbærvn. 37
1161 OSLO 11
Tlf. (02) 29 78 54

T. D. 1-2 63 1901

Hb 01

1

Anmeldelse
Situationsplan
& Tegninger

154 01

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 50 Eilert Sundts Gade

Indleveret 14de Marts 1901 Attesteret

Ferdig attestert 5/11-1901

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 15de Marts 1901 Sten Sinclair

69 1901.

Tastet af Linneke
16 Marts 1901
Hansen

STADSINGENIØREN 422-01-I KRISTIANIA

F. O. Haug

Gadens Bredde bliver 14.70 m; den er ikke oparbeidet og i dens Høideforhold bestemt saaledes at Midtlinien bliver en ret Linje fra Prof. Dahls Gade Nordende til Bogstadveiens Vestside, disse Punkter i Høide med Gadernes nuværende Midte. Forbiget indtil 10 Cm. høiere.

Kristiania den 16de Marts 1.

Theodor Grimes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
EILERT SUNDTS GATE 50

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530896
9140627

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 51

Vi viser til bestilling av 20260420 for EILERT SUNDTS GATE 50.

GNR. 214 BNR. 51

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1901.

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

487 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

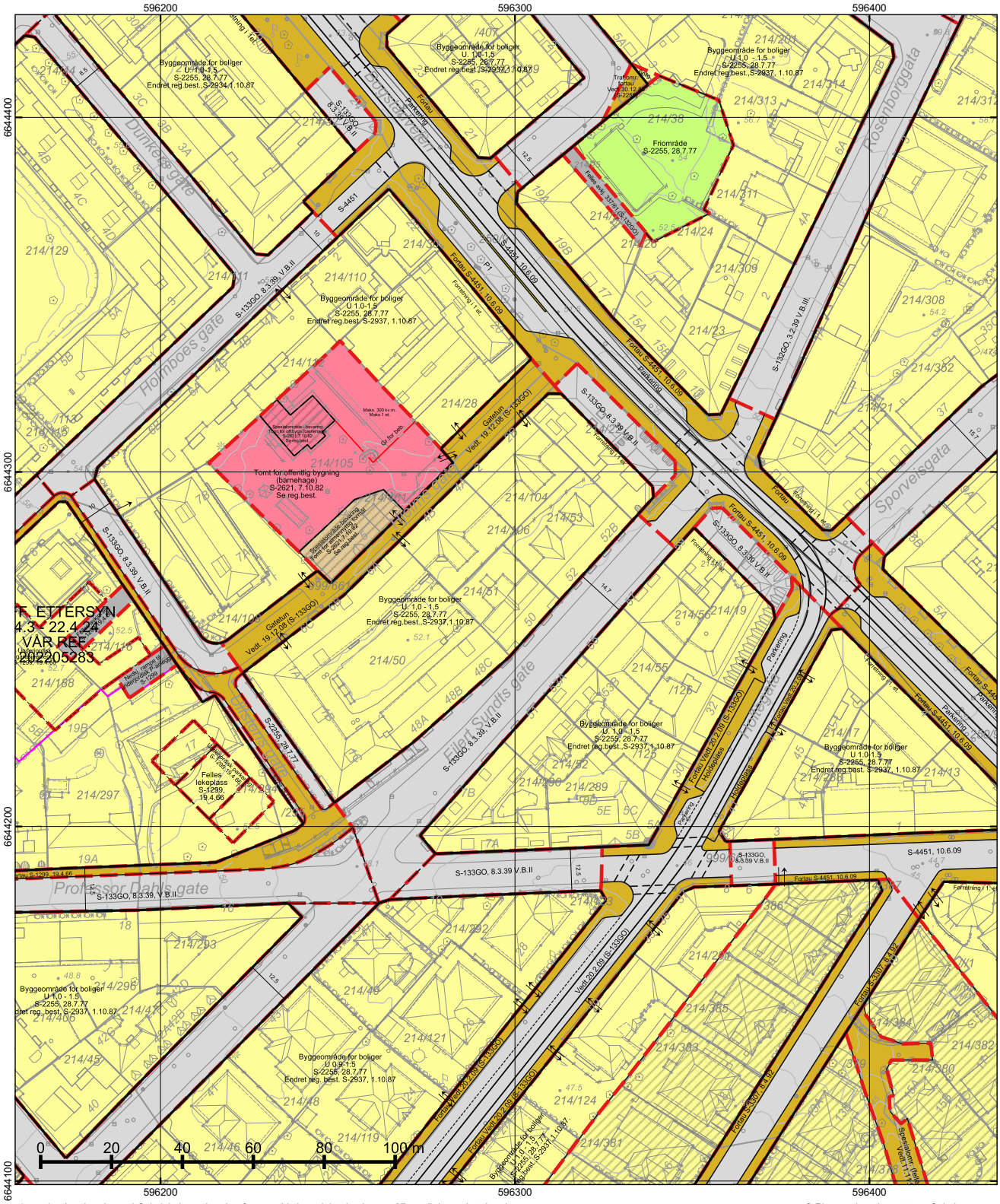
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596300
214/28
214/22
12
2B
2
6644300
6644300
Hjelms gate
4A
214/461
214/104
4B
214/53
214/106
5
52B
6A
52
214/51
6B
50
57
6644250
6644250
55
214/50
214/55
48C
53A
53B
48B
51
48A
214/54
Eilert Sundts gate
1C
/125
214/52
214/290
214/289
7B
5D
5E
5C
5A
5B
596300
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

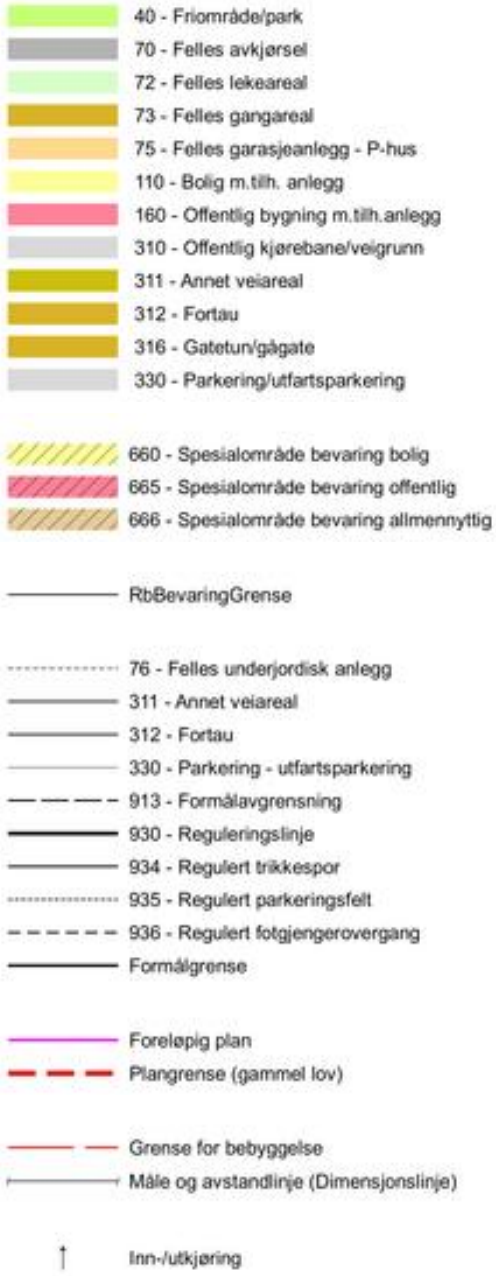
PlottID/Best.nr: 156355/ 86530896
Adresse: Eilert Sundts gate 50
Gnr/Bnr: 214/51

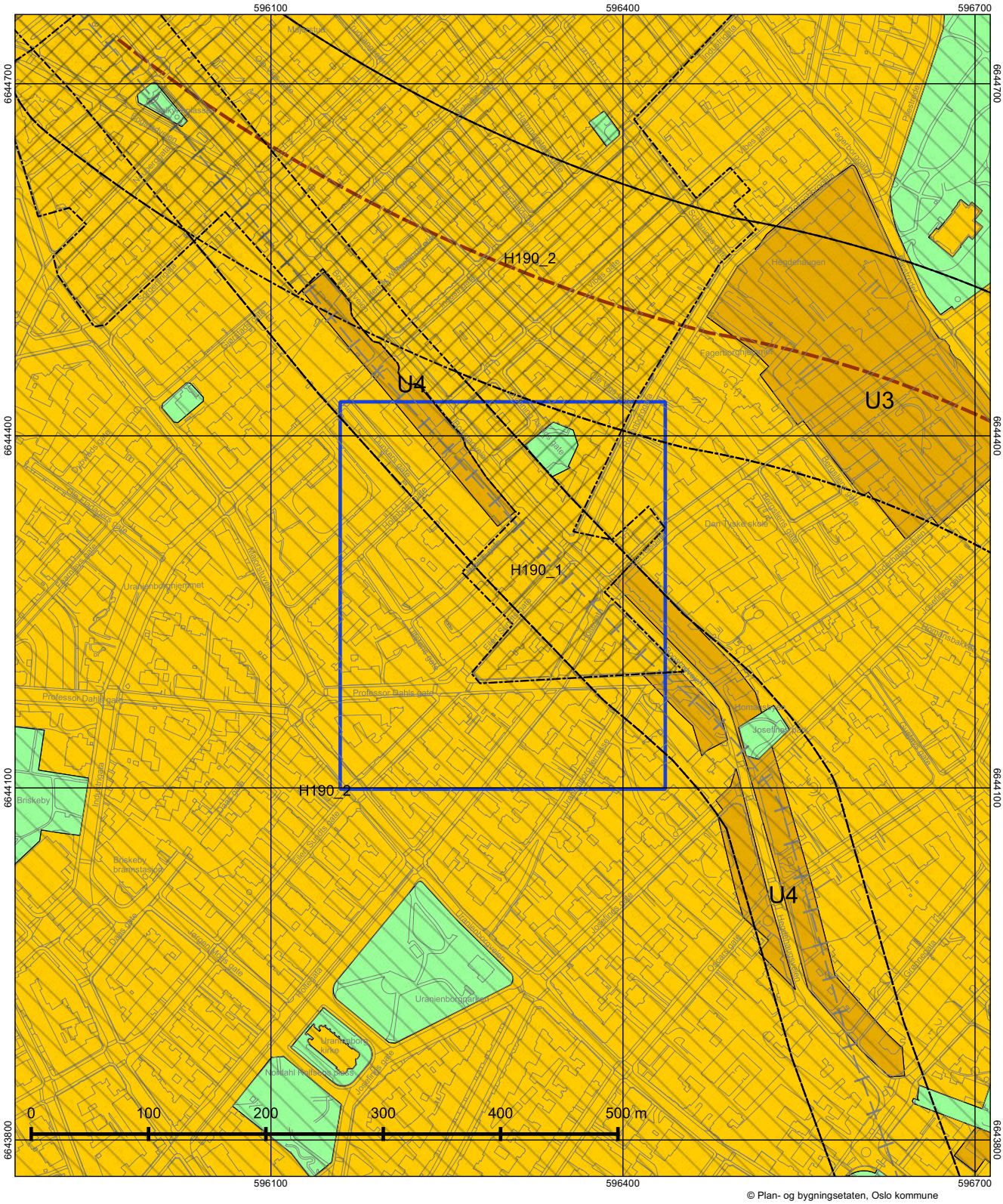
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156355/86530896
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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, 20483, 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.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

22.FEB.84 008529

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
214	51		Oslo

2. Eier

Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)
Fritz Rewald	772/887	09.07.1917
Tore Chr. Diskerud	115/887	06.12.1937

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har ~~gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd~~ meddelt at eierseksjonslovens §5, nr 4 , 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes:

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	149/1433	21		
2	B	116/1433	22		
3	B	149/1433	23		
4	B	149/1433	24		
5	B	149/1433	24		
6	B	149/1433	26		
7	B	149/1433	27		
8	B	149/1433	28		
9	B	116/1433	29		
10	B	114/1433	30		
11	N	44/1433	31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1433/1433	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
03.02.1984	Fritz Rewald Tore Chr. Diskerud Elise Rewald Elise Rewald i hht. fullmakt
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

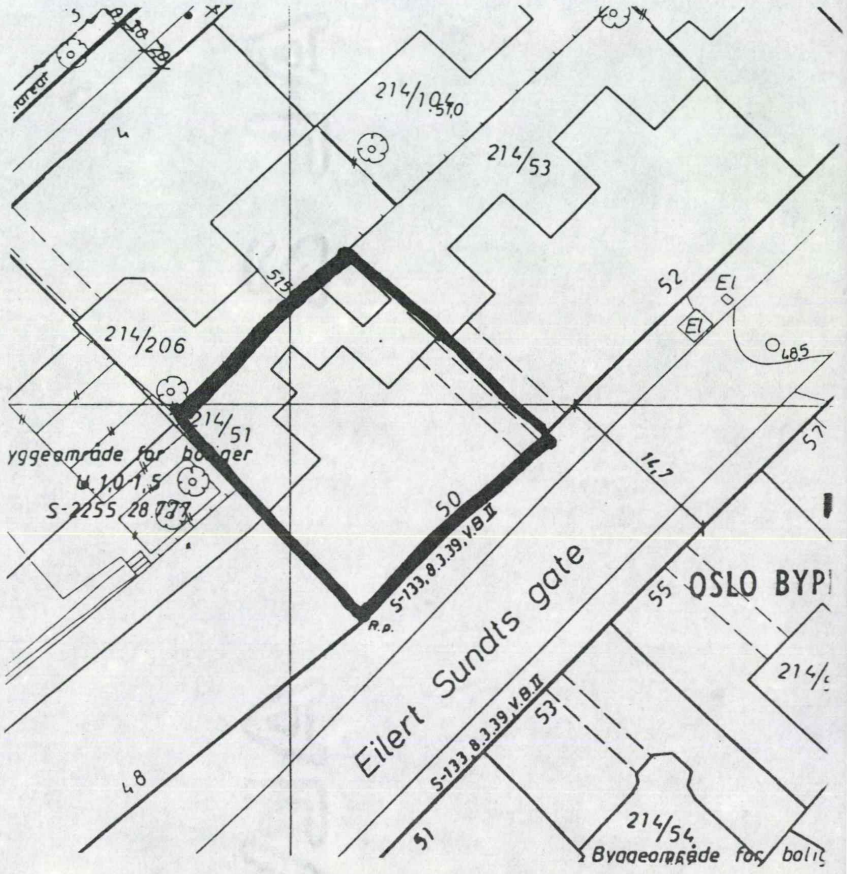
Navn	Adresse	Telefon
P G Prosjektutvikling A. S	Holmenvn. 11, Oslo 3	14 95 03

Side 1

GNR. 214, BNR. 51

EILERT SUNDTSGT. 50

SITUASJONSPLAN



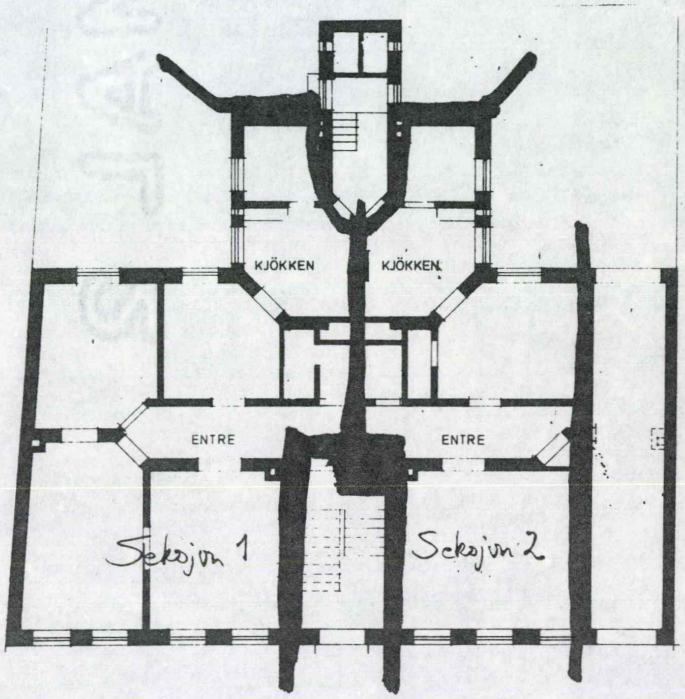
Oslo, 3. februar 1984

Side 2

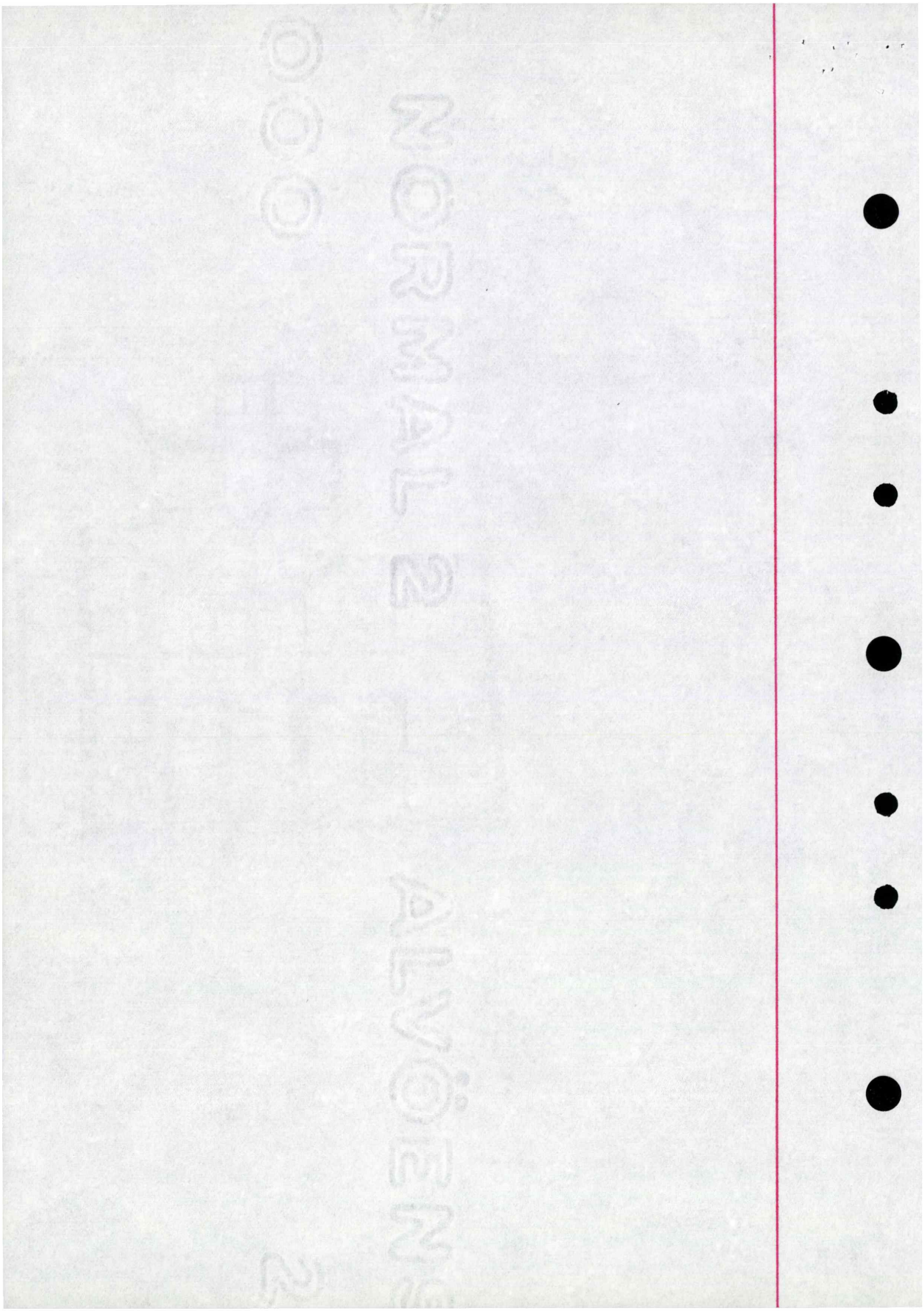
GNR. 214, BNR. 51

EILERT SUNDTSGT. 50

PLAN 1. ETG



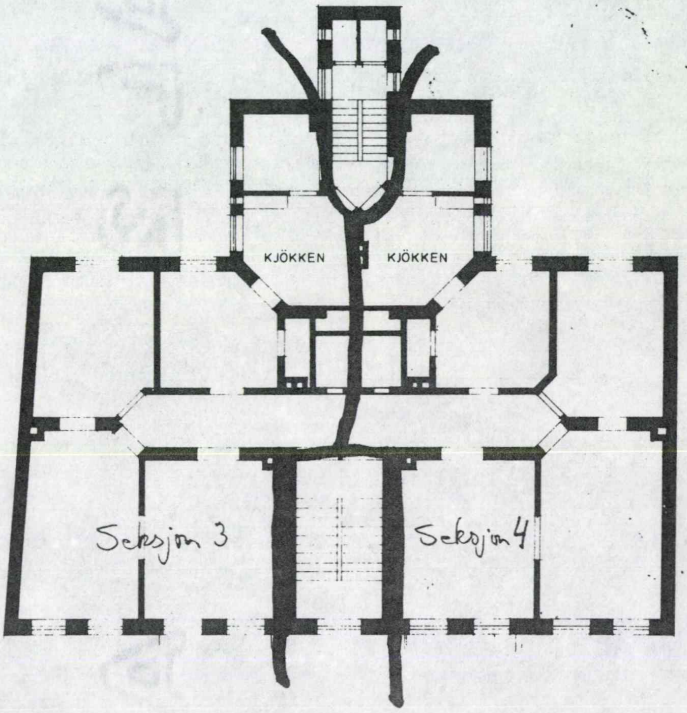
Oslo, 3. februar 1984


NORMAL NULL

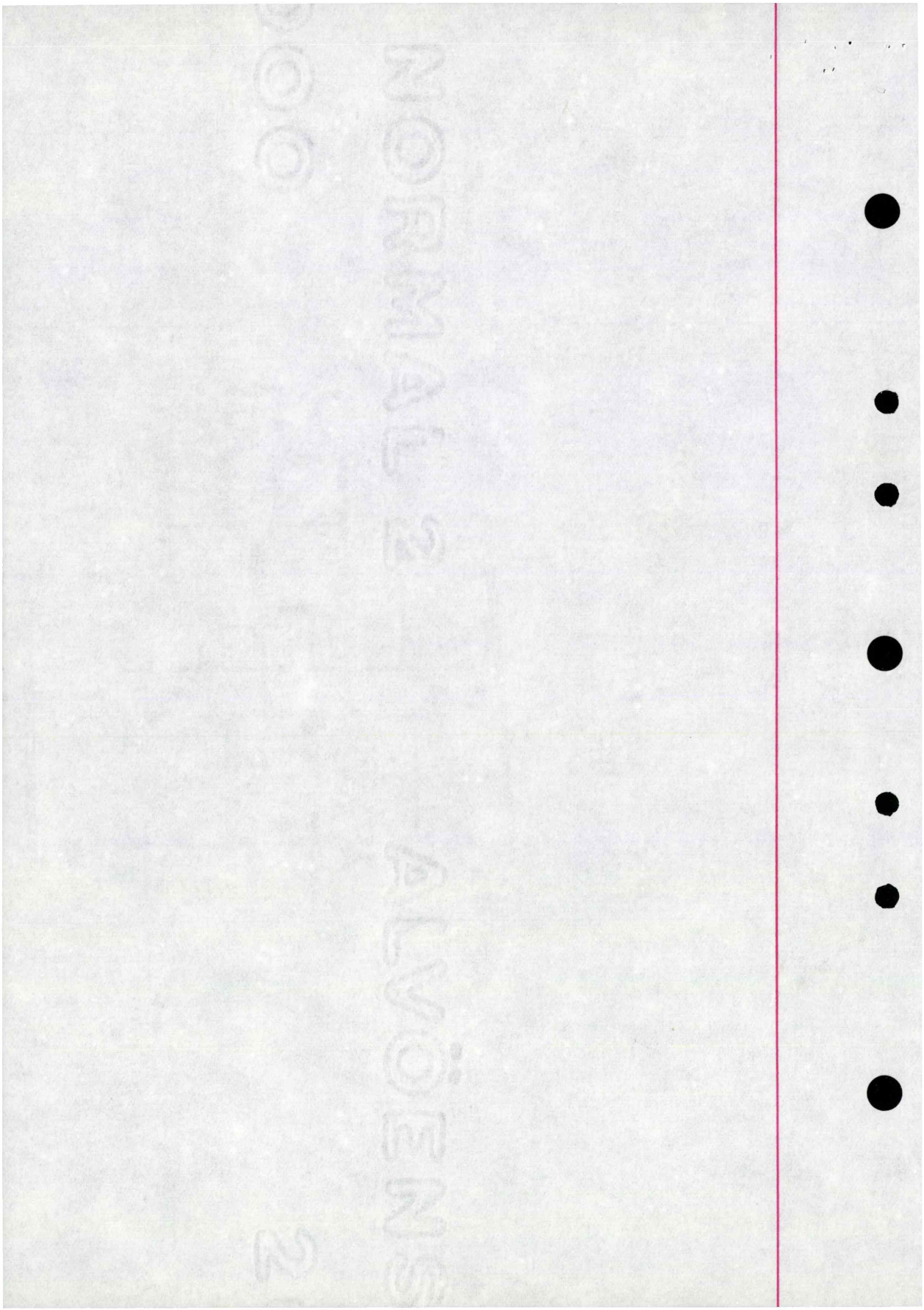
GNR. 214, BNR. 51

EILERT SUNDTSGT. 50

PLAN 2. ETG.



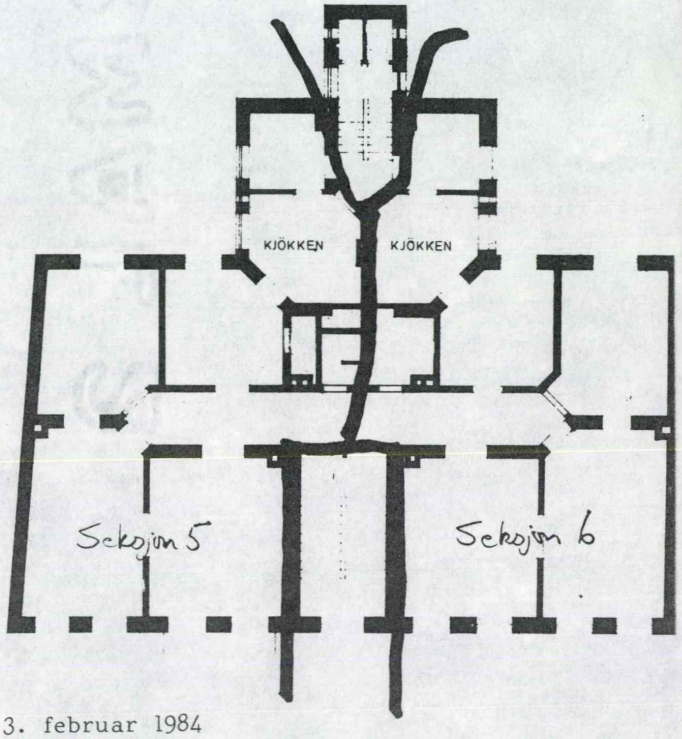
Oslo, 3. februar 1984



GNR. 214, BNR. 51

EILERT SUNDTSGT. 50

PLAN 3. ETG.



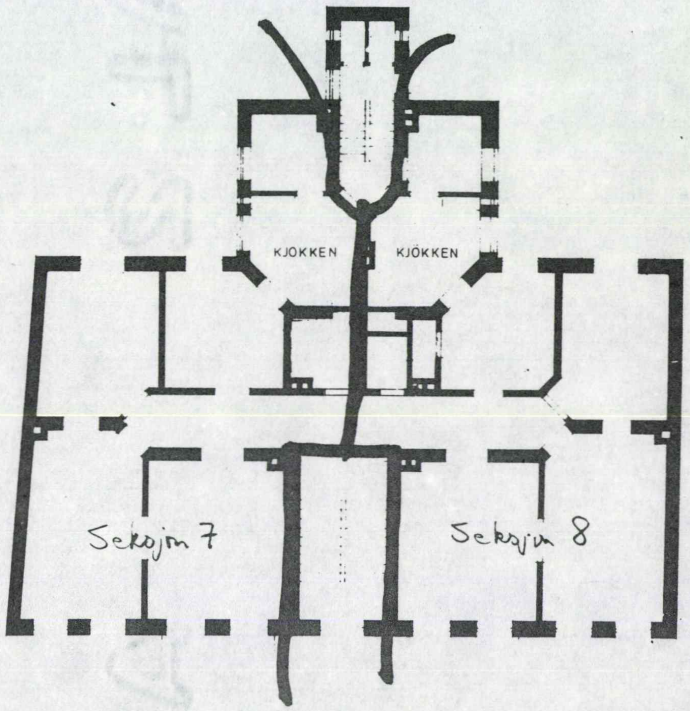
Oslo, 3. februar 1984

Side 5

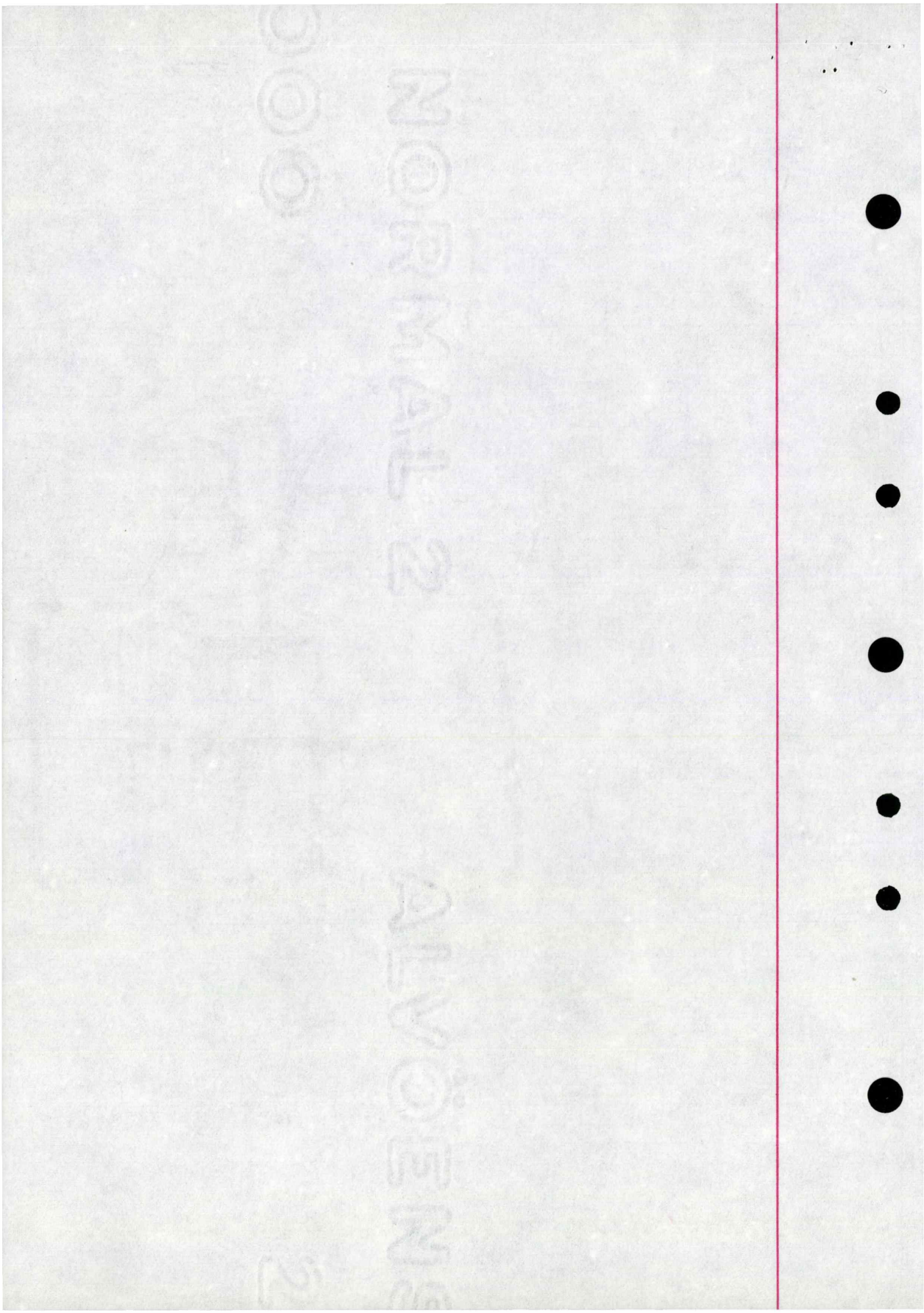
GNR. 214, BNR. 51

EILERT SUNDTSGT. 50

PLAN 4. ETG.



Oslo, 3. februar 1984

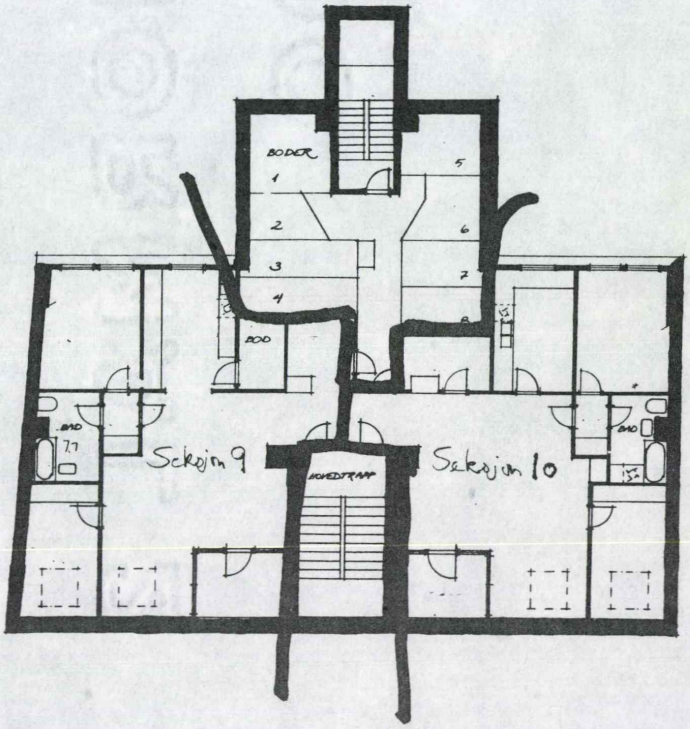


Side 6

GNR. 214, BNR. 51

EILERT SUNDTSGT. 50

PLAN LOFTSETG.



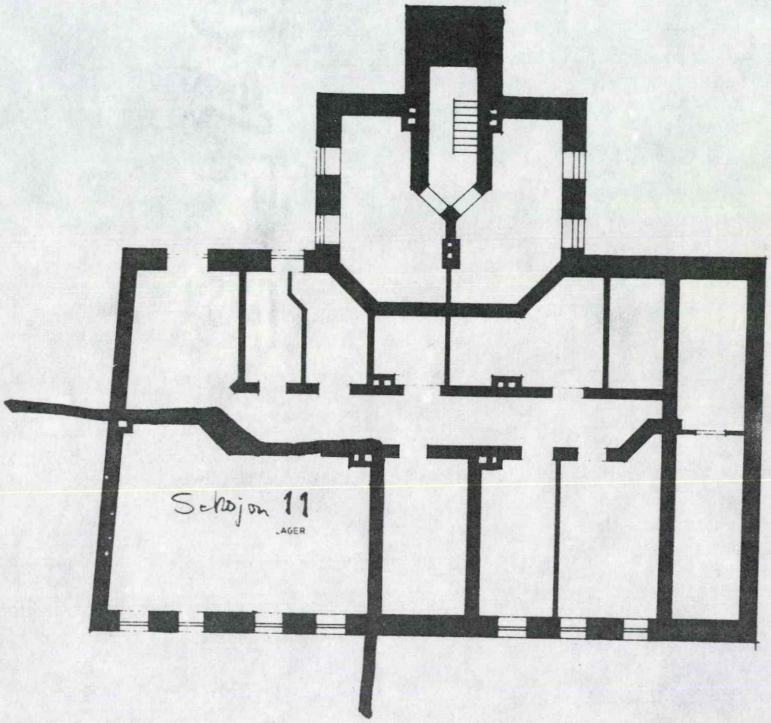
Oslo, 3. februar 1984

Side 7

GNR. 214, BNR. 51

EILERT SUNDTSGT. 50

PLAN KJELLERETG.



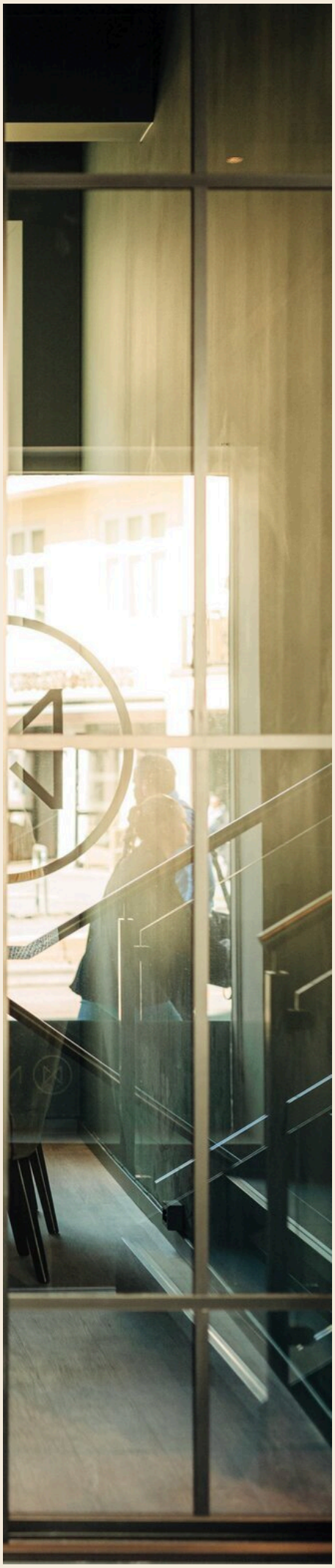
Oslo, 3. februar 1984

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0140/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eilert Sundts gate 50 0355 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 51, snr 10 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Bjørn Johan Grini

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533