NORDVIK

Eilert Sundts gate 14B

1 soverom | 47 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Eilert Sundts gate 14B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
41	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



En fantastisk 2-roms med attraktiv beliggenhet - "Alt" inkludert i felleskost. - Lave omkostninger - Flytt rett inn!

Prisantydning	**6 150 000,-**
Omkostninger	**14 300,-**
Totalpris	**6 301 788,-**
Fellesgjeld	**137 488,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 152,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Eilert Sundts gate 14B!

En stilren og svært tiltalende 2-roms med gode kvaliteter. Boligen er vesentlig oppgradert de siste årene og fremstår moderne, gjennomført og med en lun atmosfære. Leiligheten byr på en innbydende entré, en lys og hyggelig stue med pent kjøkken, et romslig soverom vendt mot rolig bakgård samt et delikat bad fra 2022.

Nærområdet kombinerer det beste fra byliv og rolige omgivelser. Til tross for svært sentral beliggenhet oppleves området som skjermet, med lite gjennomgangstrafikk og en rolig atmosfære.

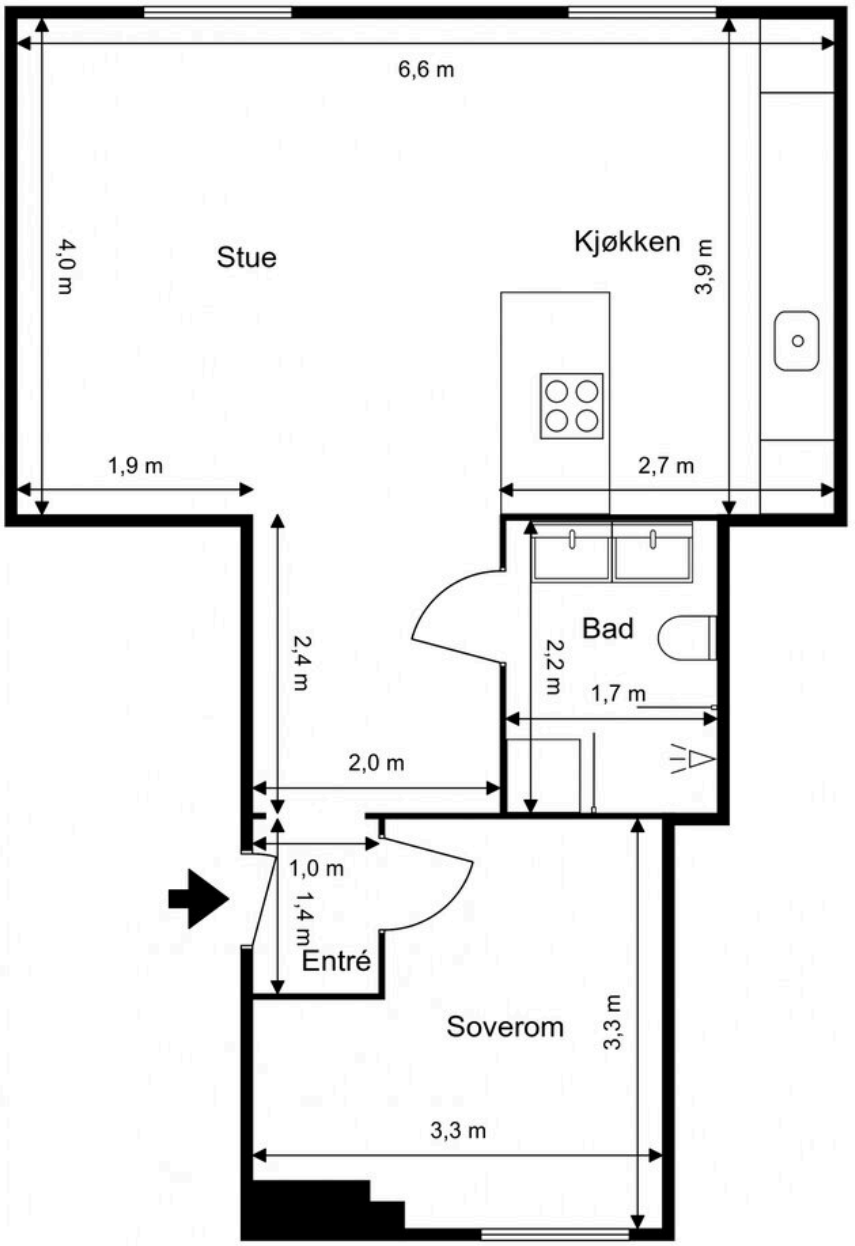
Kort fortalt:

- Vesentlig oppusset de siste årene
- Et flott kjøkken fra 2024 og bad fra 2022
- Moderne og stilrene løsninger
- Flytt rett inn!
- Varmtvann, fyring og internett inkludert
- Tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 50 kvm

Eilert Sundts gate 14B
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















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
5-0079/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Martin Vikenes

Kjøpesum og omkostninger
6 150 000,- (Prisantydning)
137 488,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 287 488,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 150,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 300,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 301 788,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 311 288,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod på 3 kvm (8 kvm gulvareal).
Kjellerbod med et gulvareal på 0,3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
På sommeren lyser solen inn stue/kjøkken-vinduer fra morgen (kl. 08) til ettermiddag (kl. 16). Solen går da over byggene på motsatt side av gaten, så det oppleves veldig lyst og trivelig. Fra kl. 17-19 kommer sollys inn på soverom.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder, begge med god belysning og hvitmalte flater::
- Kjellerbod (U etg.): 0,3 kvm gulvareal, med hylleplass til oppbevaring av esker/bokser, men også ski/staver/støvler. Takhøyden er rundt 2.5m. Boden holder romtemperatur og lav luftfuktighet, så den er godt egnet for maling og annet som ikke tåler frost eller fukt.
- Loftsbod (6. etg.): Gulvareal på ca. 8 kvm. Det er 3 kvm målbart areal. Det er skråtak, så ca. halve boden er lavere enn ståhøyde. Det er likevel masse oppbevaringsplass. Boden har strømuttak. På vintertid er denne kald, så uegnet til oppbevaring av f.eks maling og annet som ikke tåler frost og litt fuktighet.

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

Standard
Entre:
Lys og innbydende entré som ble modernisert i 2025. Her møtes du av en spesialtilpasset garderobeløsning basert på BESTÅ og PAX fra IKEA, med god oppbevaringsplass. Entréen har Yale Doorman smartdørlås og nytt svart dørhåndtak. Vegghengt speil og ekstra knagger er montert, og vegger og lister er malt. Måltilpasset gulvmatte kan medfølge.

Stue:
Romslig og flott stue med god plass til sofa og tilhørende møblement. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp. Det er også plass til et hyggelig spisebord, perfekt for måltider med venner og familie. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og gir en sosial og luftig planløsning.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra 2024 med glatte fronter, god skap og skuffeplass samt god plass på benkeplaten til matlaging. Kjøkkenøyen gir ekstra arbeidsflate og plass til to stoler, perfekt for en god frokost eller en kaffekopp. Kjøkkenet har en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Tapwell. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl fryseskap, mikroovn og stekeovn, samt platetopp med integrert kullfilterventilasjon. Et flott kjøkken for den matglade.

Bad:
Delikat bad totalrenovert i 2022 med gjennomførte detaljer og en luksuriøs følelse. Badet er utstyrt med gulvvarme, dusjnisje med integrert hylleløsning og moderne LED stripe, vegghengt wc og servantskap med dobbel kum og ettgreps blandebatterier. Det er også en egen nisje hvor det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Rommet har ellers mekanisk avtrekk og stoppekran.

Soverom:
Lunt soverom med plass til en 140 seng i nisjen og praktisk garderobeskap med god lagringsplass. Soverommet vender mot en rolig bakgård.

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
Bad (2022):
- Totalrenovert - alt ble revet og pigget opp. Ny membran, sluk, armering, gulvstøp, varmekabler, termostat, rør, elektro, ventilasjon, armaturer, belysning, våtromsplater, fliser, baderomsmøbel, blandebatterier, innbyggingssisterne (vegghengt totalett), servanter etc. Fagmessig utført og FDV-dokumentasjon foreligger.

Soverom (2022/2023):
- Ikke-bærende murvegg (undersøkt av statiker) fjernet i daværende skyvedørsskap. Gulvlegging der vegg ble fjernet. Utbygd vegg/skapdør over sikringsskap, med oppsatt hylle og nisje, med installert belysning. Fjerning av jernluke til tidligere sjakt, samt avkappet utstikkende murvegg og plateslått en vegg. Nedsenket tak over sengeseksjon med downlights. Ellers sparkling og maling i mer moderne farge. Utover dette ble lagt nye lister i tak/gulv, samt satt opp nytt PAX-garderobeskap og KOMPLEMENT-skuffseksjon. Arbeidet var ikke søknadspliktig og krevde ikke faglært arbeidskraft.

Kjøkken/stue (2024):
- Ikke-bærende murvegg (undersøkt av statiker) fjernet i skillet mellom kjøkken og stue, for å lage en åpen løsning. Nytt IKEA-kjøkken med Noremax-fronter bygget langs rommets kortside. Ny elektro og rør lagt i utlektet vegg fra bad, med tilpasset nisje (ink. belysning). Separat kjøkken(halv)øy bygget. Ny lysskinne i tak (designline). Gulv lagt over partier der vegg og tidligere kjøkken sto (inkl. nedpigging). Innbygd ovn og mikrøbølgeovn fra Bosch Series 8 accent line. AEG induksjonsplatetopp (70cm) med ventilator (nedsug). IKEA KALLBODA integrert oppvaskmaskin og IKEA TINAD integrert kjøl/frys 210 / 79 liter. Ellers maling av hele stue, gang, kjøkken i Soothing Beige og nye gulvlister.

Entré (2025):
- Spesialtilpasset garderobeløsning bygget basert på BESTÅ og PAX elementer fra IKEA. Måltilpasset gulvmatte (som kan medfølge). Svart Yale Doorman smart-dørlås installert, nytt svart dørhåndtak installert, nøkkelhull etc. lakkert for "all-black" inntrykk. Montert vegghengt speil og ekstra knagger. Spesialsydd topp-pute til skuffseksjon. Malt vegger og lister.

Kjellerbod (2025):
- Rengjort og malt i hvitt for lysere inntrykk. Installert lakkerte hyller (slitesterkt og glattere for å kunne skyve tyngre kasser/esker). Installert batteridrevene lysskinner med bevegelsessensor. Ekstra beslag over låsehengsel (mer innbruddssikkert). Installert skyvelås for å holde døren tett inntil. Kodelås for å slippe nøkler.

Loftsbod (2025):
- Rengjort og malt i hvitt for lysere inntrykk. Hank installert for å holde dør åpen. Kodelås for å slippe nøkler. Tilpasset tidligere skjevt låsehengsel og dørplank som tidligere slipte i gulv. Installert flere lyskilder med separat

lysbryter og egen stikkontakt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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:
VÅTROMSRENOVERING Periode: Sommer 2022 Firmaer: Hande og Johansen AS (Hovedleverandør), A-Membran AS, Fjell Elektrikeren AS, Schau's Rørleggerservice ENK, PAVI AS, Groruddalen Glassmesterverksted AS Beskrivelse: Totalrenovering av våtrom ble gjennomført. Det ble revet og demontert gammelt røropplegg med tilhørende utstyr og armatur. All innvendig kledning ble revet, og det ble klargjort for elektriker og rørlegger. Alle rør ble lagt skjult inne i vegg eller over i tak der dette lot seg gjøre. Rørleggingen inkluderte nytt opplegg til vaskemaskin og fordelere til koblingsledninger for utstyr på badet. Ny gulvmembran ble lagt. Armeringsnett og varmekabler ble lagt av elektriker. Gulvet ble støpt opp i henhold til gjeldende krav, med korrekt fall mot sluk. Det ble etablert nedsenk i dusjsonen. Det ble etablert ny himling som ble sparklet og malt. Veggene ble kledd innvendig med våtromsplater og smøremembran før de ble flislagt. Gulvet ble flislagt. Ny dør til baderommet med belistning ble installert. Det ble lagt nytt røropplegg for dusj, servant, toalett og vaskemaskin. Prosjektet inkluderte montering av ny innbyggingssisterne for vegghengt vannklosett. Sanitærutstyr og armatur ble fornyet. Dusjsonen ble bygget med vegg mellom dusj og vaskemaskin, samt glassdør. Baderomsmøbel ble installert.
Det ble etablert ventilasjon ut gjennom soverommet. Arbeidet inkluderte derfor demontering av kasse på soverommet, samt etablering av ventilasjonsopplegg fra badet og ut gjennom soverommet. Dette ble deretter kledd igjen, sparklet og malt.
Prosjektet inkluderte ytterligere bygningsmessige arbeider som hugging, graving, slissing, hulltaking og snekring, og forutsatte et tverrfaglig samarbeid om oppbygging, løsninger og kvalitetssikring av våtrommet. Prosjektet ble dokumentert i henhold til gjeldende reguleringer og inkluderte dokumentasjon som ble overlevert ved sluttføring, herunder samsvarserklæringer fra utførende parter og FDV-dokumentasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
VÅTROMSRENOVERING Periode: Sommer 2022 Firmaer: Hande og Johansen AS (Hovedleverandør), A-Membran AS Beskrivelse: Gulvet ble avrettet med fall mot sluk. Underliggende sveisemembran ble lagt med oppbrett til vegg og festet i sluk med klemring. Vrakmembran lagt over som glidesjikt. 20 mm Xps ble lagt over membran med avløpsrør til servant og vaskemaskin samt armeringsjern. Deretter ble det lagt varmekabel og støpt opp med fall mot sluk samt nedsenk i dusj sone. Sluk ble byttet til støpejernssluk. Rør i rør ble lagt i himling og fordelt til sine posisjoner og koblet til i fordelerskap på soverom. Det ble montert inn inspeksjonsluke hvor stigeledning er koblet til ved siden av toalett (venstre side).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
VÅTROMSRENOVERING Periode: Sommer 2022 Firmaer: Hande og Johansen AS (Hovedleverandør), A-Membran AS, Fjell Elektrikeren AS, Schau's Rørleggerservice ENK, PAVI AS, Groruddalen Glassmesterverksted AS Beskrivelse: GULV: Gulvet ble avrettet med fall mot sluk. Underliggende sveisemembran ble lagt med oppbrett til vegg og festet i sluk med klemring. Vrakmembran lagt over som glidesjikt. 20 mm Xps ble lagt over membran med avløpsrør til servant og vaskemaskin samt armeringsjern. Deretter ble det lagt varmekabel og støpt opp med fall mot sluk samt nedsenk i dusj sone. TAK: Takplater ble revet og det ble lagt opp ventilasjon ut gjennom soverom. Nye takplater ble montert, sparklet og malt med våtromsprodukter. VEGGER: Det ble montert opp kasse til nisjer og toalettkasse hvor sisternen ble montert samt en vegg mellom dusj og oppvaskmaskin, som ble kledd med Bac våtromplater samt våtromsplater festet til eksisterende vegger med medfølgende plugger til plater. Platene overlapper bunnmembran og har en liten spalte fra gulv som er fylt med elastisk fugemasse. I alle hjørner og avslutninger mot gulv ble det lagt fiberteip som ble smørt med membran samt medfølgende mansjetter på alle gjennomføringer. Antall ganger påført er 3 strøk. Videre ble badet flislagt og fuget etter kundens ønske. RØR: Sluk ble byttet til støpejernssluk. Rør i rør ble lagt i himling og fordelt til sine posisjoner og koblet til i fordelerskap på soverom.
Det ble montert inn inspeksjonsluke hvor stigeledning er koblet til ved siden av toalett (venstre side). ELEKTRO: Elektrisk ble lagt over himling og slisset/lagt ned i vegg til sine posisjoner. Nye spotter ble montert sammen med ny avtrekksvifte, nye kontakter og stikk, samt LED-lys striper i nisjer.

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, både faglært og ufaglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
ALTANREHABILITERING (LEKKASJE) Periode: Høst 2023 Firmaer: DSC Bygg AS, Membranekspressen AS Beskrivelse: Altan (utgjør del av tak under boligaksjeselskapets ansvar) hadde lekkasje august 2023. Håndverker/murmester og membrantekniker utførte rehabilitering av dette med ny sveisemembran og nytt dekke.

TAKREHABILITERING Periode: 2020 Firmaer: Ukjent Beskrivelse: Ukjent omfang, men tror undertak ble skiftet ut, og takstein lagt på nytt.
BODRENOVERING Periode: 2025 Firma: Ingen (utført av eier) Beskrivelse: Kjellerbod og loftbod er rengjort og malt av eier. Batteridrevne lys og hyller er installert i kjellerbod.
FASADEREHABILITERING Periode: 2013 Firma: Ukjent Beskrivelse: Omfang ukjent.

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:
VÅTROMSRENOVERING Periode: Sommer 2022 Firma: Fjell Elektrikeren AS Beskrivelse: Elektrisk ble lagt over himling og slisset/lagt ned i vegg til sine posisjoner. Nye spotter ble montert sammen med ny avtrekksvifte, nye kontakter og stikk, samt LED-lys striper i nisjer.
NYTT KJØKKEN Periode: Høst 2024 Firma: Torshov Elektro AS Beskrivelse: Tilkoblet to nye kurser til kjøkken, gjelder stikkontakter til forbruk og lys og platetopp. Montert komfyrvakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Periode: 4. mars 2026 Firmaer: Rejlers Elsikkerhet AS (sakkyndig selskap), Elvia AS (nettselskap) Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
STOPPEKRANUTBEDRING & NYE SIKKERHETSVENTILER Periode: Desember 2022 Firma: Norsk Rørservice AS Beskrivelse: Utskifting av 2 stk. stoppekraner (vann til B-oppgangen) og 2 stk. sikkerhetsventiler til varmeanlegget i fyrrommet, som følge av lekkasjer. *UTSKIFTNING AV SIRKULASJONSPUMPE* Periode: juni/juli 2025 Firma: Bygårdsservice AS, Stor-Oslo Rørleggerservice AS Beskrivelse: Skiftet ut lekk sirkulasjonspumpe på varmtvannsberederen til bygget.
STIGERØRUTSKIFTNING (LEKKASJE) Periode: Mars 2022 Firma: Rørleggerhuset AS. Beskrivelse: Lekkasje i stigerør (ikke denne leiligheten, men i samme oppgang), medførte utskiftning av stigerør fra kjeller til toppetasje, herunder i denne leiligheten.
FJERNVARMETILKOBLING Periode: 2018 Firma: ENWA AS Beskrivelse: Bygget ble tilkoblet fjernvarme og nødvendig anlegg ble installert i kjeller (tidligere fyringskjeller). Antar at oljefyringsanlegg i den forbindelse ble dekommisjonert.
VANN/AVLØPSINNTAK OPPGRADERT Periode: 2021/2022 Firma: Rørentreprenøren AS Beskrivelse: Vann/avløpsinntaket til bygget ble pålagt oppgradert av kommunen. Engasjert firma utførte nødvendige utbedringer.

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.?
- Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei.
Eventuell kommentar: Leiligheten har endret planløsning og rominndeling. Originalt kjøkken var plassert der soverom nå er. Tilsvarende er nytt kjøkken plassert der originalt soverom lå. Det er fjernet to ikke-bærende murvegger; én som tidligere skilte originalt soverom og stue (nå kjøkken og stue i åpen løsning), og en kort vegg i lite siderom til originalt kjøkken (nå soverom). Sistnevnte sto der seng nå er naturlig plassert. Endret rominndeling er gjort av tidligere eier (ukjent hvilken og når). Riving av murvegger er gjort i nåværende eiers eierperiode. Veggene som ble revet var undersøkt av statiker (Sørconsult AS) med konklusjon “ikke-bærende”, og har også blitt meldt fra til styret. Endringen var ikke søknadspliktig ifølge statiker.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
FIBERINSTALLASJON Periode: Høst 2023 Firma: Fibber AS Beskrivelse: Fjerning coax-infrastruktur fra Telia, innlagt fiber fra GlobalConnect (installert av Fibber) til alle enheter.
MALING AV OPPGANGER Periode: Januar-Februar 2026 Firma: Bjerke Malerservice Asllan Idrizi Beskrivelse: Maling av alle oppganger.
TRILLERAMPE Periode: Desember 2023 Firma: TIT Rehab AS Beskrivelse: Støpt ny rampe i oppgang A.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Naturlige skjevheter i vegger kan observeres i både leilighet og ellers i bygget. Dette er å forvente, gitt byggeår på 1930- tallet. Ikke observert vesentlige "skader" eller alvorlige "feil", men mindre sprekker kan observeres der det har vært vegger eller vinduer.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Radiator nærmest kjøkken fungerte ikke ved overtagelse. Dette var pga. en feil innstilling på ventil. Feilen ble fikset i forbindelse med nytt kjøkken og radiatoren fungerer helt fint nå.

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

salgsprospekt da leiligheten ble kjøpt: Primærrom: 47 kvm, Bruksareal: 47 kvm, Bruttoareal: 54 kvm Rom som er P-rom: Stue, kjøkken, bad, entré og soverom. Tilsynelatende utført av: Bærums Verk Tømrermesterfirma AS Leilighet i etasjen over (4.etg) i samme oppgang ble solgt 28.04.2024. Denne har identiske "omsluttende vegger" og skal derfor ha samme areal. Takstmann "Aleksander Røv AS" målte denne til BRA-i 47 kvm i forkant av salget, basert på bilde av planløsning i FINN.no-annonse.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring. Det er gjennomført en elkontroll datert 04.03.2026 uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.
Det er fremlagt samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering fra autoriserte elektroforetak (Fjell Elektrikeren AS og Torshov Elektro AS) i forbindelse med arbeider utført på det elektriske anlegget ved oppgradering av bad og kjøkken.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Det er noe slærk i vrider på vinduet på soverommet og kjøkkenet. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Det ble ikke observert skader eller funksjonssvikt ved vinduene utover de forholdene som er beskrevet. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, registrerte observasjoner og generell teknisk risiko.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 27 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 27 mm.
- Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 22 mm.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen. Det er installert omluftsvifte med kullfilter. Dette er en ventilasjonsløsning som benyttes i mange boliger hvor avtrekk ikke er ført ut av bygningen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ventilasjonsprinsippet, og ikke påvist skade eller funksjonssvikt ved installasjonen. Det ble ikke registrert fukt eller fuktskader i boligen ved befaringen.

Vannbåren varme:
- Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
- Anlegget er av eldre dato, og TG-2 er satt med bakgrunn i alder og generell teknisk levetidsbetraktning. Det er ikke registrert lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Anlegget er en del av byggets/boligaksjeselskapet felles varmeanlegg.

Våtrom (membran, tettesjikt og sluk):
- Membranen rundt eksisterende PVC-hylse i vegg fremstår som intakt. Vannrør (PEX rør-i-rør) til kjøkken er ført gjennom denne hylsen. Tetting i front av gjennomføringen i servantskapet er utført med fleksibel, fuktbestandig fugemasse. Dette anses ikke som godkjent tettesjikt/mansjett og vil ha kortere levetid enn forskriftsmessig løsning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger ikke. Med unntak av integrert lys i baderomsspeil, og stemningslys på bad, så er alle spotter og lyspanel fra IKEA. Disse medfølger og styres av styringssentral - IKEA TRÅDFRI gateway (hvit). Denne medfølger også.
- &Tradition Flowerpot VP7 taklampe Ø37 (gråbeige) som henger over kjøkkenbord medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator.
- Gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 404 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 152,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 152,00,-
Herav:
- Renter og avdrag på fellesgjeld 890,00
- Felleskostnader 2 902,00
- Bredbånd 360,00

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, energi/fyring, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, revisjonshonorar, personalkostnader, drift og vedlikehold.

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 500 575,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 002 298,- 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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 23 leiligheter aksjeleiligheter. AS Eilert Sundtsgt Nr 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930300721, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2024 (I følge årsmøtedokumenter for 2025):

1.1 - Opprettholdt likviditeten i boligaksjeselskapet
- Styret har i 2024 videreført den løpende likviditetsstyringen som ble etablert året før. Ved å ha tett dialog med forretningsfører og leverandører har vi sørget for at inntekter og utgifter samsvarer fra måned til måned. Dette har gjort det mulig å opprettholde en god kontantbeholdning gjennom hele året, selv om flere vedlikeholdsprosjekter ble gjennomført.

1.2 - Budsjettoppfølging og kostnadskontroll
- Gjennom kvartalsvise budsjettgjennomganger har styret fulgt opp alle større kostnadsposter, spesielt knyttet til bygningsmessig vedlikehold. Eventuelle avvik ble identifisert tidlig, slik at tiltak kunne iverksettes uten at det påvirket felleskostnadene vesentlig. Ingen ekstraordinære økninger i felleskostnader ble nødvendig i 2024.

2 - Bredbånd og TV

2.1 - Ferdigstillelse av arbeid med Fibber og fjerning av gammel infrastruktur
- Entreprenøren Fibber fullførte ved årsskiftet 2023/2024 den resterende demonteringen av gammel Teliainfrastruktur. Styret sørget for å følge opp fremdriften, sikre at alle kabler ble fjernet forskriftsmessig og fikk tilbakelevert hovednøkkel til tekniske rom. Med dette er overgangsprosjektet til GlobalConnect formelt avsluttet, og alle beboere har nå kun aktiv fibertilknytning.

3 - Bygningsmasse

3.1 - Opprydding og høytrykkspyling av bakgården
- Høsten 2024 gjennomførte styret en omfattende dugnadsinnsats i bakgården. Hensatte sykler ble identifisert, varslet og deretter fjernet. Etter oppryddingen ble hele bakgårdsarealet høytrykkspylt, inkludert blikktaket over sykkelstativet som var begrodd med mose. Rengjøringen har gitt et friskere bomiljø og redusert glatte partier på våte dager.

3.2 - Bedre belysning i ute og fellesarealer
- Som en del av oppryddingen ble defekte lyspærer i bakgården skiftet, og det ble installert kraftigere armaturer i gangsonen mellom oppgang A og B i kjelleren. Resultatet er økt trygghet, særlig på kvelds og vinterstid

3.3 - Videre avfallshåndtering og transport til gjenvinningsstasjon
- Etter å ha samlet inn hensatte sykler kjørte styreleder to fulle lass til gjenvinningsstasjonen. Den første turen – med sykler fra bakgården – krevde 1,5 times ventetid i kø. En ny tur ble gjennomført senere på året etter opprydding på begge loft og i kjellerens fellesområder, slik at avfallet ble korrekt sortert og kvittet.

3.4 - Fjerning av ødelagt dekkstativ og kassering av dekk
- I kjelleren ble et skadet dekkstativ demontert og kassert sammen med flere gamle dekk som hadde stått uten eiere. Tiltaket frigjorde sårt tiltrengt lagringsplass og reduserte brannbelastningen i bodområdet.

3.5 - Befaring og kartlegging av vedlikeholdsbehov
- Styret gjennomførte en systematisk runde i hele bygget for å fange opp både større og mindre vedlikeholdsbehov. Observasjonene – fra slitasje i trappeoppgangene til små sprekker i mur – er samlet i en prioritert tiltaksplan som danner grunnlag for 2025 budsjettet.

3.6 - Støpt ny søppelrampe i oppgang A
- Renovasjonsetatens mobile rampe i oppgang A hadde blitt ødelagt og utgjorde en sikkerhetsrisiko så vel som støyende element. I samråd med murmester ble det støpt en solid betongrampe som gir trinnfri adkomst til søppelrom.

3.7 - Oppfølging av sonelåsproblemer i oppgang A
- Posten rapporterte igjen om periodiske utfordringer med sonelåsen. Låsesmed har gjennomført flere tester uten å identifisere feil. Styret har derfor etablert en logg for å samle hendelser og vil først bestille ny service dersom omfanget øker. Per utgangen av 2024 fungerer låsen som normalt.

4 - Annet
4.1 - Håndtering av støyklager
- Flere beboere har meldt om støy både fra enkelte leiligheter i bygget og fra naboeiendommen på motsatt side av gaten. Styret har fulgt opp sakene løpende – internt via dialog og nabovarsler, eksternt gjennom møter med gårdeier – og opplever at støynivået har stabilisert seg mot slutten av året

4.2 - Oppfølging av eierskifter
- Det ble registrert flere leilighetssalg i 2024. Styret har behandlet alle eierskiftesøknader fortløpende, kontrollert finansiering der det er relevant, og sørget for at nye aksjonærer har mottatt nødvendig informasjon om husordensregler og Vibboportalen.

4.3 - Kontinuerlig rydding av søppelrommet
- Søppelrommet har gjennom året krevd ekstra oppmerksomhet ettersom pappesker ofte hensettes uten å komprimeres og avfall plasseres utenfor beholderne. Styret har derfor jevnlig ryddet, hengt opp påminnelser og informert beboerne via Vibbo. Dette har bidratt til bedre brannsikkerhet og hygiene.

Følgende vedlikehold har blitt gjort i aksjelaget de senere årene:
- Taket ble totalrenovert
- Fasaden ble oppgradert
- Nye inntaksrør (vann) fra gaten, etter pålegg fra Oslo Kommune VAV. Mange øvrige rør internt i bygget ble også oppgradert i denne sammenheng.

Styreleder informerer om følgende i mail (26.02.2026):
- Vi gjennomfører for tiden noen mindre oppgraderinger i bygården, hovedsakelig maling av begge oppganger samt utskifting av belysning. Arbeidene er innenfor vedtatt vedlikeholdsramme og vil ikke medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 137 488,-pr. 12.02.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208071807
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo: 4 122 536,00
Innfrielsesdato: 30.07.2047
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208071807
Restsaldo: 137 488,76
Kapitalkostnader: 987,14
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 752,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 16 762,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 80 717,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Anskaffelse av/innflytting med kjæledyr må meddeles til styret. Dyreholdet må ikke på noen måte være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere i gården. I så fall må styret bli underrettet. Styret vil deretter ta opp problemet med kjæledyrets eier.

Aksjeselskapets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 12136854

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 366 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nærområdet kombinerer det beste fra byliv og rolige omgivelser. Til tross for svært sentral beliggenhet oppleves området som skjermet, med lite gjennomgangstrafikk og en rolig atmosfære. Samtidig har man alt av servicetilbud, kollektivtransport, treningssentre, parker og restauranter i umiddelbar nærhet.
Leiligheten ligger bokstavelig talt MIDT mellom Bogstadveien og Bygdøy Allé, MIDT mellom Majorstukrysset og Solli Plass, og MIDT mellom Frognerparken og Slottsparken. Det er 7-12 minutter gange, så er du i fine parker, yrende handelsgater eller sentrale kollektivtransport-huber.

Det er masse barnehager i området rundt Vestkanttorvet (5-10 min gange). Grunnskoler i nærheten er Uranienborg skole (2 min gange) og Den Franske Skolen (7 min gange). Steinerhøyskolen er rett rundt hjørnet (5 min gange), mens videregående skoler i nærområdet er Hartvig Nissens Skole (5 min gange) og Vika videregående skole avd. Elisenberg (7 min gange).

Nærmeste kollektivtransport er trikkeholdeplassen på Briskeby der 11-trikken går (linjen er for øyeblikket midlertidig stengt pga fornyelse av skinneganger og holdeplasser). 20-bussen finnes ved inngangen til Vigelandsparken (10 min gange), mens 21-bussen stopper ved Riddervolds plass (4 min gange). Med 10 minutters gange er man også ved Solli Plass (Trikk 12, 13, 15 + Buss 12N, 21, 30, 31). Noen minutter til så er man ved Nationalteatret togstasjon (Flytoget, lokaltog og regionstog). Under 15 min gange så er man ved T-bane (Nationalteatret eller Majorstua). Det er også en del Hyre-

parkeringer for korttidsleie av bil i gatene i nabolaget, og kommunale ladeparkeringer 4 minutter gangsavtand unna.

Vi spurte selger om sine favoritturer i nærområdet: Gyldenløves gate er rett nedenfor. Om sommeren er gaten en av de fineste i hele Oslo med enorm midt-trassé av gamle trær og grønt gress. De fleste turer går derfor via denne.

Spaserturer/utflukt:
- Kort parktur 1: Gyldenløves gate til Vigelandsparken og rundt Frognerparken
- Kort parktur 2: Briskebyveien til Slottsparken og rundt
- Bading/soling/pils/is: Gyldenløves gate til Niels Juuls gate og ned til Munkedamsveien, så forbi Tinkern (park) og over motorveien til Kongen Marina Beach Club. Her er det flytebrygge for bading/soling. På beach-klubben kan man nyte pils, is, mat og musikk i sola.

Joggeturer:
- Fin og kort (~5km): Gyldenløves gate til Vigelandsparken og rundt Frognerparken
- Intervaller (tilpasset basert på antall): Gyldenløves gate til Niels Juuls gate og ned til Munkedamsveien, så forbi Tinkern (park) og over motorveien til Kongen Marina Beach Club. Herfra kan man løpe flatt, frem og tilbake langs Frognerkilen (Tour de Finans), med sjøutsikt.
- Langkjøring (12+km): Gyldenløves gate til Niels Juuls gate og ned til Munkedamsveien, så forbi Tinkern (park) og over motorveien til Kongen Marina Beach Club. Herfra kan man løpe videre langs Frognerkilen til Bygdøy-lokket og inn mot Bygdøy, hvor man kan jogge hele runden rundt.

Butikker i nærområdet:

KIWI Briskeby:
- Dagligvarebutikk på ca. 1000 kvm med dobbel takhøyde og fem kasser. Har vunnet flere interne priser i KIWI-konsernet. I lokalet finnes også Vitusapotek og Instabox, samt Posten pakkeboks utenfor inngangen. Ligger et steinkast fra utgangsdøren.

Rema 1000 Briskeby:
- Dagligvarebutikk med Post i Butikk for både Posten og PostNord.

Vinmonopolet Briskeby:
- Ligger i etasjen over Rema 1000. Kort gangavstand fra boligen.

Joker Briskeby:
- Nærbutikk kun to steinkast unna. Praktisk for søndagsåpne innkjøp og mindre handler.

Pancetta Pizza Briskeby:
- Restaurant beliggende ca. 20 meter fra utgangsdøren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1933. 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Kjøkken er flyttet til tidligere stue og vegg mellom stue og soverom er fjernet. Selger har hatt statiker inne for å forsikre seg om at denne veggen ikke var bærevegg. Tidligere kjøkken er gjort om til soverom og da ble garderobe og kott innlemmet i soverommet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

President Harbitz' gate 26 - sammenslåing av to leiligheter og fasadeendring
Saksnummer: 202515844
Det er gitt en rammetillatelse som omfatter sammenslåing av to leiligheter i bygningens 3. etasje til én leilighet. Søknaden omfatter videre endringer av bærende konstruksjoner i form av utveksling av bærevegger, samt fasadeendringer i form av utskifting av vindu/balkongdør med åpningsbare glassfelt.

Briskebyveien 17 A - fasadeendring - Loftsutbygging
Saksnummer: 202516827
Det er gitt rammetillatelse som omfatter fasadeendring på loft i form av endring av eksisterende arker mot bakgård. Den ene arken, på den sør-østlige fasaden, blir 0,85 m bredere og flyttes en meter vekk franabogrensen. Det skal bygges en terrasse med glassrekkverk på toppen av takoppbygget. Den andre takarken, på den nord-østlige fasaden, blir 0,8 meter bredere. Arbeidet er

påbegynt.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/213/95:
12.07.1858 - Dokumentnr: 900117 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot generende bedrift

29.06.1933 - Dokumentnr: 900485 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

15.08.1862 - Dokumentnr: 900062 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum - estimert til kr. 44 362,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - faktura maks 4 visninger kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. ? kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 132 522,- 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. 3 625,-.

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 10. mars 2026

Megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Eilert Sundts gate 14B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	2 min 0.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

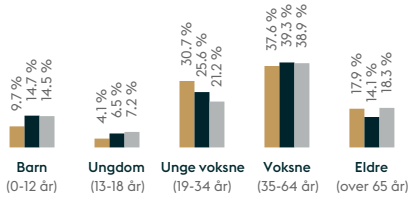
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	2 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-6 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	3 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	9 min
SATS Yoga Majorstuen	11 min

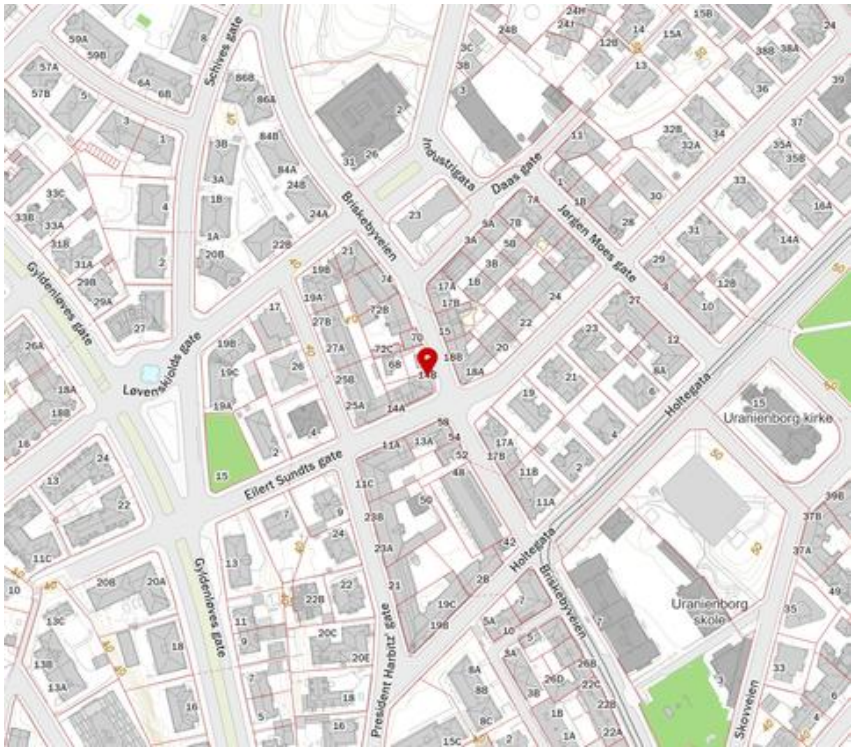
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

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 2026

Eilert Sundts gate 14B
0259 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1933
BRA:	50 m^2
BRA-i:	47 m^2
Rapportdato:	19.2.2026 (Gyldig til 19.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
7	1	5	0	2

Supertakst

GNR: 213 BNR: 95
Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Eilert Sundts gate 14B
0259 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40021

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	
Kjøkken	Kullfilter ventilering.
Vannbåren varme	Alder.
Våtrom	Ikke fagmessig tetting.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles anlegg ikke inspisert.
Varmtvannsbereder	

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjøkken er flyttet til tidligere stue og vegg mellom stue og soverom er fjernet. Selger har hatt statikker inne for å forsikre seg om at denne veggen ikke var bærevegg.
Tidligere kjøkken er gjort om til soverom og da ble garderobe og kott innlemmet i soverommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2026	**19.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Martin Vikenes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**Komplett Taksering AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:		Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Informasjon om boligen

Adresse: **Eilert Sundts gate 14B, 0259 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**213**	Bruksnr:	**95**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**128**		

Byggeår: **1933**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bruksenhetsnummer (offentlig matrikkel): H0303
Leilighetsnummer (borettslagets interne nummer): 128
Aksjeboenhetsnummer: 00014
Aksjenummer: 340–372
Boligaksjeselskap: AS Eilert Sundsgt nr. 14 (Org.nr. 930 300 721)

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Våtromsrenovering Totalrenovering av våtrom ble gjennomført sommer 2022 Firmaer: Hande og Johansen AS (Hovedleverandør).	Ja
2024	Nytt kjøkken montert i periode høsten 2024.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**0**
Loftsbod	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**0**	**0**	**0** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**47**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Gulvareal i loftsboden er på ca. 8 m².
Gulvareal i kjellerbod på 0,3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør med ukjent brann- og lydklassifisering grunnet at skiltene er overmalt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1987.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det er noe slærk i vrider på vinduet på soverommet og kjøkkenet. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det ble ikke observert skader eller funksjonssvikt ved vinduene utover de forholdene som er beskrevet. Vurderingen er i hovedsak basert på alder, registrerte observasjoner og generell teknisk risiko.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 27 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 27 mm.
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 22 mm.

Tilstandsgrad satt basert på ns3600-2025.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Kjøkkeninnredning fra IKEA montert i 2024 med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Tapwell. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, stekovn og platetopp med integrert kullfilter ventilering.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen. Det er installert omluftsvifte med kullfilter. Dette er en ventilasjonsløsning som benyttes i mange boliger hvor avtrekk ikke er ført ut av bygningen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ventilasjonsprinsippet, og ikke påvist skade eller funksjonssvikt ved installasjonen. Det ble ikke registrert fukt eller fuktskader i boligen ved befaringen.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjøkken er flyttet til tidligere stue og vegg mellom stue og soverom er fjernet. Selger har hatt statikker inne for å forsikre seg om at denne veggen ikke var bærevegg. Tidligere kjøkken er gjort om til soverom og da ble garderobe og kott innlemmet i soverommet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt anlegg er opplyst byttet i forbindelse med oppgradering gav kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt anlegg i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-0**

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk
Det er gjennomført en elkontroll datert 04.03.2026 uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det er fremlagt samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering fra autoriserte elektroforetak (Fjell Elektrikeren AS og Torshov Elektro AS) i forbindelse med arbeider utført på det elektriske anlegget ved oppgradering av bad og kjøkken. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere radiatorer på eldre anlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Anlegget er av eldre dato, og TG-2 er satt med bakgrunn i alder og generell teknisk levetidsbetraktning. Det er ikke registrert lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Anlegget er en del av byggets/boligaksjeselskapet felles varmeanlegg	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert. Felles fjernvarmeanlegg for bygget. Anlegget er ikke inspisert, da det ikke er tilgjengelig for bygningssakkyndig eller beboere. Drift og service utføres av eksterne leverandører (ENWA AS og Bygårdsservice AS) på vegne av boligaksjeselskapet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Felles varmtvannsbereder for bygget, plassert i kjeller. Anlegget er ikke inspisert, da det ikke er tilgjengelig for bygningssakkyndig eller beboere. Drift og service utføres av eksterne leverandører (ENWA AS og Bygårdsservice AS) på vegne av boligaksjeselskapet.»	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra bad via fuktstyrt avtrekksvifte med avkast til friluft. Dette er en vanlig ventilasjonsløsning for byggets alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på manglende funksjon ved befaringen.	

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2022.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Membranen rundt eksisterende PVC-hylse i vegg fremstår som intakt. Vannrør (PEX rør-i-rør) til kjøkken er ført gjennom denne hylsen. Tetting i front av gjennomføringen i servantskapet er utført med fleksibel, fuktbestandig fugemasse. Dette anses ikke som godkjent tettesjikt/mansjett og vil ha kortere levetid enn forskriftsmessig løsning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales lokal utbedringer av gjennomføringer for å sikre disse med mansjetter og membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje, veggmontert wc og servantskap med dobbel kum hvor begge har ett greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong, mot nabo eller kjøkkeninnredning og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende foretak, inkludert beskrivelse av arbeidene, bildedokumentasjon fra oppføring, FDV-dokumentasjon for benyttede produkter, samt fakturaer og kvitteringer.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vikenes, Martin	9578-5999-4-2701310	2026-02-15 18:05:32

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0079/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eilert Sundts gate 14B, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Martin Vikenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juli 2019

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: 8082783
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

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: *VÅTROMSRENOVERING* Periode: Sommer 2022 Firmaer: Hande og Johansen AS (Hovedleverandør), A-Membran AS, Fjell Elektrikeren AS, Schau's Rørleggerservice ENK, PAVI AS, Groruddalen Glassmesterverksted AS Beskrivelse: Totalrenovering av våtrom ble gjennomført. Det ble revet og demontert gammelt røropplegg med tilhørende utstyr og armatur. All innvendig kledning ble revet, og det ble klargjort for elektriker og rørlegger. Alle rør ble lagt skjult inne i vegg eller over i tak der dette lot seg gjøre. Rørleggingen inkluderte nytt opplegg til vaskemaskin og fordelere til koblingsledninger for utstyr på badet. Ny gulvmembran ble lagt. Armeringsnett og varmekabler ble lagt av elektriker. Gulvet ble støpt opp i henhold til gjeldende krav, med korrekt fall mot sluk. Det ble etablert nedsenk i dusjsonen. Det ble etablert ny himling som ble sparklet og malt. Veggene ble kledd innvendig med våtromsplater og smøremembran før de ble flislagt. Gulvet ble flislagt. Ny dør til baderommet med belistning ble installert. Det ble lagt nytt røropplegg for dusj, servant, toalett og vaskemaskin. Prosjektet inkluderte montering av ny innbyggingssisterne for vegghengt vannklosett. Sanitærutstyr og armatur ble fornyet. Dusjsonen ble bygget med vegg mellom dusj og vaskemaskin, samt glassdør. Baderomsmøbel ble installert. Det ble etablert ventilasjon ut gjennom soverommet. Arbeidet inkluderte derfor demontering av kasse på soverommet, samt etablering av ventilasjonsopplegg fra badet og ut gjennom soverommet. Dette ble deretter kledd igjen, sparklet og malt. Prosjektet inkluderte ytterligere bygningsmessige arbeider som hugging, graving, slissing, hulltaking og snekring, og forutsatte et tverrfaglig samarbeid om oppbygging, løsninger og kvalitetssikring av våtrommet. Prosjektet ble dokumentert i henhold til gjeldende reguleringer og inkluderte dokumentasjon som ble overlevert ved sluttføring, herunder samsvarserklæringer fra utførende parter og FDV-dokumentasjon.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *VÅTROMSRENOVERING* Periode: Sommer 2022 Firmaer: Hande og Johansen AS (Hovedleverandør), A-Membran AS Beskrivelse: Gulvet ble avrettet med fall mot sluk. Underliggende sveisemembran ble lagt med oppbrett til vegg og festet i sluk med klemring. Vrakmembran lagt over som glidesjikt. 20 mm Xps ble lagt over membran med avløpsrør til servant og vaskemaskin samt armeringsjern. Deretter ble det lagt varmekabel og støpt opp med fall mot sluk samt nedsenk i dusj sone. Sluk ble byttet til støpejernssluk. Rør i rør ble lagt i himling og fordelt til sine posisjoner og koblet til i fordelerskap på soverom. Det ble montert inn inspeksjonsluke hvor stigeledning er koblet til ved siden av toalett (venstre side).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *VÅTROMSRENOVERING* Periode: Sommer 2022 Firmaer: Hande og Johansen AS (Hovedleverandør), A-Membran AS, Fjell Elektrikeren AS, Schau's Rørleggerservice ENK, PAVI AS, Groruddalen Glassmesterverksted AS Beskrivelse: GULV: Gulvet ble avrettet med fall mot sluk. Underliggende sveisemembran ble lagt med oppbrett til vegg og festet i sluk med klemring. Vrakmembran lagt over som glidesjikt. 20 mm Xps ble lagt over membran med avløpsrør til servant og vaskemaskin samt armeringsjern. Deretter ble det lagt varmekabel og støpt opp med fall mot sluk samt nedsenk i dusj sone. TAK: Takplater ble revet og det ble lagt opp ventilasjon ut gjennom soverom. Nye takplater ble montert, sparklet og malt med våtromsprodukter. VEGGER: Det ble montert opp kasse til nisjer og toalettkasse hvor sisternen ble montert samt en vegg mellom dusj og oppvaskmaskin, som ble kledd med Bac våtromplater samt våtromsplater festet til eksisterende vegger med medfølgende plugger til plater. Platene overlapper bunnmembran og har en liten spalte fra gulv som er fylt med elastisk fugemasse. I alle hjørner og avslutninger mot gulv ble det lagt fiberteip som ble smørt med membran samt medfølgende mansjetter på alle gjennomføringer. Antall ganger påført er 3 strøk. Videre ble badet flislagt og fuget etter kundens ønske. RØR: Sluk ble byttet til støpejernssluk. Rør i rør ble lagt i himling og fordelt til sine posisjoner og koblet til i fordelerskap på soverom. Det ble montert inn inspeksjonsluke hvor stigeledning er koblet til ved siden av toalett (venstre side). ELEKTRO: Elektrisk ble lagt over himling og slisset/lagt ned i vegg til sine posisjoner. Nye spotter ble montert sammen med ny avtrekksvifte, nye kontakter og stikk, samt LED-lys striper i nisjer.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *ALTANREHABILITERING (LEKKASJE)* Periode: Høst 2023 Firmaer: DSC Bygg AS, Membranekspressen AS Beskrivelse: Altan (utgjør del av tak under boligaksjeselskapets ansvar) hadde lekkasje august 2023. Håndverker/murmester og membrantekniker utførte rehabilitering av dette med ny sveisemembran og nytt dekke. *TAKREHABILITERING* Periode: 2020 Firmaer: Ukjent Beskrivelse: Ukjent omfang, men tror undertak ble skiftet ut, og takstein lagt på nytt. *BODRENOVERING* Periode: 2025 Firma: Ingen (utført av eier) Beskrivelse: Kjellerbod og loftbod er rengjort og malt av eier. Batteridrevne lys og hyller er installert i kjellerbod. *FASADEREHABILITERING* Periode: 2013 Firma: Ukjent Beskrivelse: Omfang ukjent

---

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: *VÅTROMSRENOVERING* Periode: Sommer 2022 Firma: Fjell Elektrikeren AS Beskrivelse: Elektrisk ble lagt over himling og slisset/lagt ned i vegg til sine posisjoner. Nye spotter ble montert sammen med ny avtrekksvifte, nye kontakter og stikk, samt LED-lys striper i nisjer. *NYTT KJØKKEN* Periode: Høst 2024 Firma: Torshov Elektro AS Beskrivelse: Tilkoblet to nye kurser til kjøkken, gjelder stikkontakter til forbruk og lys og platetopp. Montert komfyrvakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Periode: 4. mars 2026 Firmaer: Rejlers Elsikkerhet AS (sakkyndig selskap), Elvia AS (nettselskap) Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *STOPPEKRANUTBEDRING & NYE SIKKERHETSVENTILER* Periode: Desember 2022 Firma: Norsk Rørservice AS Beskrivelse: Utskifting av 2 stk. stoppekraner (vann til B-oppgangen) og 2 stk. sikkerhetsventiler til varmeanlegget i fyrrommet, som følge av lekkasjer. *UTSKIFTNING AV SIRKULASJONSPUMPE* Periode: juni/juli 2025 Firma: Bygårdsservice AS, Stor-Oslo Rørleggerservice AS Beskrivelse: Skiftet ut lekk sirkulasjonspumpe på varmtvannsberederen til bygget. *STIGERØRUTSKIFTNING (LEKKASJE)* Periode: Mars 2022 Firma: Rørleggerhuset AS Beskrivelse: Lekkasje i stigerør (ikke denne leiligheten, men i samme oppgang), medførte utskiftning av stigerør fra kjeller til toppetasje, herunder i denne leiligheten. *FJERNVARMETILKOBLING* Periode: 2018 Firma: ENWA AS Beskrivelse: Bygget ble tilkoblet fjernvarme og nødvendig anlegg ble installert i kjeller (tidligere fyringskjeller). Antar at oljefyringsanlegg i den forbindelse ble dekommisjonert. *VANN/AVLØPSINNTAK OPPGRADERT* Periode: 2021/2022 Firma: Rørentreprenøren AS Beskrivelse: Vann/avløpsinntaket til bygget ble pålagt oppgradert av kommunen. Engasjert firma utførte nødvendige utbedringer.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har endret planløsning og rominndeling. Originalt kjøkken var plassert der soverom nå er. Tilsvarende er nytt kjøkken plassert der originalt soverom lå. Det er fjernet to ikke-bærende murvegger; én som tidligere skilte originalt soverom og stue (nå kjøkken og stue i åpen løsning), og en kort vegg i lite siderom til originalt kjøkken (nå soverom). Sistnevnte sto der seng nå er naturlig plassert. Endret rominndeling er gjort av tidligere eier (ukjent hvilken og når). Riving av murvegger er gjort i nåværende eiers eierperiode. Veggene som ble revet var undersøkt av statiker (Sørconsult AS) med konklusjon "ikke-bærende", og har også blitt meldt fra til styret. Endringen var ikke søknadspliktig ifølge statiker.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *FIBERINSTALLASJON* Periode: Høst 2023 Firma: Fibber AS Beskrivelse: Fjerning coax-infrastruktur fra Telia, innlagt fiber fra GlobalConnect (installert av Fibber) til alle enheter. *MALING AV OPPGANGER* Periode: Januar-Februar 2026 Firma: Bjerke Malerservice Asllan Idrizi Beskrivelse: Maling av alle oppganger. *TRILLERAMPE* Periode: Desember 2023 Firma: TIT Rehab AS Beskrivelse: Støpt ny rampe i oppgang A.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Naturlige skjevheter i vegger kan observeres i både leilighet og ellers i bygget. Dette er å forvente, gitt byggeår på 1930-tallet. Ikke observert vesentlige "skader" eller alvorlige "feil", men mindre sprekker kan observeres der det har vært vegger eller vinduer.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Radiator nærmest kjøkken fungerte ikke ved overtagelse. Dette var pga. en feil innstilling på ventil. Feilen ble fikset i forbindelse med nytt kjøkken og radiatoren fungerer helt fint nå.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra salgsprospekt da leiligheten ble kjøpt: Primærrom: 47 kvm, Bruksareal: 47 kvm, Bruttoareal: 54 kvm Rom som er P-rom: Stue, kjøkken, bad, entré og soverom. Tilsynelatende utført av: Bærums Verk Tømrermesterfirma AS Leilighet i etasjen over (4.etg) i samme oppgang ble solgt 28.04.2024. Denne har identiske "omsluttende vegger" og skal derfor ha samme areal. Takstmann "Aleksander Røv AS" målte denne til BRA-i 47 kvm i forkant av salget, basert på bilde av planløsning i FINN.no-annonse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0079/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vikenes, Martin	**2026-02-15**

Identifikasjon

bankID Vikenes, Martin

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Eilert Sundts gate 14B, 0259 OSLO	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261494**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80508824**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **95**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



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 **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **130,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **130,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 062 kWh**

VEDTEKTER FOR AS EILERT SUNDTSGT NR 14

§ 1.

Selskapets navn er AS Eilert Sundtsgt nr 14.

§ 2.

Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har borett til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sine aksjer.

For 2 aksjonærer foreligger rett til å leie tilknyttede lokaler i Eilert Sundts gt nr 14, 1 etasje.

§ 3.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 4.

Selskapets aksjekapital utgjør kr 169.000,- fordelt på 845 aksjer à kr 200,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 5.

En aksjonær kan overdra sin borett/leierett til lokaler til ny eier i forbindelse med overdragelse av sine aksjer i selskapet. Den nye eier må godkjennes av selskapets styre.

Aksjeoverdragelse til institusjoner, selskaper, stiftelser, firmaer o.l. kan styret ikke godkjenne for så vidt gjelder aksjer med tilknyttet borett.

§ 6

Aksjonæren skal holde boligen/lokalene i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, baderomsluk, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten dekker også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, herunder felles rør og forgrening fra sluk til avløpsrør. Vedlikehold og utskifting av sluk er aksjonærens ansvar.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

§ 7

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt ikke plikten til dette påhviler aksjonærene. Skade på bolig/lokaler eller inventar som hører til selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal laget holde vedlike. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/lokalet dersom det ikke er vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen/lokalet for utføring av arbeid som er nevnt ovenfor, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

§ 8

Aksjonærer med borett kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av 2 - 4 ledd nedenfor.

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra styret kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som er nevnt i 4 ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Aksjonæren er en juridisk person, eller
2. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Et medlem av brukerhustanden er aksjonærens ektefelle eller i slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller hustandsfellesskapslovens § 3 2. ledd.
   Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gis saklig grunn til det og hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier.

For aksjonærer med rett til leie av lokaler kan fremleie bare nektes med saklig grunn.

§ 9

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel ved brev til samtlige aksjonærer. I innkallingen skal angis hvilke saker som skal behandles og på den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.
2. Valg av styre og revisor.
3. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Videre skal behandles spørsmål som er kommet til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 10

Selskapet ledes av et styre på tre medlemmer og ett varamedlem. Styreleder velges av generalforsamlingen. Valgene avgjøres ved at den eller de som får flest stemmer anses valgt. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Styrets leder tegner og forplikter selskapet. Styret kan meddele prokura.

AS EILERT SUNDTSGT NR 14

HUSORDENSREGLER FOR AS EILERT SUNDTSGT NR 14

GENERELT

Høytalere i forbindelse med radio, stereo og tv skal ikke stå på så høyt at det sjenerer naboene. Det skal vanligvis være ro i leilighetene mellom kl. 23 og kl. 06. Bading/dusjing og annet bruk av vann bør begrenses om natten. Det samme gjelder bruk av vaske- og oppvaskmaskiner. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt av nevnte maskiner brukes uten at noen er til stede i leiligheten. Musikkundervisning må ikke gis uten styrets tillatelse.

Anskaffelse av/innflytting med **kjæledyr** må meddeles styret. Dyreholdet må ikke på noen måte være til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere i gården. I så fall må styret bli underrettet. Styret vil deretter ta opp problemet med kjæledyrets eier.

Skilter, utstillingskasser og annet som har med gårdens fasade å gjøre, kan bare plasseres etter avtale med styret. Det gjelder også utvendig maling av vinduskarmer og brannbalkonger.

Blomsterkasser skal – av sikkerhetsmessige årsaker – plasseres på innsiden av brannbalkongen. Disse kassene må ikke skrus fast. Man må passe på at ikke vann, jord o.l. faller ned fra balkongen. Balkongene må være fri for gjenstander som hindrer gjennomgang fra balkong til balkong. Løse gjenstander som kan være utsatt for vær og vind må ikke plasseres på balkongen. Det samme gjelder for gjenstander som på en eller annen måte skaper unødig støy når det er mye vind. På brannbalkongen må ikke tepper etc. ristes eller bankes, dette skal kun finne sted på gårdsplassen (i bakgården).

Alle inngangsdører og dører til fellesarealene skal være låst hele døgnet. Det er alles plikt og i egen interesse at dette blir overholdt. Det er viktig at beboerne også passer på at dørene til gårdsplassen **alltid** er låst.

Sykler kan plasseres i sykkelstativene i bakgården. Sykler og andre gjenstander **kan ikke** plasseres i trappeoppgangene og i fellesområdene på loft og i kjeller.

AVFALL

Husholdningsavfall (og avfall fra firmaene) må pakkes inn før det legges i søppelcontainerne. **Esker** må flatpakkes/deles opp før de plasseres i papircontainerne. **Avfall** må ikke settes utenfor containerne, da dette ikke vil bli fjernet.

Større gjenstander, store mengder søppel må den enkelte sørge for å fjerne. Man kan kjøpe sekkebonger på enkelte bensinstasjoner (kr. 30,-) fra Renovasjonsetaten. Sekkene plasseres ved containerne og vil bli tatt med ved neste tømming av søppel (mandag, onsdag, fredag). ISS Norge AS, som har vaktmestertjenesten hos oss kan også være behjelpelig (faktureres den enkelte) med å fjerne større gjenstander. De kan kontaktes på tlf. ~~23 19 41 00.~~

VASKERIET

Bruk av vaskeriet skjer i tur og orden ved at man reserverer tid på tavlen i vaskerommet. Man plikter å respektere denne listen og ikke "stjele" en annens oppførte tid. Det er ikke tillatt å reservere "fast vasketid" uansett om man vasker eller ikke. Man plikter å sette seg inn i og følge instruksjonen til den enkelte maskin. Man skal forlate vaskerommet og tørkerommet ryddig og pent (maskinene tørkes av/gulvet feies ved behov). Om det ønskes, kan vask henges opp på snorene i bakgården. Filter for tørketrommel skal være tømt for lo, i tillegg må man sørge for at tomme pakker/flasker med vaskepulver/skyllemiddel kastes i posen ved den ene maskinen. Er det full pose erstattes denne med ny av den enkelte bruker.

LEILIGHETENE

Hver aksjonær skal selv sørge for oppussing og vedlikehold av sin leilighet, noe som det fungerende styre har anledning til å kontrollere. Her henvises til retningslinjer av 08.12.04. Aksjonæren er selv ansvarlig for alle skader som ved uforsiktighet påføres leiligheten, fellesarealer og gården for øvrig.

Alle leiligheter må holdes såpass varme at ikke vannledninger fryser.

Beboerne må selv sørge for å holde innvendig avløp i orden og gjøre det som er mulig for å tetting av hovedløp. Unngå å kaste fett, kaffegrut o.l. i vask eller sluk og unngå å kaste uvedkommende ting i toalettet.

Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig. Hvis pakningen på vannkraner blir dårlig, plikter beboerne å få dette utbedret. Vaktmesterselskapet påtar seg dette. Selskapet kan kontaktes direkte og utgiftene dekkes av den enkelte beboer.

NAVNSKILT

Beboerne plikter å ha navneskilt på egen inngangsdør. Utforming/størrelse skal være tilnærmet lik navneskilt for øvrig. Styret administrerer/bestiller standard postkasseskilt og navn for ringetablå.

ADMINISTRASJONSGEBYR – BRUKSENDRING

Fra 01.06.08 innføres det administrasjonsgebyr pålydende kr. 1 500,- for bruksendring (tidligere fremleie) av leiligheter.

Oslo, 18.05.08
Styret

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0079/26 . Vår ref.: 2160-1-128 Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Eilert Sundtsgt Nr 14
Organisasjonsnr:	930300721
Aksjonær:	Vikenes, Martin
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	128
Aksjeboenhetsnumer:	00014
Adresse:	Eilert Sundts Gate 14 B, 0259 OSLO
Aksjenummer:	340-372
Gnr.	213
Bnr.	95

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 12136854.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Ingen frist oppgitt i vedtektene, godkjenning av ny aksjonær kan ta inntil 2 måneder, dette iht til aksjeloven.
Styregodkjenning sendes: Styreleder kristian.vikenes@gmail.com og esg14@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208071807
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo:	4 122 536,00
Innfrielsesdato:	30.07.2047
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 152,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	890,00	
Felleskostnader	2 902,00	
Bredbånd	360,00	

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:	656,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 456,-
Annen formue:	20 752,-
Gjeld:	137 721,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208071807
Restsaldo:	137 488,76
Kapitalkostnader:	987,14
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 488,76,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon: 22 86 82 47.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kristian Vikenes, e-post:esg14@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2160
AS EILERT SUNDTSGT NR 14

Velkommen til årsmøte i AS EILERT SUNDTSGT NR 14

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 21:00 og lukker 2. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2160

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 29. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Teams .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS EILERT SUNDTSGT NR 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges i møtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Styrerommet.pdf
2. 2160 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000 for den kommende perioden frem til neste årsmøte i 2026. Godtgjørelse for styret for året som har gått ble godkjent på forrige årsmøte og ble da satt til kr 50 000. Styret vedtar intern fordeling seg i mellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 for kommende periode. Godtgjørelse på kr 50 000 for perioden frem til årsmøte utbetales styremedlemmene er styrets egen fordelingsnøkkel

---

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

AS Eilert Sundtsgt Nr 14

1 - Økonomi

1.1 - Opprettholdt likviditeten i boligaksjeselskapet

Styret har i 2024 videreført den løpende likviditetsstyringen som ble etablert året før. Ved å ha tett dialog med forretningsfører og leverandører har vi sørget for at inntekter og utgifter samsvarer fra måned til måned. Dette har gjort det mulig å opprettholde en god kontantbeholdning gjennom hele året, selv om flere vedlikeholdsprosjekter ble gjennomført.

1.2 - Budsjettoppfølging og kostnadskontroll

Gjennom kvartalsvise budsjettgjennomganger har styret fulgt opp alle større kostnadsposter, spesielt knyttet til bygningsmessig vedlikehold. Eventuelle avvik ble identifisert tidlig, slik at tiltak kunne iverksettes uten at det påvirket felleskostnadene vesentlig. Ingen ekstraordinære økninger i felleskostnader ble nødvendig i 2024.

2 - Bredbånd og TV

2.1 - Ferdigstillelse av arbeid med Fibber og fjerning av gammel infrastruktur

Entreprenøren Fibber fullførte ved årsskiftet 2023/2024 den resterende demonteringen av gammel Telia□infrastruktur. Styret sørget for å følge opp fremdriften, sikre at alle kabler ble fjernet forskriftsmessig og fikk tilbakelevert hovednøkkel til tekniske rom. Med dette er overgangsprosjektet til GlobalConnect formelt avsluttet, og alle beboere har nå kun aktiv fibertilknytning.

3 - Bygningsmasse

3.1 - Opprydding og høytrykkspyling av bakgården

Høsten 2024 gjennomførte styret en omfattende dugnadsinnsats i bakgården. Hensatte sykler ble identifisert, varslet og deretter fjernet. Etter oppryddingen ble hele bakgårdsarealet høytrykkspylt, inkludert blikktaket over sykkelstativet som var begrodd med mose. Rengjøringen har gitt et friskere bomiljø og redusert glatte partier på våte dager.

3.2 - Bedre belysning i ute□ og fellesarealer

Som en del av oppryddingen ble defekte lyspærer i bakgården skiftet, og det ble installert kraftigere armaturer i gangsonen mellom oppgang A og B i kjelleren. Resultatet er økt trygghet, særlig på kvelds□ og vinterstid

3.3 - Videre avfallshåndtering og transport til gjenvinningsstasjon

Etter å ha samlet inn hensatte sykler kjørte styreleder to fulle lass til gjenvinningsstasjonen. Den første turen – med sykler fra bakgården – krevde 1,5 times ventetid i kø. En ny tur ble gjennomført senere på året etter opprydding på begge loft og i kjellerens fellesområder, slik at avfallet ble korrekt sortert og kvittet.

3.4 - Fjerning av ødelagt dekkstativ og kassering av dekk

I kjelleren ble et skadet dekkstativ demontert og kassert sammen med flere gamle dekk som hadde stått uten eiere. Tiltaket frigjorde sårt tiltrengt lagringsplass og reduserte brannbelastningen i bodområdet.

3.5 - Befaring og kartlegging av vedlikeholdsbehov

Styret gjennomførte en systematisk runde i hele bygget for å fange opp både større og mindre vedlikeholdsbehov. Observasjonene – fra slitasje i trappeoppgangene til små sprekker i mur – er samlet i en prioritert tiltaksplan som danner grunnlag for 2025□budsjettet.

3.6 - Støpt ny søppelrampe i oppgang A

Renovasjonsetatens mobile rampe i oppgang A hadde blitt ødelagt og utgjorde en sikkerhetsrisiko så vel som støyende element. I samråd med murmester ble det støpt en solid betongrampe som gir trinnfri adkomst til søppelrom.

3.7 - Oppfølging av sonelåsproblemer i oppgang A

Posten rapporterte igjen om periodiske utfordringer med sonelåsen. Låsesmed har gjennomført flere tester uten å identifisere feil. Styret har derfor etablert en logg for å samle hendelser og vil først bestille ny service dersom omfanget øker. Per utgangen av 2024 fungerer låsen som normalt.

4 - Annet

4.1 - Håndtering av støyklager

Flere beboere har meldt om støy både fra enkelte leiligheter i bygget og fra naboeiendommen på motsatt side av gaten. Styret har fulgt opp sakene løpende – internt via dialog og nabovarsler, eksternt gjennom møter med gårdeier – og opplever at støynivået har stabilisert seg mot slutten av året

4.2 - Oppfølging av eierskifter

Det ble registrert flere leilighetssalg i 2024. Styret har behandlet alle eierskiftesøknader fortløpende, kontrollert finansiering der det er relevant, og sørget for at nye aksjonærer har mottatt nødvendig informasjon om husordensregler og Vibbo□portalen.

4.3 - Kontinuerlig rydding av søppelrommet

Søppelrommet har gjennom året krevd ekstra oppmerksomhet ettersom pappesker ofte hensettes uten å komprimeres og avfall plasseres utenfor beholderne. Styret har derfor jevnlig ryddet, hengt opp påminnelser og informert beboerne via Vibbo. Dette har bidratt til bedre brannsikkerhet og hygiene.

AS EILERT SUNDTSGT NR 14
ORG.NR. 930 300 721, KUNDENR. 2160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 368 094	1 363 955	1 362 000	1 361 000
Andre inntekter		0	34 211	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 368 094**	**1 398 166**	**1 362 000**	**1 361 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-9 870
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-70 000
Avskrivninger	13	-120 679	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 662	-9 035	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-76 520	-72 670	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-10 931	-12 488	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-37 500	-178 665	-150 000	-150 000
Forsikringer		-82 687	-77 212	-87 000	-104 000
Kommunale avgifter	8	-189 367	-159 117	-180 000	-212 099
Energi/fyring	9	-274 873	-318 926	-280 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 105	-118 399	-100 000	-90 748
Andre driftskostnader	10	-124 957	-123 115	-112 000	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 068 331**	**-1 126 678**	**-1 059 050**	**-1 164 717**
DRIFTSRESULTAT		**299 763**	**271 488**	**302 950**	**196 283**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 266	6 624	0	15 000
Finanskostnader	12	-297 267	-261 134	-292 000	-292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-283 001**	**-254 510**	**-292 000**	**-277 000**
ÅRSRESULTAT		**16 762**	**16 978**	**10 950**	**-80 717**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 762	16 978		

AS EILERT SUNDTSGT NR 14
ORG.NR. 930 300 721, KUNDENR. 2160

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	11 948 114	12 068 793
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 948 114**	**12 068 793**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 844	3 955
Forskuddsbetalte kostnader		3 586	2 881
Driftskonto OBOS-banken		104 993	49 791
Sparekonto OBOS-banken		365 988	402 831
SUM OMLØPSMIDLER		**497 410**	**459 458**
SUM EIENDELER		**12 445 524**	**12 528 251**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	169 000	169 000
Opptjent egenkapital		7 983 626	7 966 864
SUM EGENKAPITAL		**8 152 626**	**8 135 864**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 210 527	4 285 631
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 210 527**	**4 285 631**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 546	15 774
Leverandørgjeld		43 217	59 614
Påløpte renter		1 608	25 768
Påløpte avdrag		0	5 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		**82 371**	**106 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 445 524**	**12 528 251**
Pantstillelse	16	4 400 000	4 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i AS Eilert Sundtsgt Nr 14

Kristian Vikenes Martin Vikenes Hans Jakob Tærud

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	659 892
Lån	320 244
Seksjonert lokale	269 664
Kabel-TV	111 946
Eiendomsskatt	6 348
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 368 094**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 662.

NOTE: 6

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 931
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 931**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 500
Drift/vedlikehold VVS	-21 691
Egenandel forsikring	-8 309
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-37 500**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-23 751
Vann- og avløpsavgift	-93 439
Feieavgift	-5 984
Renovasjonsavgift	-66 193
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-189 367**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-54 286
Fjernvarme	-220 587
SUM ENERGI / FYRING	**-274 873**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-40 660
Renhold ved firmaer	-58 192
Snørydding	-20 546
Tredjepartsoppg. mm	-631
Andre kontorkostnader	-2 298
Bankgebyr	-2 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-124 957**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	13 688
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	578
SUM FINANSINNTEKTER	**14 266**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-297 267
SUM FINANSKOSTNADER	**-297 267**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris	13 690 000
Tilgang	310 000
Avskrevet tidligere	-1 931 207
Avskrevet i år	-120 679
SUM BYGNINGER	**11 948 114**

Tomten er kjøpt.
Gnr.213/bnr.95
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er pålydende kr 169 000, fordelt på 845 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-4 366 363	
Nedbetalt tidligere	80 732	
Nedbetalt i år	75 104	
		-4 210 527
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 210 527**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 210 527
TOTALT	**4 210 527**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 948 114
TOTALT	**11 948 114**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS EILERT SUNDTSGT NR 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS EILERT SUNDTSGT NR 14.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TSQ4K-HMEOC-SY1HF-LXCNM-A5U8X-NHMDV

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 08:23:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TSQ4K-HMEOC-SY1HF-LXCNM-A5U8X-NHMDV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.25
Selskapsnummer: 2160 **Selskapsnavn:** AS EILERT SUNDTSGT NR 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitner velges i møtet

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 for kommende periode. Godtgjørelse på kr 50 000 for perioden frem til årsmøte utbetales styremedlemmene er styrets egen fordelingsnøkkel

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Velges i møtet

Styremedlem 1 (kun 1 skal velges)

☐ Velges i møtet

Styremedlem 2 (kun 1 skal velges)

☐ Velges i møtet

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Velges i møtet

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS EILERT SUNDTSGT NR 14

Organisasjonsnummer: 930300721
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 29. april kl. 21:00 til 2. mai kl. 21:00 og møtet ble avholdt 29. april 2025, Teams .

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Hanne Birgitte Arntsen ble foreslått på møtet.

Styrets innstilling
Hanne Birgitte Arntsen er foreslått

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollvitner velges i møtet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000 for den kommende perioden frem til neste årsmøte i 2026. Godtgjørelse for styret for året som har gått ble godkjent på forrige årsmøte og ble da satt til kr 50 000. Styret vedtar intern fordeling seg i mellom.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 70 000 for kommende periode. Godtgjørelse på kr 50 000 for perioden frem til årsmøte utbetales styremedlemmene er styrets egen fordelingsnøkkel
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Vikenes (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Vikenes

Styremedlem 1 (2 år)

Følgende ble valgt:
Jacob Nicolai Hjellnes Tærud (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jacob Nicolai Hjellnes Tærud

Styremedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Vikenes (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Vikenes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Birgitte Arntsen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Birgitte Arntsen

Protokollen signeres av
Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:
Hanne Birgitte Arntsen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2160
AS Eilert Sundtsgt Nr 14

Velkommen til generalforsamling i AS Eilert Sundtsgt Nr 14

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2160

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Valg av nytt styre- og varamedlem
Styremedlem Beate Olav har trukket seg fra styrevervet. Styret avholder derfor ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styre- og varamedlem.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Eilert Sundtsgt Nr 14

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Forretningsfører Said Bitta er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Vikenes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Jakob Tærud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Fjeldstad

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.24
Selskapsnummer: 2160 **Selskapsnavn:** AS Eilert Sundtsgt Nr 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Forretningsfører Said Bitta er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Martin Vikenes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hans Jakob Tærud

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Harald Fjeldstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS Eilert Sundtsgt Nr 14

Organisasjonsnummer: 930300721
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsfører Said Bitta er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Vikenes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Jakob Tærud (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Jakob Tærud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Fjeldstad (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Harald Fjeldstad

Protokollen signeres av
Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:
Martin Vikenes /s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Løvstad AS
Odins gate 23
0266 OSLO

Dato: 02.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201115158-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thea Rynning | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EILERT SUNDTS GATE 14B	Eiendom:	213/95/0/0
Tiltakshaver:	Erling Tveit	Adresse:	Eilert Sundtsgate 14B, 0256 OSLO
Søker:	Løvstad AS	Adresse:	Odins gate 23, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EILERT SUNDTS GATE 14 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.02.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.03.2012 av:

Thea Rynning - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Erling Tveit, Eilert Sundtsgate 14B, 0256 OSLO, erlingos28@hotmail.com

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Avmeddelt
16 Tegninger

BYGNINGSKONTORET 670 1931 OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr. No. 14 & 16 Eilert Sundtsgate & 64 Brochsgaarden

indleveret 7de mai 1931 Afsendt 31 oktober 1931.

Duplikat sendt brandvesenet

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. ,
Grændser og Nabotforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Bygningsbestemmelser, paa-
lydende Servituter m. v. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
ræsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 7de mai 1931

A. Sellanes

Reg. skjema I nr. 705
mot 28 MAI 1931

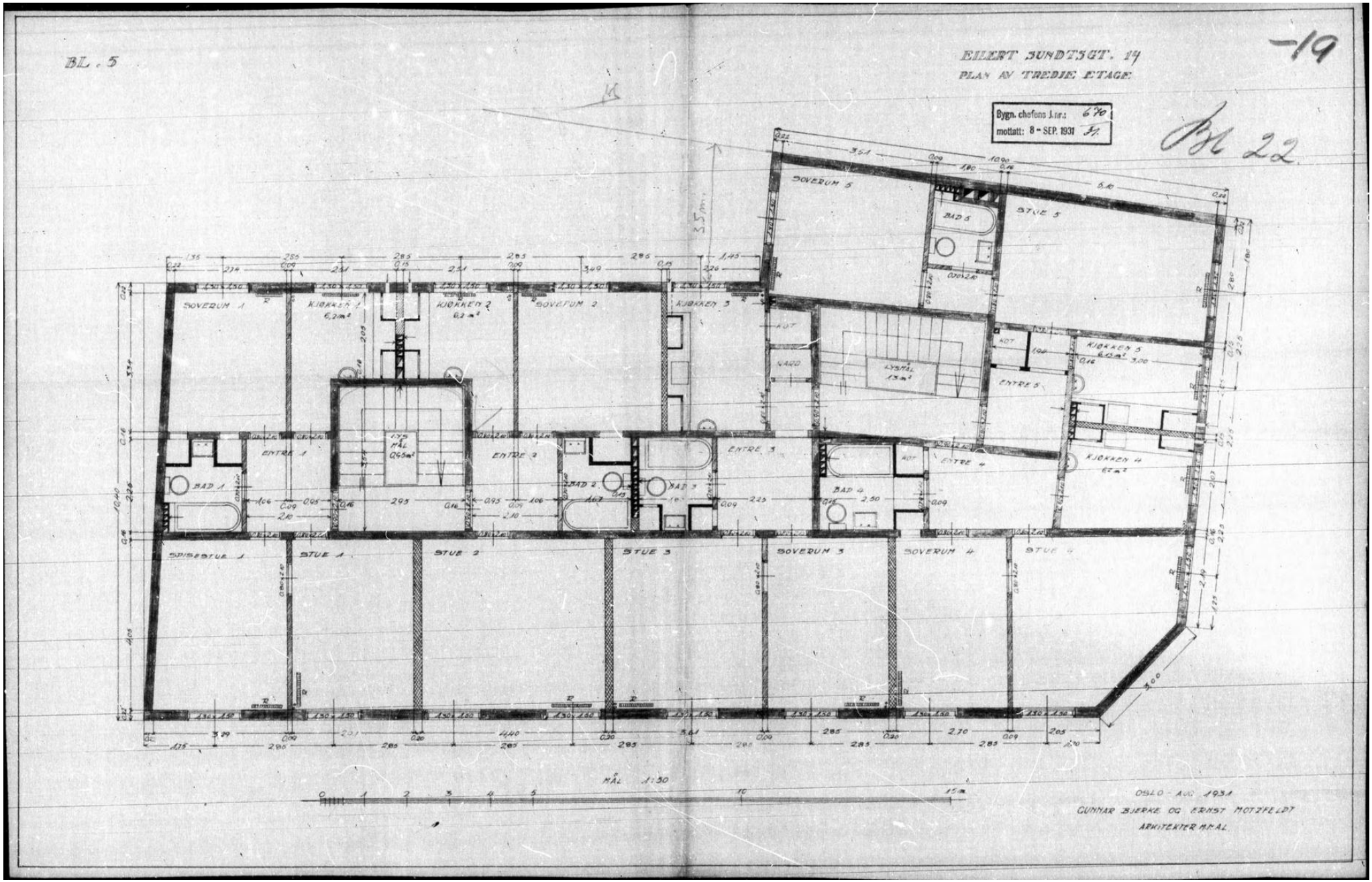
445/31 Oversendes hr. reguleringschefen.

Grunnens grenser, således som disse vil bli efter tillegget fra nr.14 og 16 Eilert Sundts gate er merket blått på bl.1.

Målebrev over de tilleggendes stykker er utfardiget efter borgermesterens rekvisisjon, men er dette ikke tinglest.

Oslo opmålingsvesen 28 mai 1931.

Steinarsen


BL. 5
EILERT SUNDTSGT. 14
PLAN AV TREDJE ETAGE
-19
Bygn. chefens kontor: 670
mottatt: 8 - SEP. 1931
Bl 22
SOVERUM 5
BAD 5
STUE 5
SOVERUM 1
KJØKKEN 1
6,2m²
KJØKKEN 2
6,2 m²
SOVERUM 2
KJØKKEN 3
LYSHÅL
13m²
ENTRE 5
KJØKKEN 5
6,5m²
ENTRE 1
ENTRE 2
ENTRE 3
ENTRE 4
KJØKKEN 4
6,7 m²
BAD 1
BAD 2
BAD 3
BAD 4
SPISESTUE 1
STUE 1
STUE 2
STUE 3
SOVERUM 3
SOVERUM 4
STUE 4
MÅL 1:50
OSLO - AUG 1931
GUNNAR BJERKE OG ERNST MOTZFELDT
ARKITEKTER M.M.A.L

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Harry Martinsen AS
Hammerstadsgate 5
0363 OSLO

Dato: 11 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602922-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Smådahl | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EILERT SUNDTS GATE 14A	Eiendom:	213/95/0/0
Tiltakshaver:	Per Olav Dale	Adresse:	Severin Kjærs vei 14, 3117 TØNSBERG
Søker:	Harry Martinsen AS	Adresse:	Hammerstadsgate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - EILERT SUNDTS GATE 14A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Mohammad Gouravan
For avdelingsenhetsleder

Eva Smådahl
saksbehandler

Kopi til:
Per Olav Dale, Severin Kjærs vei 14, 3117, TØNSBERG

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletngata 19[illegible] · 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning leilighet på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Eilert Sundts gate 14	Gnr.213, bnr.95	87/4434

☐ Byggherre ☐ ☐ Ansvarshavende ☐

Eilert Sundts gate 14 A/S
v/Hans Petter Hauge
Eilert Sundts gate 14

0259 OSLO 2

— THE/tfn
Dato 5.4.1[illegible]1

Det meddeles at min ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovmessig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Byggeinspektør
Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsanlegg og ventilasjonsanlegg. Den fritar ikke for innhentelse av [illegible] tillatelser etter forurensningsloven, gass og elektrisitet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

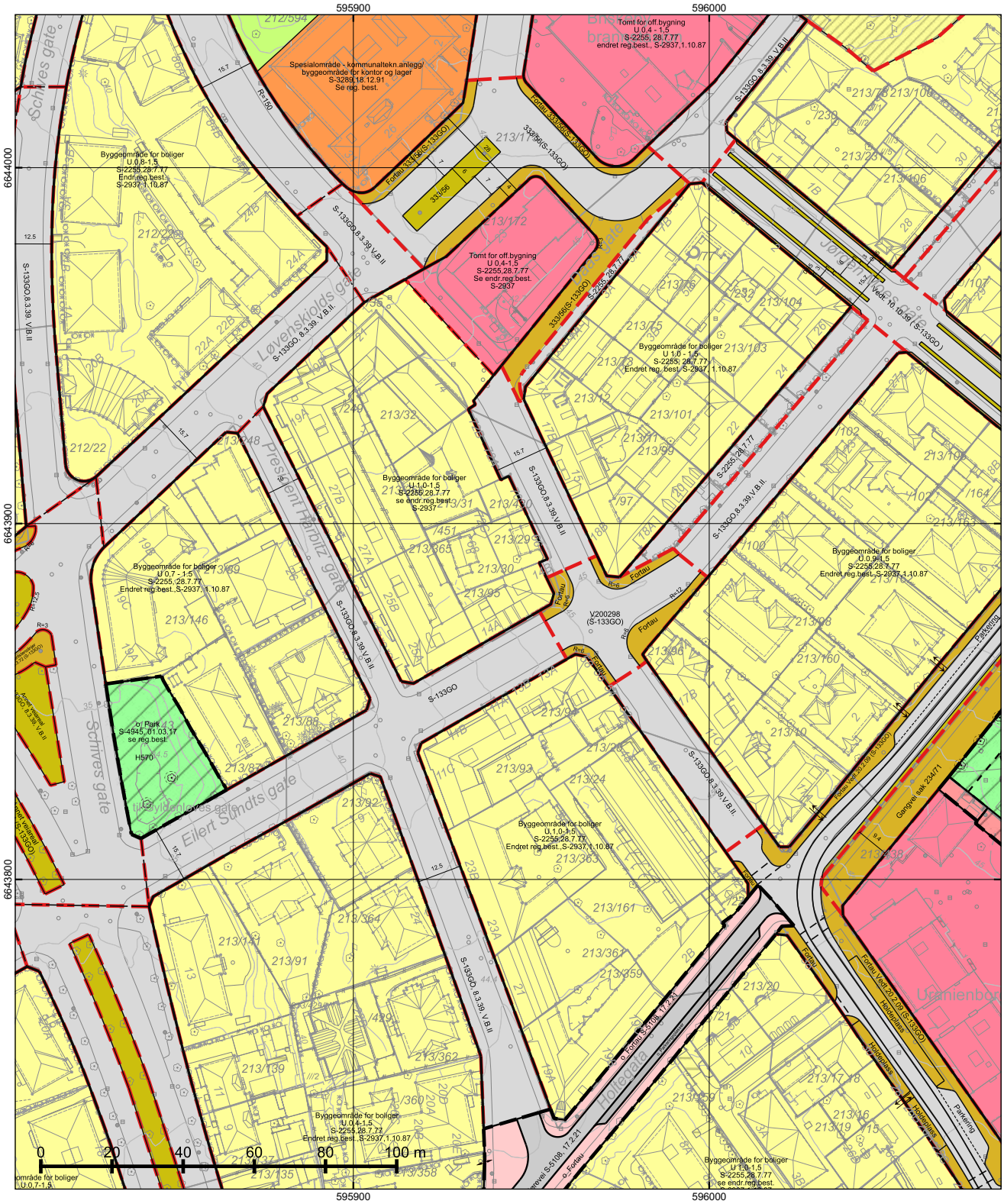
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153144/ 86526788
Adresse: Eilert Sundts gate 14
Gnr/Bnr: 213/95

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

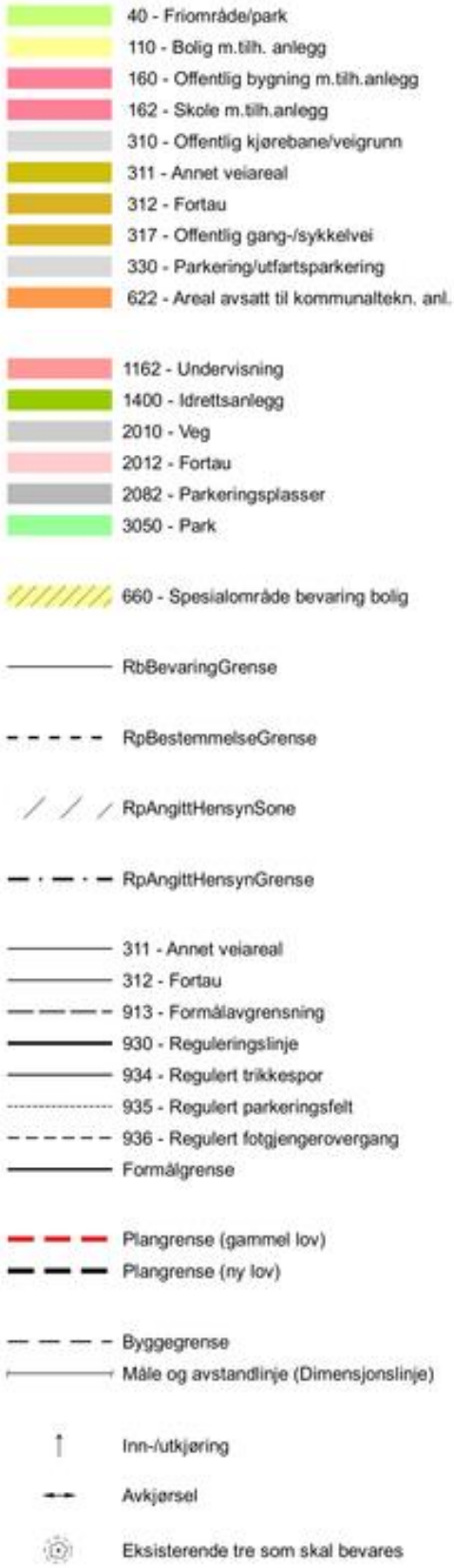
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

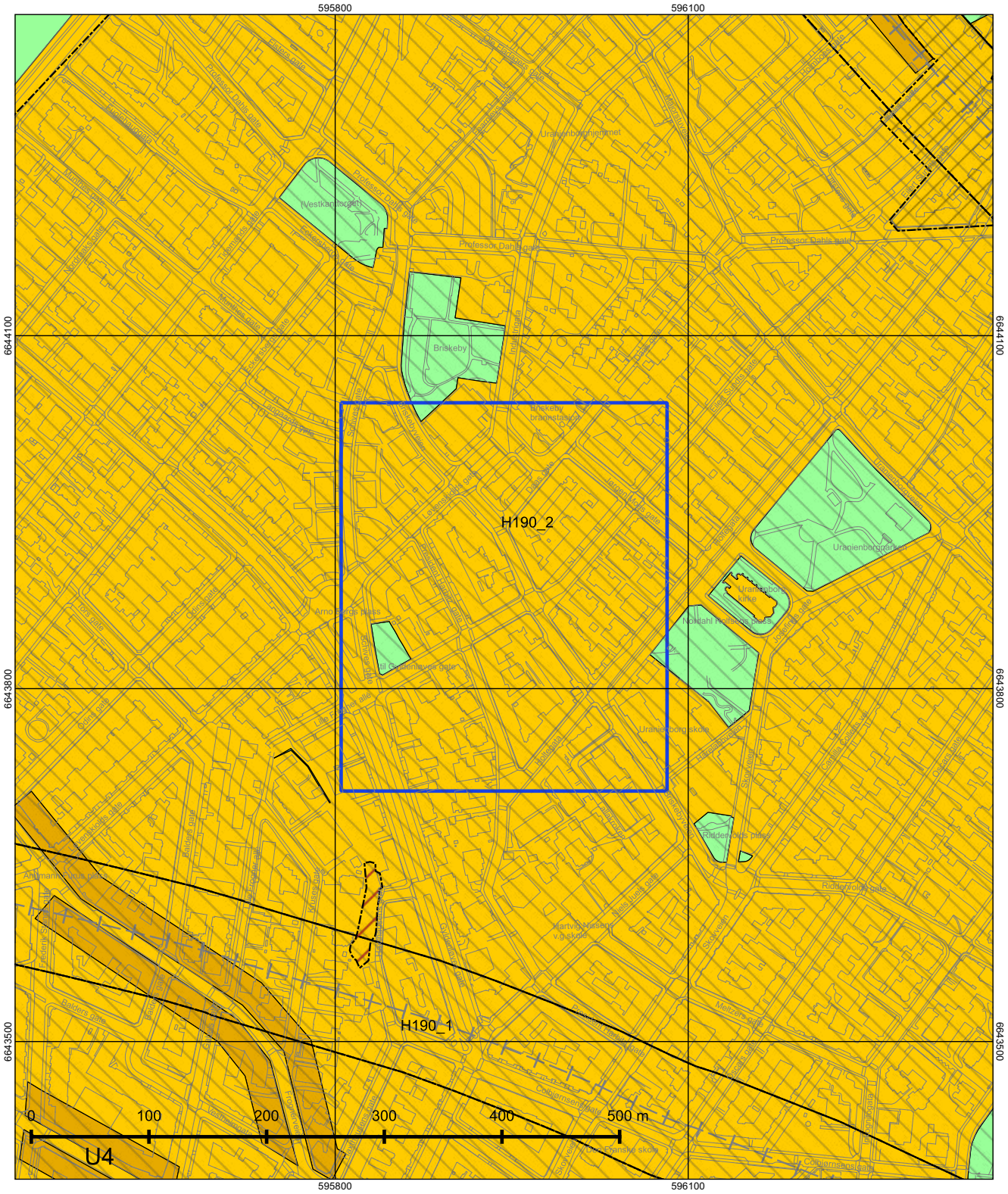
PlottID/Best.nr: 153144/ 86526788
Deres ref.:
Adresse: Eilert Sundts gate 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/95

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: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153144/86526788
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

V200298

Eilert Sundts gate - Briskebyveien, Trafikksikkerhetstiltak. Plan- og bygningsetatens vedtak om mindre vesentlig regulerings- endring.

V200298 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.02.1998
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199707401
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-133GO

Dokumentet består av 1 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

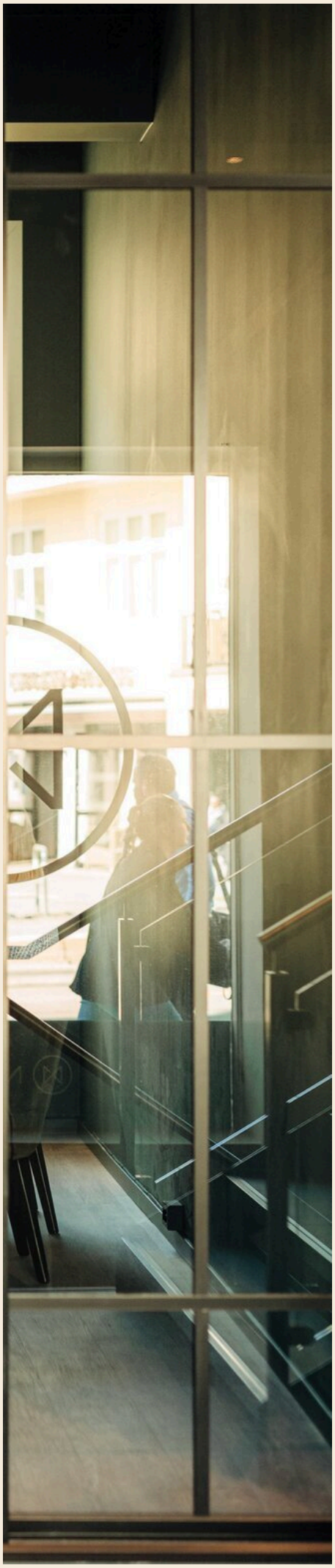
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0079/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eilert Sundts gate 14B 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 95 (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:

Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner /
Salgsleder / MBA
Parken Eiendomsmegling AS
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439