NORDVIK

Eilert Sundts gate 29

3 soverom | 144 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Eilert Sundts gate 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
18	Bilder
44	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.10.2026









Nøkkelinformasjon

Svært lys og klassisk 5-roms over en hel etasje. Flott peisestue med kakkelovn. 2 bad og 2 stuer. Solrik balkong

Prisantydning	**19 500 000,-**
Omkostninger	**488 590,-**
Totalpris	**19 988 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 900,-**
BRA-i	**144 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1888**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner ved Ole K. Skretteberg har gleden av å presentere Eilert Sundts gate 29. En svært lys og gjennomgående 5-roms med ypperlig beliggenhet i tilbaketrukne omgivelser på attraktive Briskeby. Eilert Sundts gate har en unik karakter, med klassiske hus som ligger tilbaketrukket bak frodige forhager, omkranset av store, grønne trær

- Gjennomgående leilighet over en hel etasje med lys fra flere sider
- Klassisk preg med stukkatur, rosetter og himlingshøyde på 3,27m
- Eksklusivt Hamran-kjøkken med hvitevarer fra Gaggenau
- Lys og luftig peisestue med vakker kakkelovn
- Pusset opp i perioden 2017-2018
- Privat hage felles for sameiet
- Flere grønne lunger i nærområdet, som Langaardsløkken, Uranienborgparken og idylliske Frognerparken
- Stor bod på 26 m²

Tyder


2,30 m
3,40 m
Kontor/soverom
Soverom
Vaskerom
4,07 m
3,46 m
Soverom
2,72 m
Gang
Stue
4,1 m
Bad
Bad
Omkledningsrom
2,00 m
Kott
Entré
1,15 m
Kjøkken
Balkong
3,40 m
5,43 m
Peisstue
Peis
5,48 m
F
K
6,33 m
3,57 m

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0358/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eilert Sundts gate 29, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 107, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stig Hjerkinn Haug
Kjersti Bjønness

Kjøpesum og omkostninger
19 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
487 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
488 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
501 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 988 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 001 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1888

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 170 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 144 kvm. Bad 1, bad 2, vaskerom, entré, gang, stue, peisestue, kjøkken, 2 soverom, omkledningsrom, kontor/soverom

Total BRA: 144 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 26 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 26 kvm.

Innhold
Velkommen til Eilert Sundts gate 29. En sjelden mulighet til å sikre seg en klassisk og innholdsrik leilighet i et av Briskebys mest attraktive og tilbaketrukne boligområder. Her bor du i idylliske omgivelser, omgitt av klassiske bygårder, frodige forhager og store, grønne trær, samtidig som byens mange tilbud er innen rekkevidde.

Beliggenheten på Briskeby er meget ettertraktet. Her kan du nyte rolige, grønne omgivelser og samtidig ha kort vei til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. I nærområdet finner du flere grønne lunger, blant annet Langaardsløkken, Uranienborgparken og idylliske Frognerparken.

Leiligheten ligger i byggets 3.etg og har en gjennomgående planløsning over en hel etasje med lys fra tre sider. Rommene har et tidløst uttrykk, der klassiske detaljer som stukkatur, takrosetter og imponerende takhøyde på hele 3,27 meter skaper en elegant og luftig atmosfære. Boligen ble pusset opp i perioden 2017–2018, og kombinerer klassisk sjarm med moderne kvaliteter. Leiligheten har fiskebensparkett i de fleste rom, originale himlinger med stukkatur og rosetter.

Entré og gang:
Entré med flislagt gulv og videre adkomst til leilighetens øvrige rom.

Tv-stue/stue:
Koselig tv-stue/stue som har flere muligheter for innredning. God plass til sofagruppe og annet møblement.

Peisestue:
Svært lys og romslig peisestue med vakker kakkelovn og takhøyde målt til ca. 3,27m. Utgang til solrik balkong på ca. 4 m² med adkomst fra peisestuen.

Kjøkken:
Eksklusivt kjøkken fra Hamran, installert i 2017, med glatte fronter, benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål og kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys. Kullfilterventilator, komfyrvakt og automatisk vannstopper er installert. Hvitevarer fra Gaggenau.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom der det ene rommet pr. idag benyttes som kontor/gjesterom. Rommene gir mulighet for innredning med soveplasser og garderobeløsninger etter behov. Hovedsoverom med tilknyttet walk-in garderobe som har rikelig med oppbevaringsmuligheter og en praktisk organisering av garderoben.

Bad 1 ved entré:
Bad pusset opp i 2017/2018. Rommet har flislagt gulv og vegger, servantinnredning med glatte fronter, speilskap med belysning, vegghengt toalett med innebygget sisterne og badekar med dusjmulighet. Det er mekanisk avtrekk i himlingen og elektrisk gulvvarme.

Bad 2:
Bad pusset opp i 2017/2018. Badet har flislagte gulv- og veggflater, servantinnredning, speil med belysning, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusj med faste glassfelt og glassdør. Det er mekanisk avtrekk i himlingen og elektrisk gulvvarme.

Vaskerom:
Separat rom med flislagte overflater og opplegg for vaskemaskin.

Kjellerbod
Leiligheten disponerer en stor ekstern bod i kjelleren på 26 m², som gir gode muligheter for oppbevaring av blant annet sesongutstyr og øvrige eiendeler.

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

Parkering
Mulighet for leie av p-plass/garasje i nærområdet. Konferer megler.

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
Leiligheten er renovert i tidsrommet 2017/2018 med nytt elektrisk anlegg, nytt rør opplegg, nye bad, nytt kjøkken og nye
overflater.
2017/2018

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2017/2018 - vet ikke navn på selskapet

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2017/2018 - vet ikke navn på selskapet

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Eiendom - oppgraderinger på tak / muring og pussing av piper 2023

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: Sæther Elektriske

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Alle fire leiligheter har hatt el inspeksjon de siste to årene

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble bygget på 80 tallet - vet ikke mer.

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: Eksakt Bygg har i 2023/2024 gjort mur arbeider i kjeller og bytte kjellervinduer

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Tett sluk med vann på gulvet for noe år siden - var bare å tønne sluket

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Hadde en pipebrann i 2024 - ble fyrigsforbud i en uke til brann og feier hadde inspisert pipa. Fant ingen feil

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)
Ja
Beskriv: Hadde fukt i kjeller når vi flyttet inn - pga feil bruk av materialer mot yttervegg - det var brukt stenderverk, isolasjon og
plast. Alt ble fjernet dugnad. Og Eksakt Bygg ble brukt til å pusse vegger og bytte noen kjellervinduer.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Vi hadde en gammel hovedsikring i kjeller. Den ble bytte i fjor med automatsikring,

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi har niveleringsbolter som måler bevegelse i bygget. Og har hatt sprekk i gisprosett på stua. Og noen murpuss som
har falt av fasaden. Dette har undertegnede selv pusset og malt på dugand.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.

Ytterdører:
Tofløyet entrèdør. Entrèdør i trevirke. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Balkonger, terrasser, og lignende:
Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra peisstuen, ca. 4 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm

Pipe:
Kakkelovn.

Varmtvann:
Varmtvannsberedere på 120 liter, produsert i 2006, montert i nedforet himling over bad/gang.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling over bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkeninnredningen. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til kjøkkeninnredningen.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk fra våtrom bad. Luftespalte under dører til bad. Oppdriftsventilasjon i vaskerom. Kullfilterventilator i kjøkken. Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

Ytterdører:
Entrédører er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Balkongdøren har behov for justering da den går tregt ved åpning og lukking. Det er registrert sprekkdannelser i karm og listverk. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

Innvendige dører:
Det er observert svelling i bunn av dørblad til baderomsdører. Dør mellom entrè og peisstue pærer preg av alder og slitasje, og har behov for justering.

Etasjeskiller:
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stuen, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Balkonger, terrasser, og lignende:
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv, forholdet medfører forhøyet risiko for fall. TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, samt nevnt forhold. Det må påregnes vedlikehold

Pipe:
Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid.

Ventilasjon, varme og sanitær:
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Ved tidspunkt for montering av beredere var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk, det anbefales at dette monteres.

Ventilasjon:
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Kjøkkenet har kun kullfilterventilator og mangler avtrekksventilasjon, noe som vil
påvirke ventilasjonen i boligen. Det er oppdriftsventilasjon i vaskerom, samt manglende luftespalte under dør. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon.

Vaskerom:
Våtrommet er av eldre ukjent/dato. Det er funnet bom under enkelte fliser på gulvet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. To sikringstavler med jordfeilautomater.

Hulltaking – Vaskerom
Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger ikke:
-Lamper bortsett fra spotlights på bad og gang
-Stor hylle i stue
-Hylle innerste i stue
-Knaggrekke i gang
-Stringhylle på kjøkken

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne ny seksjonseier før salg og leietager av hel seksjon før utleie finner sted.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Kakkelovn
- Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badene

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. 11 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Det foreligger rapport fra Elvia etter el-tilsyn september 2024. Samtlige avvik er utbedret.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 900,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring, tv/internett, brannvarslingsanlegg, strøm fellesarealer m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 7 410,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 759 016,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 227 166,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Eilert Sundts gate 29, orgnr. 996336247

Om sameiet
Boligsameiet Eilert Sundts gate 29 (heretter "Sameiet") Gnr. 213 Bnr 107. i Oslo kommune ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. juni 1978. Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet. Reglene i eierseksjonsloven § 24 vedrørende juridiske personer kommer ikke til anvendelse da sameiet består av færre enn 5 seksjoner.

Oppgraderinger i sameiet
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2024:
– Byttet vinduer i kjeller.
– Pusset enkelte vegger i kjeller.
2023:
– Muring og pussing av pipeløp.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som

ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 7. 915,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3.645,-

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
Det må påregnes dugnad.

Dyrehold
Dyrehold av katt, hund, fugl og små gnagere er tillatt. Dyreholdet må dog ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 348 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt felles for sameiet. Privat, felles hage.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eilert Sundts gate 29 har en svært attraktiv og etterspurt beliggenhet på Briskeby, Frogner. Området kjennetegnes av vakre bygårder, klassisk arkitektur og sjarmerende forhager, og byr på kort vei til parker, servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Her får du en attraktiv kombinasjon av nærhet til alt du trenger i hverdagen og et veletablert, ettertraktet boligområde. Eilert Sundts gate er en rolig enveiskjørt gate med bebyggelse fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.

For den som setter pris på fersk bakst, god kaffe og hyggelige kafébesøk, byr området blant annet på Sverre Sætre Konditori i Niels Juels gate og W.B. Samson i Gyldenløves gate og på Gimle. Med kort avstand til både Bogstadveien, Bygdøy allé og Frognerveien har du enkel tilgang til gode shoppingmuligheter, kulturtilbud og et bredt servicetilbud. Trikk og buss er lett tilgjengelig, og sentrum ligger innen gangavstand. Beliggenheten passer derfor godt for deg som ønsker en praktisk og lettvint hverdag uten å være avhengig av bil.

Dagligvarehandelen er svært enkel, med både REMA 1000 Briskeby i Briskebyveien 44 og KIWI Briskeby i Industrigata 2, kun noen få minutters gange fra boligen. I tillegg finner man søndagsåpen Joker, Vinmonopolet og flere hyggelige spesialforretninger i nærområdet.

Grønne lunger som Langaardsløkken og Uranienborgparken finner du i umiddelbar nærhet som gir gode muligheter for avkobling i grønne omgivelser. Frognerparken, med det populære Vigelandsanlegget og Frognerbadet, ligger bare en kort spasertur unna. Her finner du store, åpne gressplener, frodige trær og hyggelige gangstier. ideelt for både trening, turer og avslapning.

Kjent for mange er lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær samlings- og møteplass for Oslos beboere.

Boligen tilhører Uranienborg skolekrets, med Uranienborg skole for 1.–10. trinn i kort gangavstand fra leiligheten. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, både kommunale og private.

Skoler og barnehager
Uranienborg skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1887. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av bad 1-3 etg. datert 1963 og ferdigattest for innredning av leilighet på loft datert 1988.

Det foreligger opprinnelige byggetegninger fra 1887 og tegninger fra 1959 ifm. innredning av bad 1-3.etg. Det er avvik fra disse tegningene og dagens planløsning. Kjøkken er flyttet. Det er etablert 2 bad i del av spisestue(i dag tv-stue), det er etablert kott og omkledningsrom som en del av hovedsoverommet. Soverom etablert i tidligere kjøkken.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan S-2255 og offentlig kjørebane/veigrunn iht. reguleringsplan S-133GO.

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

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende iht. kommuneplanen.

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

301/213/107/3:
06.12.1884 - Dokumentnr: 990807 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1960 - Dokumentnr: 501294 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1960 - Dokumentnr: 302974 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1960 - Dokumentnr: 309092 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Jørgen Moesgt. 3
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Tinglysingsgjenparten er arkivert med dokumentnummer 9022/1960
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1966 - Dokumentnr: 515170 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1978 - Dokumentnr: 509531 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 300000
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1978 - Dokumentnr: 509531 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 198/594

27.08.1980 - Dokumentnr: 515406 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 198/792
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 198/594

27.08.1980 - Dokumentnr: 515406 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 198/792

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 175 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr 26.500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr 1.500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 227 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. november 2026

Ansvarlig megler
Ole K. Skretteberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97621203

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.






















14 04












SAL KRÅKAN
OSLO


SALTKRÅKAN
Svensk plastdesign 1950–75


SALTKRÅKAN


HAMRAN




DE INDUSTRIELLE IKONER · DESIGN DANMARK














Stockholm 79

























Fra selgers arkiv







Kort gangavstand til Vigelandsparken, flotte grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter.

I nærområdet finner du populære Happy Foods Café, et hyggelig sted for en kaffe, lunsj eller en avslappende pause i solen.





Nærområdet har plenty med coffee-spots.









W.B. Samson finner du i Gyldenløves gate og på Gimle. Et lunt nabolagsbakeri med uformell atmosfære. Enten du stikker innom for rykende fersk barista-kaffe og nybakte kanelboller eller ønsker et steinovnsbakt surdeigsbrød med hjem.

Gimle Kino. Oslos mest unike og tradisjonsrike kinorom. Her byttes trange kinoseter ut med komfortable stolrader, småbord og skjenkerettigheter, slik at du kan nyte et glass vin eller kaffe til filmen.





Eilert Sundts gate 29

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	3 min 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	18 min 1.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km

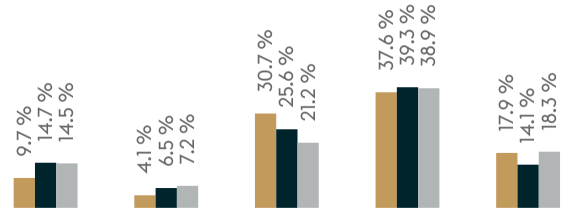
Offentlig transport

Briskeby	Linje 11	3 min 0.3 km
Uranienborgveien	Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-5 år)	51 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-6 år)	74 barn	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	30 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	4 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	7 min
EVO Oscarsgate	9 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EILERT SUNDTS GATE 29, 0259 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 107 Seksjon: 3
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/06/2026
Utskriftsdato:	01/11/2026
Oppdragsnummer:	99660
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i klassisk bygård med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2017/2018.
Leiligheten er renovert i tidsrommet 2017/2018 med nytt elektrisk anlegg, nytt rør opplegg, nye bad, nytt kjøkken og nye overflater.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2024:
– Byttet vinduer i kjeller.
– Pusset enkelte vegger i kjeller.

2023:
– Muring og pussing av pipeløp.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1888 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Stig Hjerkinn Haug
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Stig Hjerkinn Haug , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 107 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	198/792
Hjemmelshaver:	Stig Hjerkinn Haug og Kjersti Bjønness
Adresse:	Eilert Sundts gate 29, 0259 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	08/06/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1888

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	26	0	0
3. etasje	144	0	0	4
Sum bolig:	144	26	0	4
Sum BRA:	170			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad 1, Bad 2, Vaskerom, Entré, Gang, Stue, Peisestue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom, Kontor/Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

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

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er uthentet.

Kjøkkenet er opprinnelig byggesøkt som soverom.
Det er etablert to våtrom i deler av opprinnelig spisestue.
Det er etablert omkledningsrom i deler av ett soverom.
Opprinnelig kjøkken benyttes nå som soverom.
Opprinnelig Bad/WC, fremstår som ett vaskerom.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse:

Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er fremvist kontrakt for håndverkstjenester på fast eindom, tilsendt fra Bærum mur og flis. Kontrakten omhandler oppussing av bad, samt flislegging av gang og diverse snekkerarbeider.
Det er fremvist pristulbud fra elektriker i forbindelse med oppussing av bad, tilsendt fra KG innstallasjon AS.
Det er fremvist faktura for el.arbeid ihht rapport fra Elvia, tilsendt fra E-verket elektroinnstallasjon AS.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for øvrige oppgraderinger.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006. Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Tofløyet entrèdør. Entrèdør i trevirke. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.	
Tilstandsvurdering:	Entrédører er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Balkongdøren har behov for justering da den går tregt ved åpning og lukking. Det er registrert sprekkdannelser i karm og listverk. Det bør påregnes å utbedre forholdet. Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører til bad. Dør med glassfelt mellom entré og peisstuen.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad til baderomsdører. Dør mellom entrè og peisstue pærer preg av alder og slitasje, og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, gang, og to stuer.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stuen, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra peisstuen, ca. 4 m².
Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm

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

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv, forholdet medfører forhøyet risiko for fall.

TG 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje, samt nevnt forhold.
Det må påregnes vedlikehold.

TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pipe.
Kakkelovn.

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

Eier kommer med følgende opplysninger:
"Hadde en pipebrann i 2024 - ble fyrigsforbud i en uke til brann og feier hadde inspisert pipa. Fant ingen feil"

Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

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

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsberedere på 120 liter, produsert i 2006, montert i nedforet himling over bad/gang.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Ved tidspunkt for montering av beredere var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk, det anbefales at dette monteres. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling over bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkeninnredningen. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra våtrom bad. Luftespalte under dører til bad. Oppdriftsventilasjon i vaskerom. Kullfilterventilator i kjøkken. Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor via åpning i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i våtrom. Vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Kjøkkenet har kun kullfilterventilator og mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Det er oppdriftsventilasjon i vaskerom, samt manglende luftespalte under dør. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulason. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Hamran kjøkkeninnredning fra 2017
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Flislagte overflater i entrè, for øvrig er innvendige overflater belagt med fiskebensparkett.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert enkelte hakk/merker i overflater, samt mindre knirk/knepping (forholdet må sees i sammenheng med punkt "etasjeskiller") TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte riss i overflater, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i bad og deler av gangen, for øvrig originale himlinger med stukkatur og rosett Himlingshøyde ca. 3,27 m målt i peisstuen.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte riss i overflater, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygget bokhyller i tv stuen. Garderobeløsning med stang og hyller i kott. Garderobeskap I omkledningsrommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
To sikringstavler med jordfeilautomater.

Det er fremvist tilsynsrapport, datert 27.09.2024 hvor det ble registrert avvik.
Det er fremvist faktura for "el.arbeid ihht rapport fra Elvia", tilsendt fra E-verket elektroinnstallasjon AS, hvor benevnte avvik i el-rapport er utbedret.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Begge bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2017/2018.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 27.09.2024

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2017/2018.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser. Sluk/avløpsrør er under badekar og derfor ikke besiktiget.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter og belysning overliggende servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad 1, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2017/2018.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Våtromsgulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Vegg skap med speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Helhetsvurdering – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse:	Vaskerom av eldre/ukjent dato. Det foreligger ikke dokumentasjon for oppbygging/rehabilitering av rommet. Vaskerom med flislagte gulvoverflater. Sluk i stål. Opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Våtrommet er av eldre ukjent/dato. Det er funnet bom under enkelte fliser på gulvet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Hulltaking – Vaskerom, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

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

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

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

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

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

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

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stig Hjerkinn Haug	9578-5999-4-1197910	2026-06-06 09:19:23
Kjersti Bjønness	9578-5999-4-1391207	2026-06-04 16:41:28

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0358/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eilert Sundts gate 29, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Stig Hjerkinn Haug, Kjersti Bjønness

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2020

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: 79187491
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2017/2018 - vet ikke navn på selskapet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert i 2017/2018 - vet ikke navn på selskapet

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid Eiendom - oppgraderinger på tak / muring og pussing av piper 2023

---

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: Sæther Elektriske

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Alle fire leiligheter har hatt el inspeksjon de siste to årene

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loftet ble bygget på 80 tallet - vet ikke mer.

---

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: Eksakt Bygg har i 2023/2024 gjort mur arbeider i kjeller og bytte kjellervinduer

---

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?

Ja

Beskriv: Tett sluk med vann på gulvet for noe år siden - var bare å tønne sluket.

---

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

Ja

Beskriv: Hadde en pipebrann i 2024 - ble fyrigsforbud i en uke til brann og feier hadde inspisert pipa. Fant ingen feil

---

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)

Ja

Beskriv: Hadde fukt i kjeller når vi flyttet inn - pga feil bruk av materialer mot yttervegg - det var brukt stenderverk, isolasjon og plast. Alt ble fjernet dugnad. Og Eksakt Bygg ble brukt til å pusse vegger og bytte noen kjellervinduer.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi hadde en gammel hovedsikring i kjeller. Den ble bytte i fjor med automatsikring,

---

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

Ja

Beskriv: Vi har niveleringsbolter som måler bevegelse i bygget. Og har hatt sprekk i gisprosett på stua. Og noen murpuss som har falt av fasaden. Dette har undertegnede selv pusset og malt på dugand.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 14-0358/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjersti Bjønness	**2026-06-04**	**Stig Hjerkinn Haug**	**2026-06-06**

Identifikasjon

Kjersti Bjønness

Identifikasjon

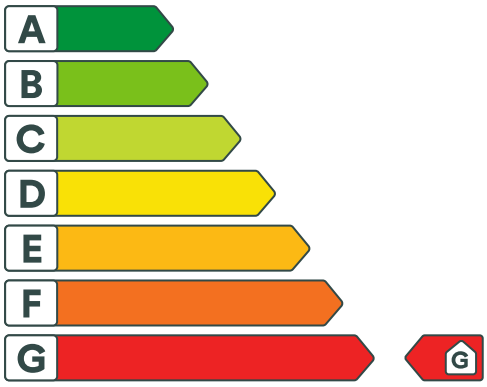
Stig Hjerkinn Haug

Signicat

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



Adresse **Eilert Sundts gate 29, 0259 OSLO**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375180**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80508972**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1888**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **317,06**

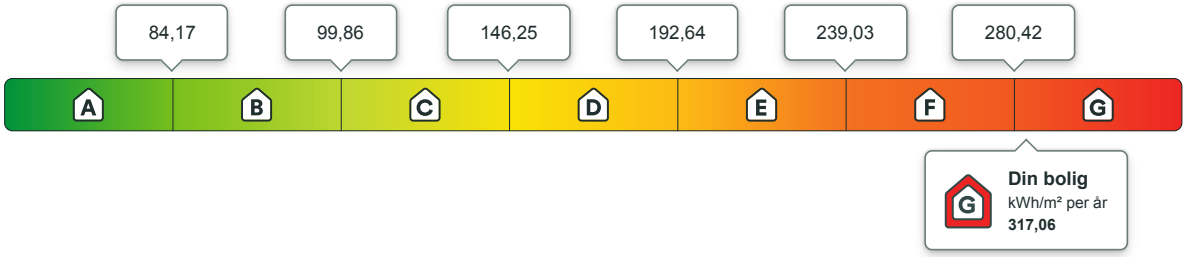
Eilert Sundts gate 29, 0259 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
48 539,32	**317,06**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Eilert Sundts gate 29, 0259 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Eilert Sundts gate 29, 0259 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET EILERT SUNDTS GATE 29

Vedtatt på årsmøte den 17. mars 2005 i medhold av Lov om Eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Revidert på årsmøte 14. mars 2006 og på sameiermøte 20. januar 2010. Revidert 11. februar 2020 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Boligsameiet Eilert Sundts gate 29 (heretter "Sameiet") Gnr. 213 Bnr 107. i Oslo kommune ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. juni 1978.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i Sameiet. Gården er bygget i 1892 på en eiertomt på 350 kvm. Bebygget areal er 198 kvm bto og består av fire (4) etasjer i tillegg til kjeller. Sameiet er inndelt i fire (4) boligseksjoner, en i hver etasje over kjeller. Seksjonsnummerne følger etasjene. Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt seksjon i eiendommen. Seksjonene kan ikke skilles ut fra sameiet. Seksjonene kan ikke reseksjoneres eller deles i flere seksjoner.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Hver seksjon har en sameierbrøk på 198/792.

De delene av eiendommen som ikke er boligseksjoner eller kjellerboder, er fellesarealer. Dvs. fellesarealer omfatter forhagen, bakgård til tomtegrense mot Jørgen Moes gate 3, kjeller og trappeoppganger. Fasade og tak regnes også til fellesarealene, herunder takterrassene. For sistnevnte har seksjon 4 eksklusiv bruksrett.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og husordensregler. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, dog med de begrensninger som er nevnt under. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen

servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Det er ikke adgang til å benytte seksjonen på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for de andre seksjonseierne.

Ved utleie skal seksjonen benyttes i henhold til den bruk og kapasitet seksjonen var tiltenkt. Utleie av en leilighet skal ikke medføre økt belastning av fellesarealene. Utleie av en seksjon kan ikke skje på en slik måte at den medfører økte utgifter for Sameiet.

Det er ikke adgang for å drive korttidsutleie utover 60 dager i året. Korttidsutleie skal kun skje på en slik måte at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for de andre beboerne. Ved utleie er det seksjonseierens ansvar å påse at gjeldende husordensregler blir fulgt.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne ny seksjonseier før salg og leietager av hel seksjon før utleie finner sted.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet. Reglene i eierseksjonsloven § 24 vedrørende juridiske personer kommer ikke til anvendelse da sameiet består av færre enn 5 seksjoner.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene i henhold til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Ingen seksjonseier har fortrinnsrett eller eksklusiv bruksrett til fellesarealene, med unntak av takterrassene i seksjon 4. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene, med unntak av sykler og bildekk på faste anviste plasser. Midlertidig plassering meldes til og godkjennes av styreleder.

Årsmøtet vedtar og endrer ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Gjentatte brudd på sameiets vedtekter og husordensregler regnes som mislighold i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe for øvrige beboere.

2.5. Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Parkering i bakgården tillates i kortere perioder i forbindelse med flytting, oppussing eller andre nødvendige gjøremål. Ingen seksjonseier har her fortrinnsrett.

2.6. Dyrehold

Dyrehold av katt, hund, fugl og små gnagere er tillatt. Dyreholdet må dog ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Felleskostnadene fastsettes i budsjettbehandlingen på årsmøtet. Felleskostnadene fordeles likt mellom seksjonene og forfaller til betaling den 15. i hver måned. Styret kan i tillegg innkalle kapital til vedtatt vedlikehold eller ombygging. Kapitalinnkallinger skal varsles minst 30 dager på forhånd.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet har tinglyst panterett:

1978/509531-3/105 Erklæring/avtale 08.06.1978
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 5.000 MED PRIORITET ETTER NOK 300.000

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal holde og vedlikeholde seksjonen slik at den ikke påfører skader på fellesarealene og eller andre seksjoner.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Styreleder avgjør om oppstått skade skal meldes til sameiets forsikringsselskap og har ansvaret for dialogen med forsikringsgiver.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjoner med eksklusiv bruksrett til fellesarealer har plikt til å vedlikeholde disse slik at de ikke påfører skade på fellesarealer eller andre seksjoner.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret og i hht. gjeldende vernebestemmelser.

Endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes. Hvis slik godkjennelse ikke er gitt av styret før søknad eller melding er sendt, vil dette anses som vesentlig mislighold av seksjonseiers ansvar og plikter.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens brukers, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av februar. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst femti (50%) prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut skriftlig til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

7.9. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

7.10. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer, og alle seksjonene skal være representert.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Det gis ikke vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. **Ansettelse eller** engasjement **av forretningsfører**

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsføreren kan ikke sitte i styret.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER
FOR BOLIGSAMEIET EILERT SUNDTS GATE 29

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Boligsameiet Eilert Sundts gate 29 (heretter "Sameiet"), og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i Sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Gjentatte forstyrrelser forårsaket av andre beboere anses som brudd på vedtektene punkt 2.3.

Det skal være ro i Sameiet mellom klokken 23:00–07:00 og i tidsrom som er omfattet av helligdagsfreden. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, gis nabovarsel i god tid i forveien.

Ved flytting, vedlikehold eller reparasjoner skal nabovarsel gis i god tid på forhånd. Aktiviteten skal fortrinnsvis foregå innenfor de angitte tidsrom:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–16:00
- Ellers etter avtale med styret i Sameiet om spesielle omstendigheter skulle foreligge

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for nødvendig desinfeksjon
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for annet enn vanlig møblement.
- Seksjonseier står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong og takterrasse
- Ristene (slukene) på balkonger og terrasser må til enhver tid holdes åpne slik at vann ikke trenger inn i bygningen.
- Å melde alle skadesaker til styreleder. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet
- Å begrense eventuelle skader

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på Sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere på avfallsstasjoner. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Avfall fra større innkjøp, reparasjoner eller ominnredning skal fraktes bort av seksjonen og ikke plasseres i kassene.

Gjenstander skal ikke plasseres i fellesarealer. Hensatte gjenstander som ikke flyttes etter oppfordring fra styret kan kastes for seksjonseieres regning og risiko.

Avfall skal ikke legges ut i fellesarealer.

Fellesdører skal alltid være låst og lyset skal slukkes i kjeller etter bruk.

Hver seksjon har ansvar for vask og renhold av trapp fra sin avsats ned til neste avsats. Trappevask utføres minimum hver 14. dag, og ellers ved behov. Baktrapp vaskes en (1) gang pr. måned.

5. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal Sameiet sørge for at gården er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av seksjonseier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Det er generelt ikke tillatt å ha faste private elektriske artikler tilkoplet i kjelleren, men styreleder kan godkjenne midlertidig bruk.

Lading av elsykler og lagring av gassbeholdere innendørs er ikke tillatt.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Protokoll for årsmøtet 2025 i Boligsameiet Eilert Sundts gate 29

Møtet ble avholdt tirsdag 28.04.2026 kl. 19.30 i seksjon 2, og alle seksjonene var representert. Fra seksjon 1 møtte Morten H, fra seksjon 2, Irene og Morten F, fra seksjon 3, Stig, og fra seksjon 4, Jannicke og Fredrik.

1. Konstituering

Innkalling og saksdokumenter til årsmøtet ble sendt ut allerede 26.02.2026. Det var ingen innsigelser til møteinnkallelsen.

Morten F ble valgt som referent, og til å undertegne protokollen ble Stig valgt.

2. Årsberetning

I løpet av 2025 har det vært avholdt ett ordinært styremøte. Saker til behandling har hovedsakelig vært knyttet til vedlikehold av og sikringstiltak i gården.

Årskontrollen av gårdens brannvarslingsanlegg ble gjennomført den 22.09. av Eltek/Honeywell. Brannsentralen ble oppgradert og batterier skiftet ut. Serviceingeniøren konkluderte med at detektorene virket, men at den forventede levetiden på 14 år var overskredet for flere av dem. I nåværende tilstand kan disse gi feilalarmer eller ingen alarm i det hele tatt. Det ble også påpekt at det burde monteres manuelle meldere ved nødutganger for varsling ved evakuering. Anbud på utskifting av detektorer og manuelle meldere har en kostnadsramme på 30.000 NOK.

Da avtrekksviften i kjelleren etter hvert avga mer støy, ble Ateam Inneklimaservice AS rekvirert. Viftemotor ble skiftet ut og flere hull boret i kanalutløpene for å forbedre utluftningen i bodene.

Innkjøp og montering av gitterdører med hengelåser er gjort. Gitterdører til og -vegg mellom kjellerboder er montert etter at hengsler er sveiset på. Dørene til alle bodene er utstyrt med kodelåser. Dermed er arbeidet med utbedring av kjelleren avsluttet.

Sameiet har hatt to dugnader i løpet av 2025 i hovedsak knyttet til hagearbeid som planting, klipping av hekk og raking av løv, samt vindusvask i oppganger.

3. Årsregnskap

Sameiet har for 2025 et årsresultat på 7.915 NOK, mot -28.568 NOK per 31.12.2024. Overskuddet tilskrives en lavere post for vedlikehold, men likevel økning i kommunale avgifter, kabel-tv, strøm og forsikring. Balansen utgjør 40.930 NOK mot 29.370 NOK per 31.12.2024. Det har vært foretatt ekstraordinær kapitalinnkalling våren 2025 på totalt 28.000 NOK, tilsvarende 7.000 NOK per seksjon, dette i forbindelse med innbetaling av forsikringspremie. Utover ordinær inntekt har sameiet mottatt kundeutbytte fra Gjensidige på 8.729 NOK.

Kommunale avgifter utgjorde i gjennomsnitt 22.456 NOK i kvartalet mot 20.537 NOK i 2024. Fellesstrømmen har vært i gjennomsnitt ca. 1.411 NOK pr. mnd., totalt 16.930 NOK for året. (For fjoråret utgjorde strøm totalt 16.275 NOK). I forbindelse med utskifting av defekte sikringer i

strøminntak til gården (ved utrykning) tilkom en kostnad på 5.000 NOK. Årlig forsikringspremie i 2025 til Gjensidige var 87.958 NOK (mot 80.439 NOK for 2024).

Per 31.12.2025 hadde sameiet 19.132 NOK på konto. Status for konto ved utsendelse av materiale til årsmøtet er 43.591 NOK.

4. Budsjett

Forslag til budsjett for 2026 er satt opp med et årsresultat på 22.445 NOK. Etter vedtatt økning av felleskostnadene fra 5.000 til 5.900 kr med virkning f.o.m. mai, blir innkrevde felleskostnader for 2026 på 268.800 kr. I tillegg kommer en nødvendig kapitalinnkalling i mai for å kunne dekke forsikringspremie og kommunale utgifter. Til sammen vil Sum Driftsinntekter være 308.800 kr.

De fleste postene i budsjettet er satt opp med moderat økte utgifter i forhold til regnskapet for 2025. Budsjettposten for vedlikeholdsutgifter er anslått til 60.000 kr da det ikke er planlagt noen større utbedringer eller prosjekter for 2026.

Årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026 ble godkjent av sameiet.

5. Valg av styremedlemmer

Sameiet har bare fire seksjoner og alle seksjonene inngår i styret. Irene Lægreid, seksjon 2, er styreleder og kasserer og fortsetter i disse vervene for inneværende år.

6. Innmeldte saker

Det var ingen innmeldte saker til årsmøtet.

7. Eventuelt

Følgende saker ble tatt opp under Eventuelt:

Økning i felleskostnader
De siste ti årene har felleskostnadene vært 5.000 kr pr. mnd pr. seksjon. Med stadig stigende priser på forsikring, kommunale avgifter og TV/internett-tilkobling er marginen mellom gårdens inntekter og utgifter blitt stadig mindre. Av den grunn besluttet sameiet å øke månedlige felleskostnader til 5.900 kr med virkning fra kommende forfall. Økningen er også omtalt under 4. Budsjett.

Oppgradering av brannvarslingsanlegget
Etter årskontroll av gårdens brannvarslingsanlegg i september ble sameiet anbefalt å oppgradere detektorer med overskrevet anbefalt levetid (12-15 år). Tilbudet på drøye 30.000 kr dekket i tillegg en manuell melder i hver av trappeoppgangene. Utskiftningen og monteringen er en elektrikerjobb, og styret besluttet derfor å forespørre også Sæther Elektriske om et tilbud på oppgraderingen.

Service på vifte i kjelleren
Service på avfukter i kjelleren resulterte i bytte av støyende motor samt boring av flere hull i lufterørene for å forbedre utluftningen. Luften er blitt tørrere og friskere etter utført service fra Ateam.

Arbeid i kjeller ferdigstilt
Etter omfattende arbeid med å fjerne trevirke fra kjeller for å motvirke fuktighet, er prosjektet sluttført med å sette opp metallskillevegger og -boddører med gitter. Til slutt er bodene utstyrt med hengelåser med kode. Stig har gjort en stor innsats med sveiseapparat for å få dette på plass.

Skifte av hovedsikringer til gården
I februar var det flere tilfeller av at strømmen i gården forsvant. Årsaken var overbelastning på strømnetter og varmgang i sikringene. Sæther Elektriske ble rekvirert for å skifte innmaten i sikringsskapet til automatsikringer. Det har ikke vært problemer etter utskiftningen.
Sæther Elektriske fikk også spørsmål om utvidelse til én ekstra kurs inn til gården. Da må det i tilfelle legges en ny kabel fra gaten og inn. Sameiet vil vurdere dette på sikt da strømbehovet pr. i dag er betydelig høyere enn for noen år siden.
Det var også spørsmål om de nye hovedsikringene tåler belastningen av både kjellervifte og varmekabler på taket samtidig. Det må evt. prøves ut neste vintersesong.

Prisøkning TV/internett-abonnement
Den største prosentvise økningen blant kostnadene fra 2024 til 2025 har vært for TV/internett-abonnement med hele 21%. Stig undersøker hvilke alternative løsninger som foreligger (Viken Fiber, Altibox) og f.eks. skifte av operatør eller valg av programpakke kan få ned prisen.

Gulvfliser i inngangsparti
Sprekkene i gulvflisene innenfor hovedinngangen er blitt større i den siste tiden. For å utbedre skaden må antakeligvis deler av gulvet brytes opp for å forsterke fundamentet.

Dugnad
Det er ikke satt opp tid for dugnad denne våren. Morten H har allerede raket og ryddet opp i forhagen og seksjon 4 sørger for blomster i kassen utenfor hovedinngangen. Stig vil skifte ut stangen i porten som er brukket. For å rense asfalten i bakgården for mose, er det foreslått å gå til innkjøp av dyse til vannslangen som gir høyt trykk.

Briskeby 30.04.2026

Stig Hjerkinn Haug

Styremedlem

Irene Lægreid

Styreleder

Boligselskapet Eilert Sundts gate 29 - per 31.12.2025

		budsjett	*regnskap*						
DRIFTSINNTEKTER (NOK)	**Noter**	**2026e**	**2025a**	**2025e**	**2024a**	**2024e**	**2023a**	**2023e**	**2022a**
Innkrevde felleskostnader	2	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000
Andre inntekter	3	50.000	28.733	75.000	387.038	80.000	-	40.000	68.000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**290.000**	**268.733**	**315.000**	**627.038**	**320.000**	**240.000**	**280.000**	**308.000**
DRIFTSKOSTNADER									
Regnskapsfører honorar		-	-	-	-	-	-	-	-
Konsulenthonorar		-	-	-	-	-	-	-	-
Drift og vedlikehold	4	(60.000)	(38.020)	(100.000)	(458.286)	(120.000)	(20.807)	(105.000)	(230.051)
Kommunale avgifter	5	(89.824)	(89.824)	(85.000)	(82.151)	(72.000)	(69.256)	(60.000)	(58.010)
Kontingenter	6	(2.160)	(2.140)	(2.150)	(2.130)	(2.100)	(2.050)	(2.100)	(2.050)
Forsikringer		(90.000)	(87.958)	(83.000)	(80.439)	(78.000)	(76.047)	(71.000)	(69.769)
Energi/fyring (inkl. sikringer)		(23.000)	(21.930)	(18.000)	(16.275)	(20.000)	(18.366)	(26.000)	(24.463)
Kabel-TV anlegg		(30.000)	(29.586)	(26.000)	(24.371)	(27.000)	(25.253)	(23.000)	(21.989)
Andre driftskostnader	6	(100)	(89)	(100)	(78)	(200)	(122)	(200)	(134)
SUM DRIFTSKOSTNADER		**(295.084)**	**(269.547)**	**(314.250)**	**(663.729)**	**(319.300)**	**(211.901)**	**(287.300)**	**(406.465)**
DRIFTSRESULTAT		**(5.084)**	**(814)**	**750**	**(36.691)**	**700**	**28.099**	**(7.300)**	**(98.465)**
Finansinntekter	7	8.729	8.729	8.123	8.123	7.900	7.665	7.900	7.489
Finanskostnader		-	-	-	-	-	-	-	-
Årsresultat		**3.645**	**7.915**	**8.873**	**(28.568)**	**8.600**	**35.764**	**600**	**(90.976)**
Overføringer:									
Til opptjent egenkapital		3.645	7.915	8.873	(28.568)	8.600	35.764	600	(90.976)

BALANSEOPPSTILLING

Alle tall i NOK	31.12.2026e	31.12.2025	31.12.2025e	31.12.2024	31.12.2024e	31.12.2023	31.12.2023e	31.12.2022
Langsiktige eiendeler								
Eiendeler								
Totale langsiktige eiendeler								
Omløpsmidler								
Kortsiktige fordringer	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftskonto	19.133	19.133	11.217	11.217	39.786	39.786	4.022	4.022
Totale omløpsmidler	**19.133**	**19.133**	**11.217**	**11.217**	**39.786**	**39.786**	**4.022**	**4.022**
Totale eiendeler	**19.133**	**19.133**	**11.217**	**11.217**	**39.786**	**39.786**	**4.022**	**4.022**
Egenkapital								
Opptjent egenkapital	40.930	37.285	38.243	29.370	66.538	57.938	22.775	22.175
Sum egenkapital	**40.930**	**37.285**	**38.243**	**29.370**	**66.538**	**57.938**	**22.775**	**22.175**
Langsiktig gjeld								
Langsiktig gjeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Total langsiktig gjeld								
Kortsiktig gjeld								
Kortsiktig gjeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Total kortsiktig gjeld	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total gjeld	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total egenkapital og gjeld	**40.930**	**37.285**	**38.243**	**29.370**	**66.538**	**57.938**	**22.775**	**22.175**

Note 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

ANTALL ANSATTE

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.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

Note 2

Innkrevde felleskostnader	
Felleskostnader	240.000
Sum innkrevde felleskostnader	**240.000**

Note 3

Andre inntekter:	
Ekstraordinær kapitalinnkalling ved betaling av forsikringspremie	28.000
Refusjon Leko matter fra dobbelfakturering	733
Sum andre inntekter	**28.733**

Note 4

Drift og vedlikehold:	
Honeywell AS - brannvarsling ettersyn anlegg	(10.711)
Ateam inneklimaservice - vedlikehold av vifte i kjeller	(15.173)
Leko Matter AS	(4.429)
Dugnad og kjellerutbedring (busker, blomster, maling, materialer, bortkjøring, netting til kjeller	(7.707)
Sum drift og vedlikehold	**(38.020)**

Note 5

Kommunale avgifter	
Vann-og avløpsavgift	(68.342)
Renovasjonsavgift	(20.510)
Feie-og tilsynsgebyr	(972)
Sum kommunale avgifter	**(89.824)**

Note 6

Andre driftskostnader	
Kontingent Huseiernes Landsforbund	(2.140)
Bank- og kortgebyr DNB	(89)
Sum andre driftskostnader	**(2.229)**

Note 7

Finansinntekter	
Renter konto DNB	0
Kundeutbytte Gjensidige	8.729
Sum finansinntekter	**8.729**

kontrollsum utgifter regnskap	(269.547)
fra DNB2025	(269.547)
	(0)

! Alt av utgifter reflekteres i regnskapet
13.01.2026 IL

Kontoutskrift fra DNB bedriftskonto – alle transaksjoner i 2025

Konto	Kontonavn
1506.09.21323	BOLIGSAMEIET EILERT SUNDTS GAT

Inngående saldo
11.217,15

Bokført dato	Forklarende tekst	Transaksjonstype	Rentedato	Ut	Inn
17.09.2025	Leko Matter AS	Overføring innland	17.09.2025		733,00
15.05.2025	Irene Lægreid	Giro	15.05.2025		12.000,00
15.01.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	15.01.2025		5.000,00
17.02.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	17.02.2025		5.000,00
17.03.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	17.03.2025		5.000,00
15.04.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	15.04.2025		5.000,00
26.05.2025	Irene Lægreid	Giro	26.05.2025		5.000,00
15.07.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	15.07.2025		5.000,00
15.08.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	15.08.2025		5.000,00
15.09.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	15.09.2025		5.000,00
15.10.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	15.10.2025		5.000,00
17.11.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	17.11.2025		5.000,00
15.12.2025	Irene Lægreid	Overføring innland	15.12.2025		5.000,00
15.01.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	15.01.2025		5.000,00
17.02.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	17.02.2025		5.000,00
18.03.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	18.03.2025		5.000,00
15.04.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	15.04.2025		5.000,00
15.05.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	15.05.2025		5.000,00
16.06.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	16.06.2025		5.000,00
15.07.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	15.07.2025		5.000,00
15.08.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	15.08.2025		5.000,00
15.09.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	15.09.2025		5.000,00
15.10.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	15.10.2025		5.000,00
17.11.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	17.11.2025		5.000,00
22.12.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Overføring innland	22.12.2025		5.000,00
15.05.2025	Jannicke Gundersen Øiaas	Giro	15.05.2025		7.000,00
15.01.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	15.01.2025		5.000,00
17.02.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	17.02.2025		5.000,00
17.03.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	17.03.2025		5.000,00
15.04.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	15.04.2025		5.000,00
15.05.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	15.05.2025		5.000,00
16.06.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	16.06.2025		5.000,00
15.07.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	15.07.2025		5.000,00
15.08.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	15.08.2025		5.000,00
15.09.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	15.09.2025		5.000,00
15.10.2025	KJersti Bjønnes	Overføring innland	15.10.2025		5.000,00
17.11.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	17.11.2025		5.000,00
15.12.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	15.12.2025		5.000,00
24.04.2025	Kjersti Bjønnes	Overføring innland	24.04.2025		7.000,00
15.01.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.01.2025		5.000,00
17.02.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	17.02.2025		5.000,00
17.03.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	17.03.2025		5.000,00
15.04.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.04.2025		5.000,00
15.05.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.05.2025		5.000,00
16.06.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	16.06.2025		5.000,00
15.07.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.07.2025		5.000,00
15.08.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.08.2025		5.000,00
15.09.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.09.2025		5.000,00
15.10.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.10.2025		5.000,00
17.11.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	17.11.2025		5.000,00
15.12.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.12.2025		5.000,00
15.05.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	15.05.2025		7.000,00
21.05.2025	Kundeutbytte 2024Gjensidigestiftels	Overføring innland	21.05.2025		8.729,00
04.12.2025	Ateam Inneklimaservice AS	Giro	04.12.2025	-15.173,00	
19.02.2025	Elvia AS	Giro	19.02.2025	-5.000,00	
22.01.2025	Fortum Strøm AS	Giro	22.01.2025	-1.392,88	
21.02.2025	Fortum Strøm AS	Giro	21.02.2025	-1.807,30	
20.03.2025	Fortum Strøm AS	Giro	20.03.2025	-1.121,10	
22.04.2025	Fortum Strøm AS	Giro	22.04.2025	-1.485,98	
22.05.2025	Fortum Strøm AS	Giro	22.05.2025	-1.305,44	
24.06.2025	Fortum Strøm AS	Giro	24.06.2025	-1.154,32	
22.07.2025	Fortum Strøm AS	Giro	22.07.2025	-1.280,48	
21.08.2025	Fortum Strøm AS	Giro	21.08.2025	-1.305,11	
22.09.2025	Fortum Strøm AS	Giro	22.09.2025	-1.361,45	
21.10.2025	Fortum Strøm AS	Giro	21.10.2025	-1.351,71	
24.11.2025	Fortum Strøm AS	Giro	24.11.2025	-1.593,21	
19.12.2025	Fortum Strøm AS	Giro	19.12.2025	-1.770,89	
15.05.2025	Gjensidige Forsikring ASA	Giro	15.05.2025	-87.958,00	
08.10.2025	Honeywell Life Safety AS	Overføring innland	08.10.2025	-10.710,64	
11.02.2025	Huseiernes Landsforbund.	Giro	11.02.2025	-2.140,00	
16.01.2025	Leko Matter AS	Giro	16.01.2025	-700,00	
17.03.2025	Leko Matter AS	Giro	17.03.2025	-733,00	
16.05.2025	Leko Matter AS	Giro	16.05.2025	-415,00	
15.07.2025	Leko Matter AS	Giro	15.07.2025	-415,00	
15.09.2025	Leko Matter AS	Giro	15.09.2025	-733,00	
15.09.2025	Leko Matter AS	Giro	15.09.2025	-733,00	
17.11.2025	Leko Matter AS	Giro	17.11.2025	-700,00	
19.11.2025	Morten A Bruun Helland	Overføring innland	19.11.2025	-320,00	
02.01.2025	Omkostninger	Omkostninger	02.01.2025	-11,50	
03.02.2025	Omkostninger	Omkostninger	03.02.2025	-3,00	
03.03.2025	Omkostninger	Omkostninger	03.03.2025	-4,50	
01.04.2025	Omkostninger	Omkostninger	01.04.2025	-4,50	
02.05.2025	Omkostninger	Omkostninger	02.05.2025	-1,50	
02.06.2025	Omkostninger	Omkostninger	02.06.2025	-11,50	
01.07.2025	Omkostninger	Omkostninger	01.07.2025	-7,00	
01.08.2025	Omkostninger	Omkostninger	01.08.2025	-3,00	
02.09.2025	Omkostninger	Omkostninger	02.09.2025	-3,00	
01.10.2025	Omkostninger	Omkostninger	01.10.2025	-4,50	
03.11.2025	Omkostninger	Omkostninger	03.11.2025	-21,00	
01.12.2025	Omkostninger	Omkostninger	01.12.2025	-14,00	
25.03.2025	Oslo Kommune Innkrevingsetaten	Giro	25.03.2025	-23.097,60	
27.05.2025	Oslo Kommune Innkrevingsetaten	Giro	27.05.2025	-23.153,80	
25.08.2025	Oslo Kommune Innkrevingsetaten	Giro	25.08.2025	-21.786,21	
27.10.2025	Oslo Kommune Innkrevingsetaten	Giro	27.10.2025	-21.786,21	
12.05.2025	Stig Haug	Overføring innland	12.05.2025	-779,00	
17.06.2025	Stig Haug	Overføring innland	17.06.2025	-4.959,38	
20.10.2025	Stig Haug	Overføring innland	20.10.2025	-690,00	
22.10.2025	Stig Haug	Overføring innland	22.10.2025	-800,00	
18.11.2025	Stig Haug	Overføring innland	18.11.2025	-159,00	
16.10.2025	Telia Tv og Internett, Telia N	Giro	16.10.2025	-989,33	
16.12.2025	Telia Tv og Internett, Telia N	Giro	16.12.2025	-28.596,48	
			SUM	**-269.546,52**	**277.462,00**

Konto	Kontonavn
1506.09.21323	BOLIGSAMEIET EILERT SUNDTS GAT

Utgående saldo 31.12.2025
19.132,63

Summasjoner fra konto DNB for transaksjoner i 2025

(inkl. firmaer ES29 har kontakt med)

! listen inneholder håndverkere som gården bruker

Vedlikehold i 2025				
Oslo oppmåling	0,00			
Honeywell Life Safety AS	-10.710,64			
Humlekjær Mathiesen takrenner	0,00			
Eksakt Bygg AS (kjeller, vinduer)	0,00			
Ateam Inneklimaservice AS	-15.173,00			
Sæther el.	0,00			
Aker lås	0,00			
Solid Eiendomsservice AS	0,00			
Leko Matter AS	-4.429,00			
	-30.312,64			
Dugnad				
Morten B. H. div maling, materialer	-320,00			
Morten F. div materialer, forhage, kjeller	0,00			
Fredrik ref. utstyr	0,00			
Jannicke div. refusjon planter etc.	0,00			
Stig div. maling, kjeller, bortkjøring	-7.387,38			
Kjersti, div planter	0			
	-7.707,38		-38.020,02	*sum driftsutgifter og dugnad*
Telia	-29.585,81			
Forsikring	-87.958,00			
Strøm	-16.929,87		-1.410,82	*gjennomsnitlig strøm i måneden*
Elvia utrykning sikringsskap	-5.000,00			
Kommunale avgifter	*-89.823,82*			
Huseiernes landsforbund	-2.140,00		-231.437,50	
Omkostninger	-89,00			
sum	-269.546,52			
sum kontroll	-269.546,52	*ref kontoutskrift*		
	0,00			

! Oppsplitting av beløp, fra faktura i Altinn

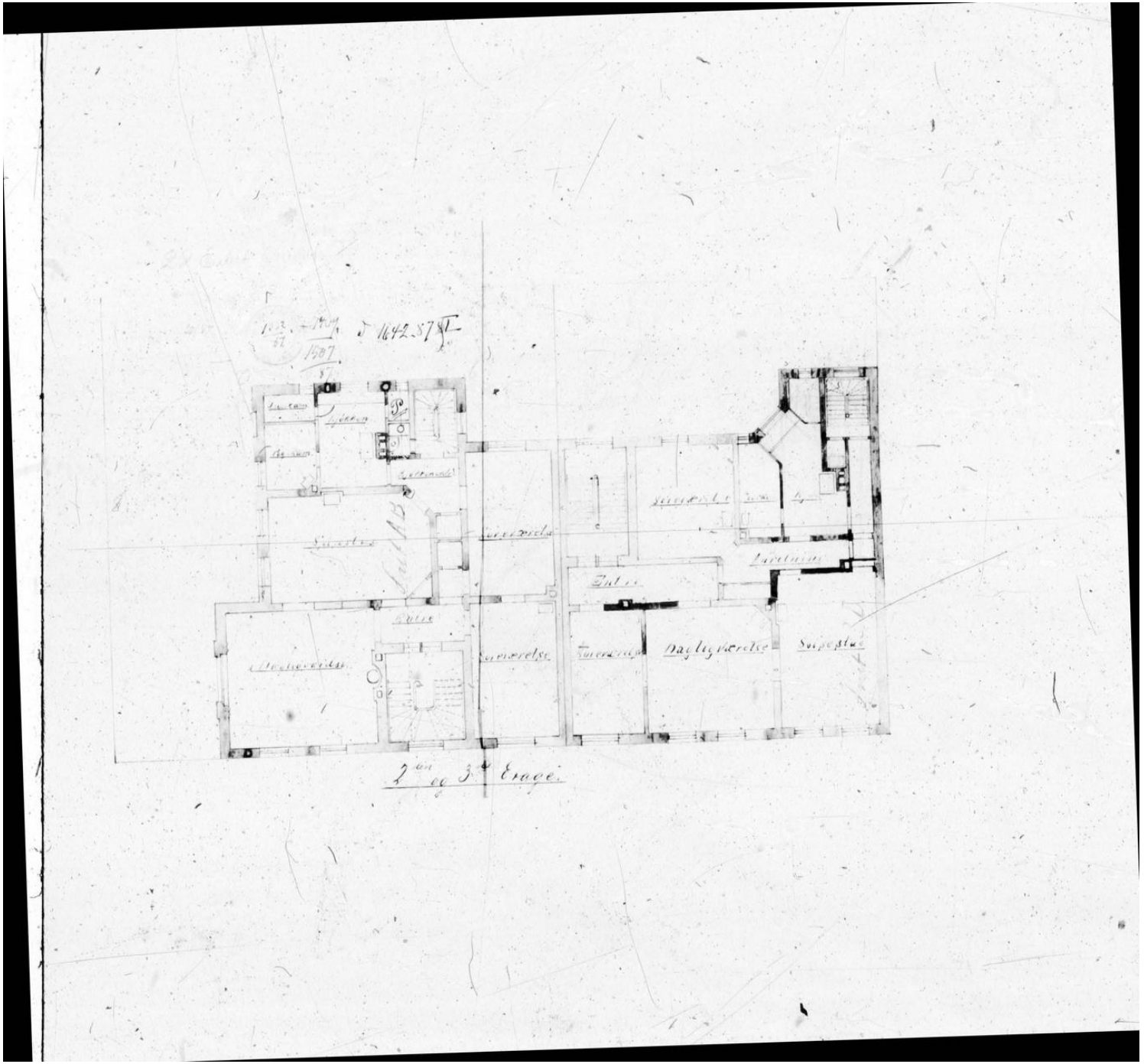
	Q4	**Q3**	**Q2**	**Q1**	**Q1 - Q4**
Renovasjonsavgift	5.169,59	5.169,59	5.113,39	5.057,19	20.509,76
Vann-og avløpsavgift	16.373,69	16.373,69	17.797,41	17.797,41	68.342,20
Feie-og tilsynsgebyr	243,00	243,00	243,00	243,00	972,00
	21.786,28	21.786,28	23.153,80	23.097,60	89.823,96
total sum i 2025	*-21.786,21*	*-21.786,21*	*-23.153,80*	*-23.097,60*	-89.823,82
				gj.sn.	*-22.455,96*

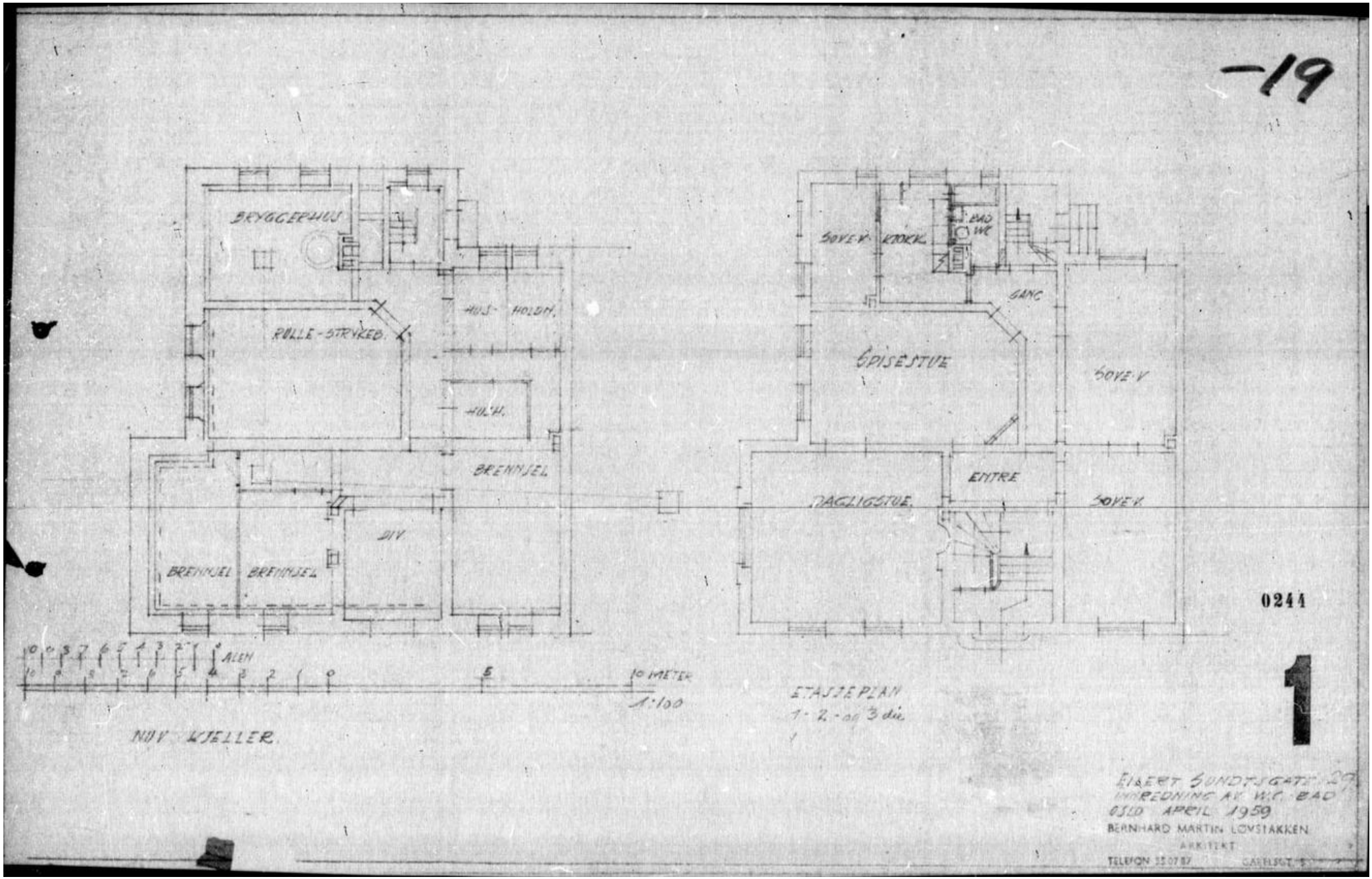
Konsekvensberegninger
ex. kapitalinnkalling

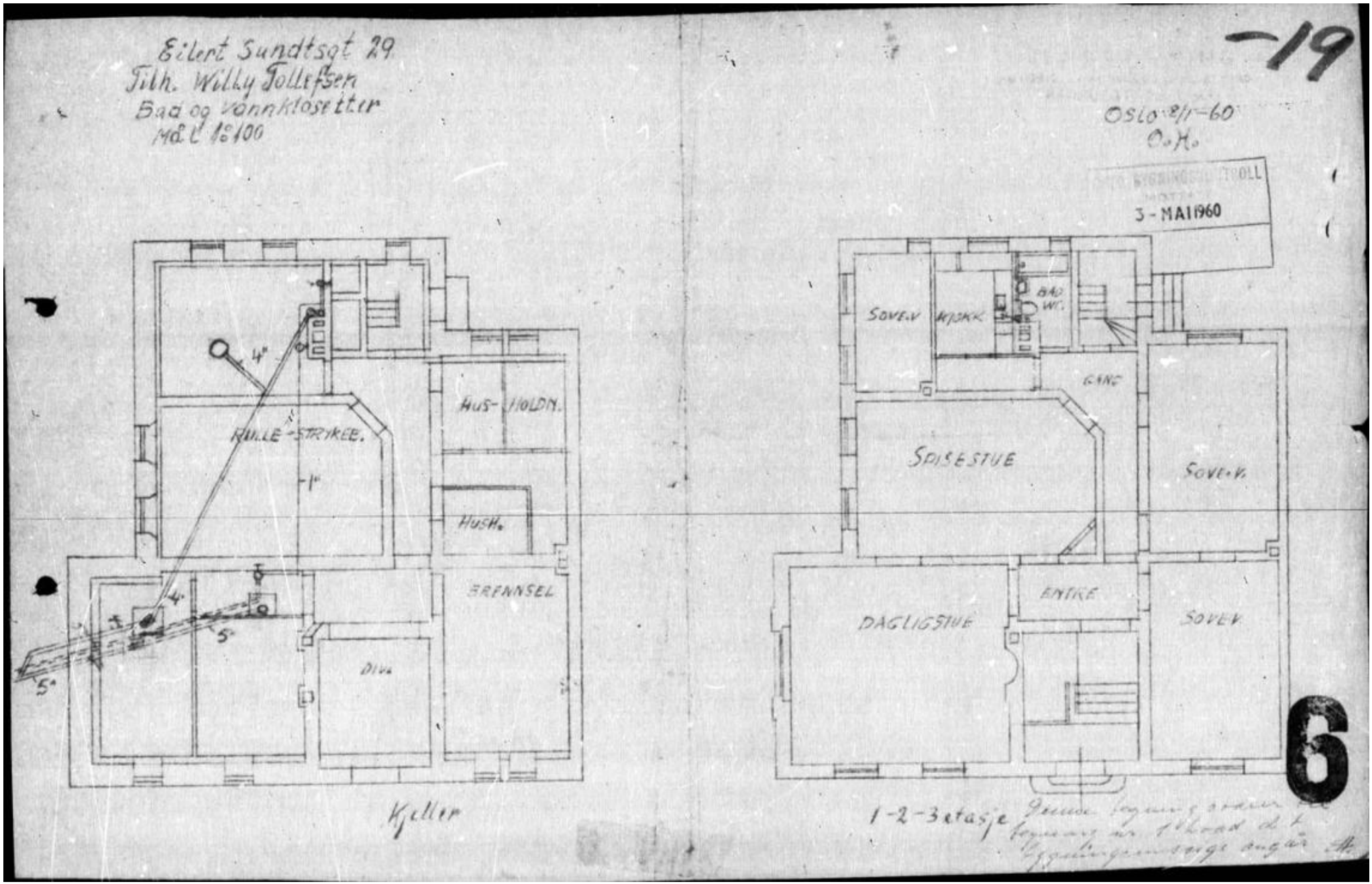
		for 2026	*for 2027*
	12 mnd	*10 mnd*	*12 mnd*
felleskostnader	*5.000*	*6.000*	*6.000*
	240.000	240.000	288.000
nødvendige			*10 % økning*
løpende utgifter 2025	(257.931)	(257.931)	(283.724)
	(17.931)	(17.931)	4.276
kundeutbytte Gjensidige	8.729	8.729	8.729
	(9.202)	(9.202)	13.005
	! underskudd	*! underskudd*	*! overskudd*

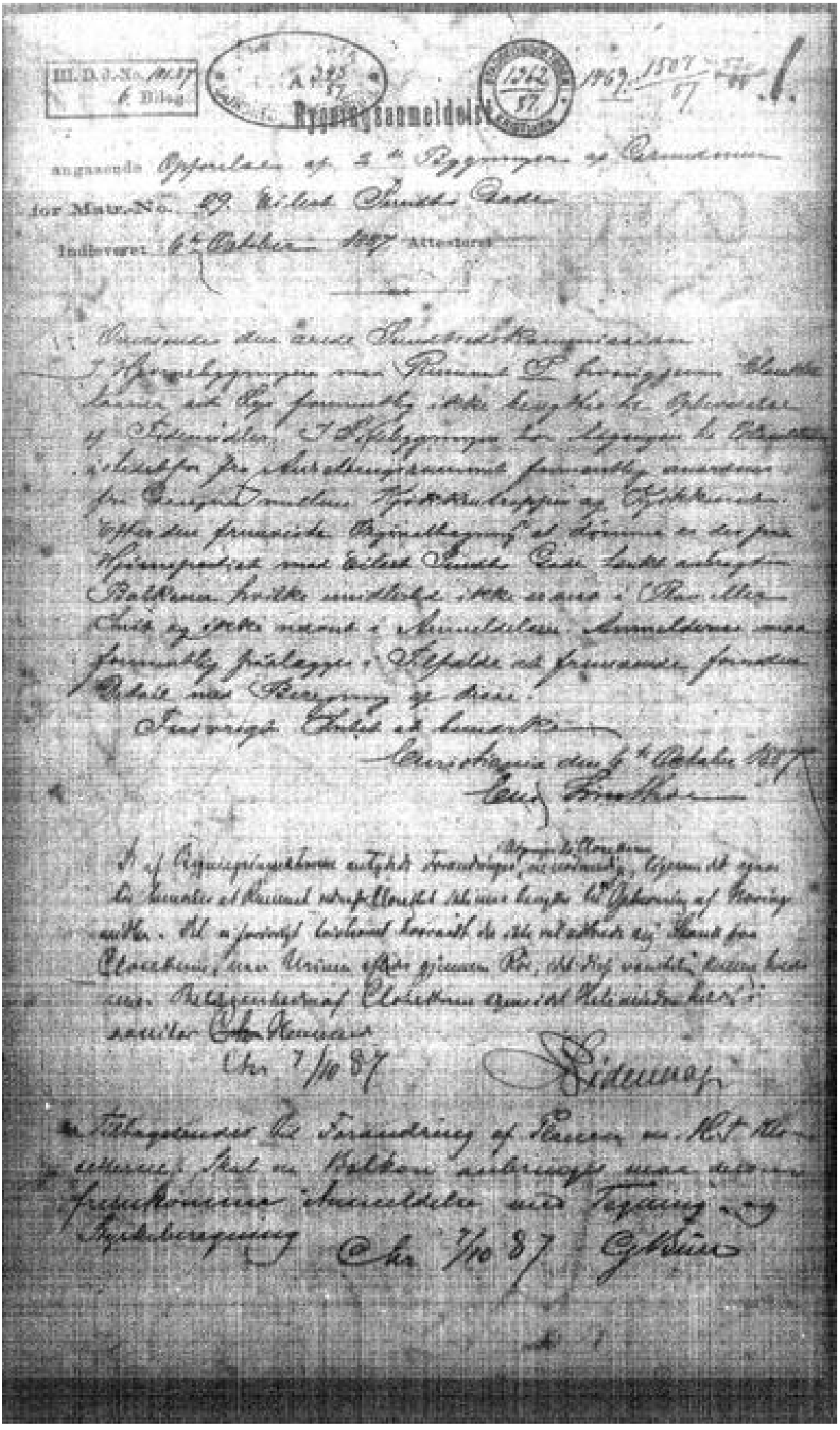
%-vis endring i utgifter 2024 - 2025

	2025	2024		
Kommunale avgifter	(89.824)	(82.151)	9,34 %	
Kontingenter	(2.140)	(2.130)	0,47 %	
Forsikringer inkl. utbytte	(79.229)	(72.316)	9,56 %	
Energi/fyring	(16.930)	(16.275)	4,02 %	
Kabel-TV anlegg	(29.586)	(24.371)	21,40 %	
SUM	(217.709)	(197.243)	10,38 %	*! økning fra 2024 til 2025*


Dagligværelse
Soveværelse
Entre
Entre
Soveværelse
Soveværelse
Dagligværelse
Soveværelse
Soveværelse
Entre
Soveværelse
Soveværelse
Soveværelse


-19
BRYGGERHUS
HUS - HOLDH.
ROLLE - STRYKEB.
HULL H.
BRENNSEL
DIV
BRENNSEL
BRENNSEL
ALEN
10 METER
1:100
NØV. KJELLER.
SOVEV.
KJØKK.
BAD WC
GANG
SPISESTUE
SOVE V
ENTRE
DAGLIGSTUE.
SOVE V.
0244
1
ETASJEPLAN
1. 2. - og 3 dig.
EILERT SUNDTSGATE 27
INNREDNING AV W.C. BAD
OSLO APRIL 1959
BERNHARD MARTIN LOVSTAKKEN
ARKITEKT
TELEFON 55 07 87
GABELSGT. 5


Eilert Sundtsgt 29
Tilh. Willy Tollefsen
Bad og vannklosetter
M&L 1:100
-19
Oslo 2/1-60
O.H.
3 - MAI 1960
4"
HUS-HOLDN.
RULLE-STRYKEB.
1"
HUSH.
BRENNSEL
4"
5"
5"
DIV.
Kjeller
SOVE.V
KJØKK
BAD
WC.
GANG
SOISESTUE
SOVE.V.
ENTRE
DAGLIGSTUE
SOVEV
6
1-2-3 etasje



98

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Tronfjellsveien 5 [illegible] 40 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av u.e.-i bad i 1.2.og 3.etasje.

Adresse/gnr.	Husnr.	Lnr.
Eilert Sundts gt. 29		6a/344/27.

Tiltakshaver
Willy Tollefsen,
Sorgenfrigt. 32,
Oslo 3.

Ansvarshavende
Byggmester John.Pettersen,
Fagerheimvn.3 B,
Oslo 3.

Dato
4.oktober 1963.

Det meddeles at man ved siste ferdigattest av ovennevnte arbeid ikke lenger med hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold.

Samtlige tak og vegger i v.c. og baderom må males med vaskbar maling.
Det må gjennomføres ettersynsmanøvring i gulv.

Byggesaksbehandler

B.drefteegrett

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art:
Innredning av leil. på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	Dato
Hilert Bundts gate 29		29/1808

Byggherre

Adv. Hans Tjønn
Fritzners gt. 3

0268 OSLO 2

Ansvarshavende

Tømrer Frank W. Stenberg
Enebakkvn. 36

0657 OSLO 6

AO/tfn

Dato 6. juli 1988

Det meddeles at man ved siste befaringsdato av ovennevnte arbeid ikke har hatt noe bemerkning med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Evnt. bygningsinspektør
Anatole Lindtangen

Ferdigattesten omfatter ikke bygningsmessige forhold som vedrørende av normen og gjelder ikke for installasjoner av sentralvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg, 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: 03.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

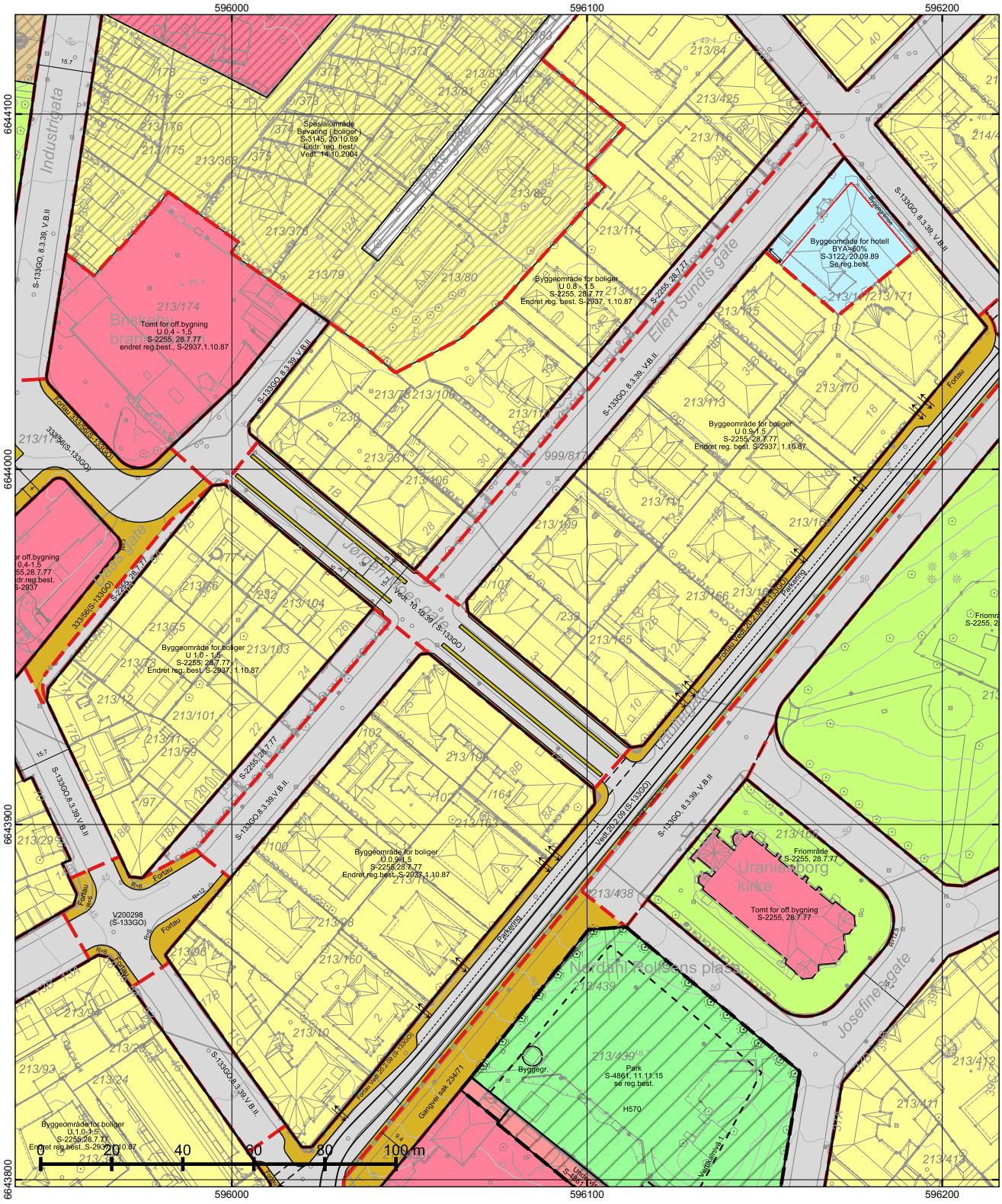
Reguleringskart

– 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: 158950/ 86534245
Adresse: Eilert Sundts gate 29
Gnr/Bnr: 213/107
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: 03.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

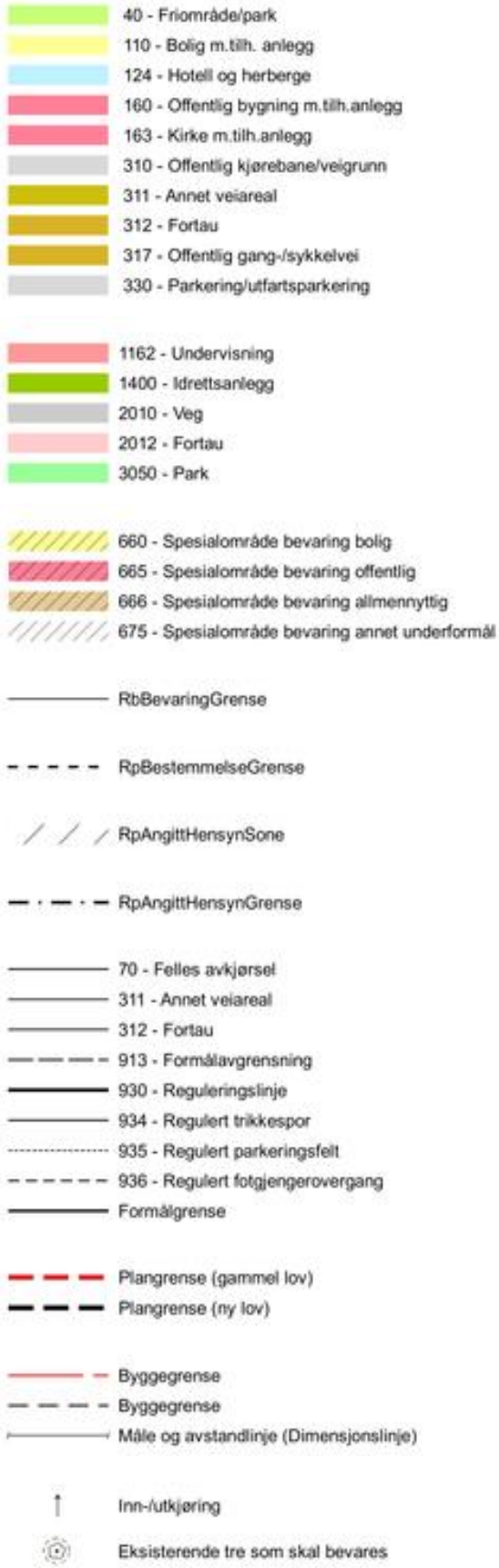
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

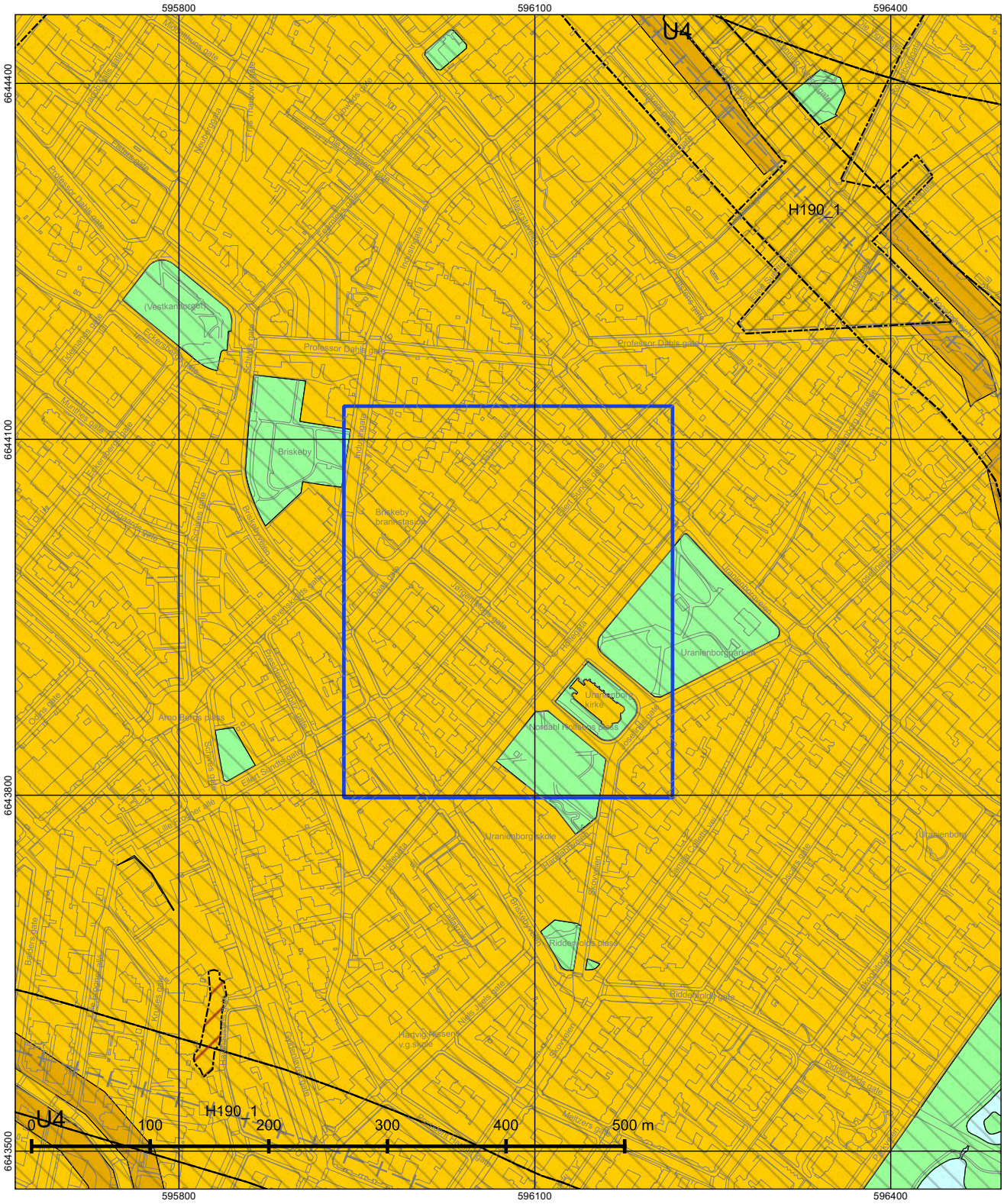
PlottID/Best.nr: 158950/ 86534245
Adresse: Eilert Sundts gate 29
Gnr/Bnr: 213/107
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158950/86534245
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

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534245
Deres ref: 9259370

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 107.

Vi viser til bestilling av 03.06.2026 for eiendom gnr. 213, bnr. 107.

GNR. 213 BNR. 107

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1884.

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

348 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

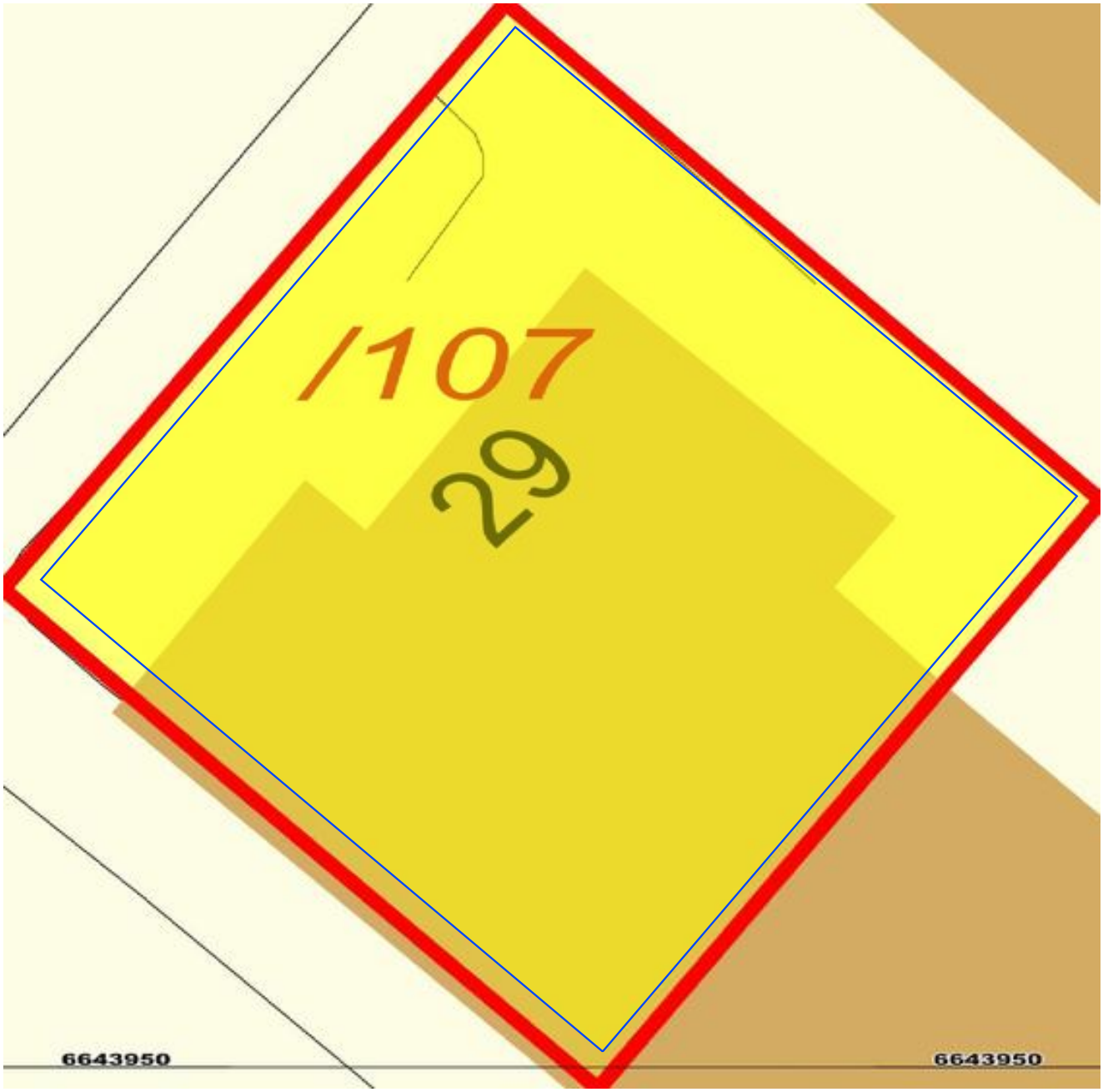
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

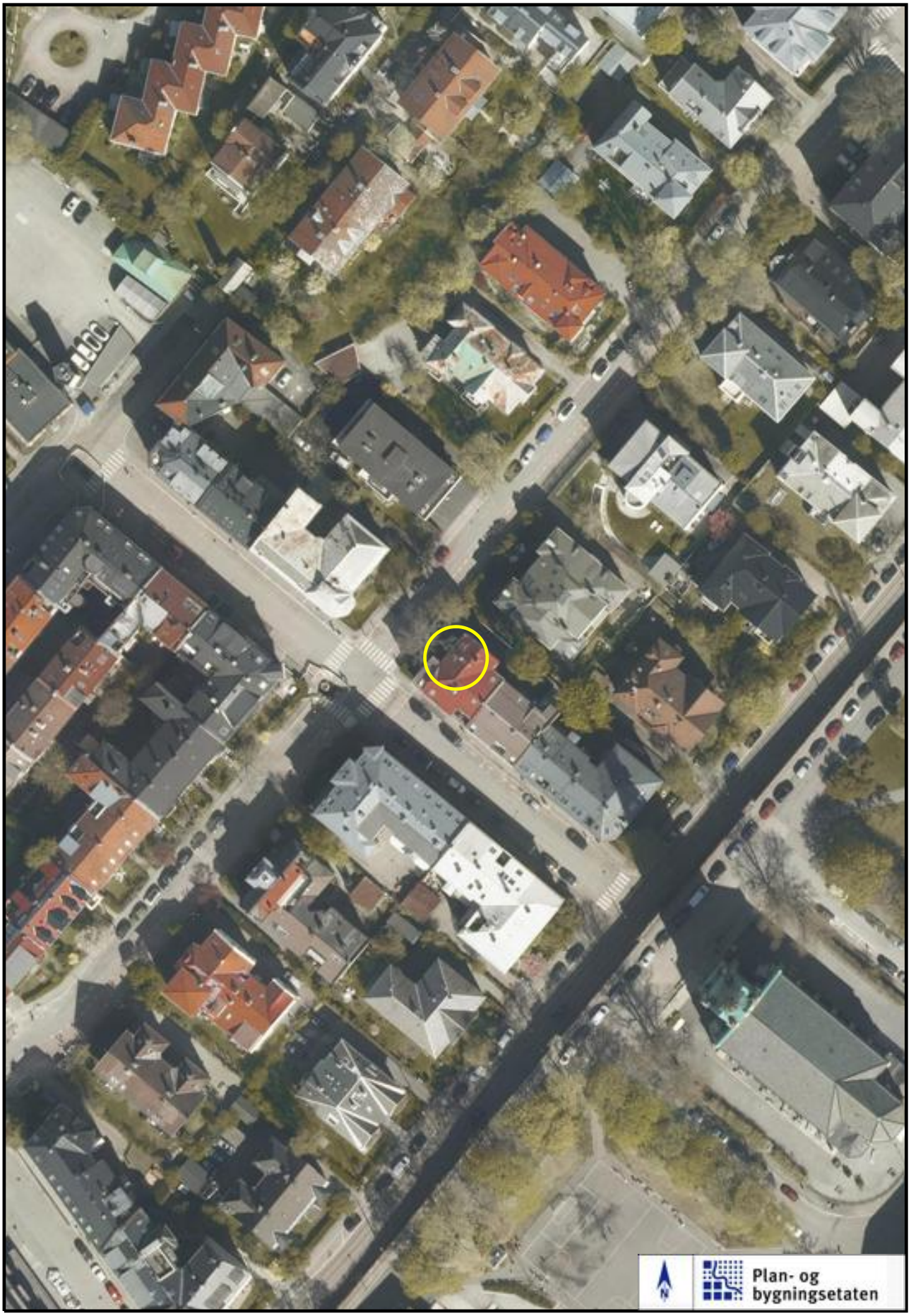
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Eilert Sundts gate 29 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.06.2026

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901368
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 5 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

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

DAGBOKFØRT
08 JUN 78 09531
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring
til
Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Eilert Sundtsgt. 29, Oslo
i eierseksjoner

Gnr. 2 1 3 Bnr. 1 0 7

1 Eilert Sundtsgt. 29, Oslo, er en leiegård bygget i 1892 i tre etasjer med en leilighet i hver etasje, samt et stort loft egnet til ombygging til beboelsesleilighet.

2 Vi begjærer eiendommen delt opp i 3 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og boder etter styrets anvisning til enhver tid.

3 Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Panteretten har prioritet etter kr. 300.000,-. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % av senere lånetakere. Panteretten er uten opptrinnsrett.

4 Ved vesentlig mislighold fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å flytte fra leiligheten mot utløsning etter takst utført av autorisert takstmann.

5 Fordelingsliste

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m²	Antall beboels. rom	Sameie
1	101	1	198	5	198/594
2	201	2	198	5	198/594
3	301	3	198	5	198/594

Etter oppdelingen skal Ellen Sophie Hveem ha hjemmel til seksjon 3 og Harald O. Osvold hjemmel til seksjonene 1 og 2 . Dette medfører ingen eiendomsovergang.

Oslo, 10. mai 1978

Som eier av en ideell 1/3 av Eilert Sundtsgt. 29.

Ellen Sophie Hveem

Ellen Sophie Hveem
(130225 [redacted])

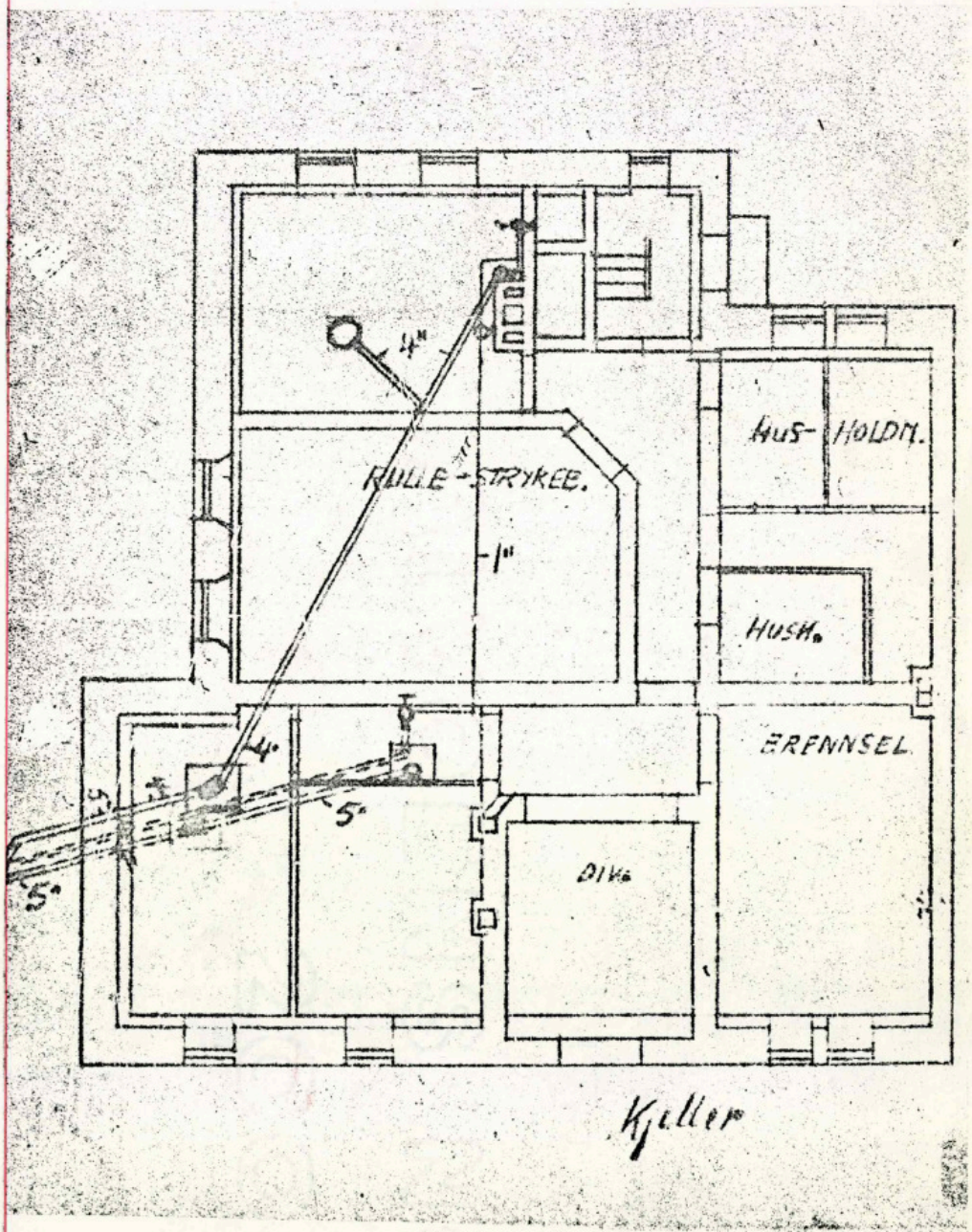
Som eier av ideell 2/3 av Eilert Sundtsgt. 29.

Harald Otto Osvold
(190143 [redacted])

Vedlegg: Kopi av brev av 30/11 1977 fra Byplankontoret.
Tinglysingsgjenpart av denne begjæring.
Situasjonsplan og etasjeplaner med tinglysingsgjenparter.

Eilert Sundtsgt. 29, Oslo
Kjeller.

DAGBOKFØRT
08. JUN 78 0953
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE



Oslo, 10. mai 1978.

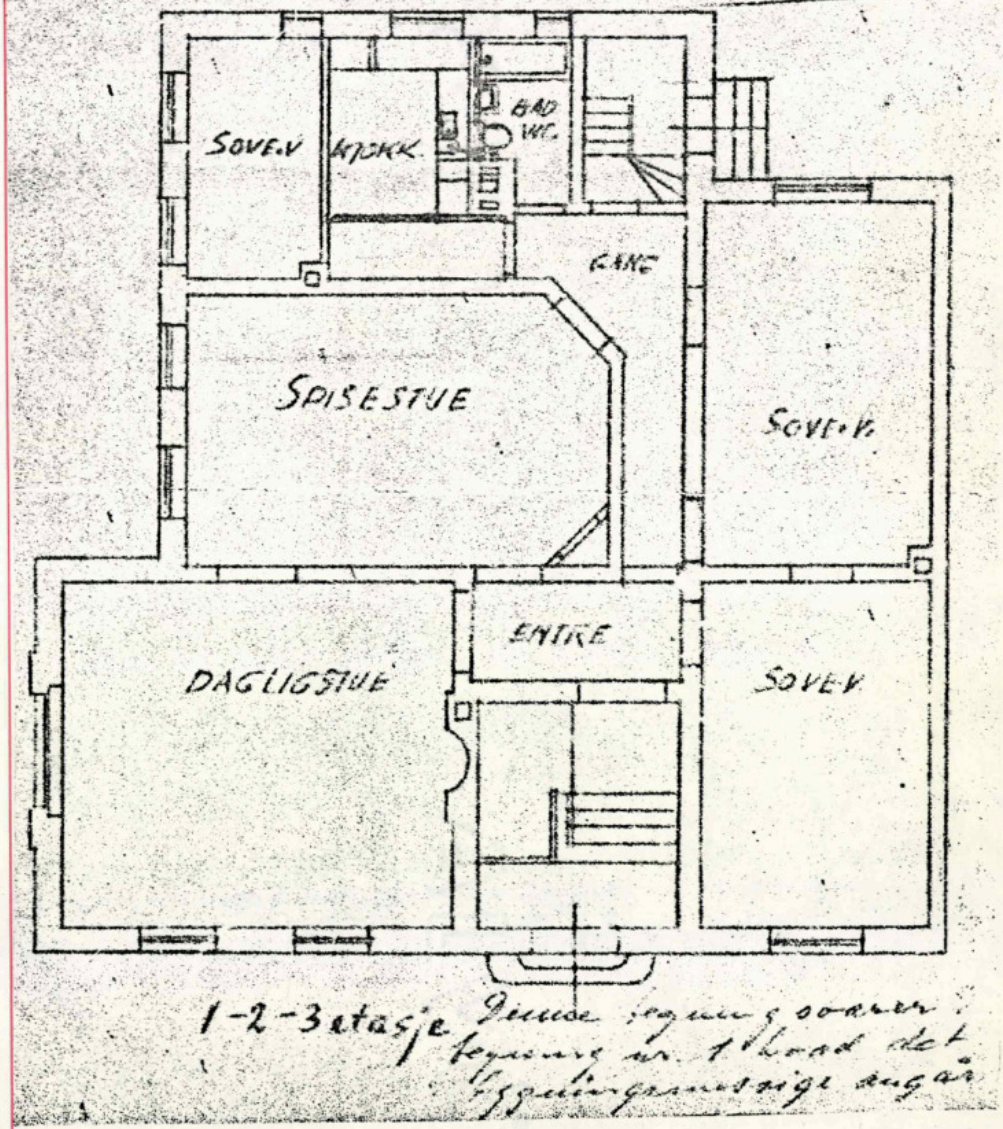
Ellen Sophie Kvern

Eilert Sundtsgt. 29, Oslo
Leilighet 101 1. etg.
" 201 2. "
" 301 3. "

DAGBOKFØRT
08.JUN78.0953
BYSKRIVEREN I OSLO,
GAMLE BYOMRÅDE

Oslo 2/1-60
O.H.

3-MAI1960



1-2-3 etasje Denne tegning erstatter tegning av 1/1 1960 det tilbygningsmessige angår

Oslo, 10. mai 1978.

Ellen Sophie Brem

Dr. 1294 1960
avskrift 19 januar

Gnr. 2 1 3 Bnr. 1 0 7

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 29

Eilert Sundts gate—~~vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den .../.... 19....

Willy Tallefsen
Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

2974 60
15 februar

Gnr. 2 1 3 Bnr. 1 0 7

ERKLÆRING

(For fremtidig tilknytting til offentlig spillvannskloakk.)

Undertegnede som eier av matr. nr. 29 Eilert Sundts gt. avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr. nr. 29 Eilert Sundts gt. forplikter seg til å forbinde eiendommens spillvannsavløp til offentlig spillvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

Wilh Sallefsen
.....,.....
Eier av matr. nr.29 Eilert Sundts gate.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysning og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt..../.... 19....

.....

nr. 15170 / 1966
avskrift 23/8

RØRLEGGERFIRMAET
L. AAMODT'S EFTF. A/S

Gnr. 2 1 3 Bnr. 1 0 7

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 29. Eilert Sundts gt.

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 23/8 1966

MANDALSGT. 1 NYE A/S
Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Vedlegg:
1. Firma-attest beror her.

DAGBOKFØRT

27.AUG.80 015406

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

TILLEGGS

B E G J Æ R I N G

til

Oslo Byskriverembete Gnr. 2 1 3 Bnr. 1 0 7

YTTERLIGERE

om oppdeling av eiendommen Eilert Sundtsgt. 29, Oslo, i eierseksjoner.

1 Arbeidet med å innrede en leilighet i Eilert Sundtsgt. 29, 4. etasje (loftet) er satt igang. Leiligheten vil bli ferdig til innflytning i løpet av siste kvartal 1980.

2 Vi begjærer derfor opprettet en 4. seksjon således:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m^2	Antall beboels. rom	Sameiebrøk
4	401	4	198	5	198/792

For de eksisterende 3 eierseksjoner blir sameiebrøken endret til 198/792 for hver.

3 Forøvrig gjelder bestemmelsene i oppdelingsbegjæring av 8 ~~xx~~. mai 1978, tinglyst 8. mai 1978, også for seksjon 4.

4 A/S Skoveishjørnet skal ha hjemmel til seksjon 4. Dette medfører en eiendomsovergang på 198/792 som svarer til en verdi av kroner 150 000,- etthundreogfemtitusen.

Oslo, 27. mars 1980.

Som eier av seksjon 1 av Eilert Sundtsgt. 29.

(fnr. 190143 [redacted])

Som eier av seksjon 2 av Eilert Sundtsgt. 29

(fnr. 030449 [redacted])

(fnr. 040842 [redacted])

Som eier av seksjon 3 av Eilert Sundtsgt. 29.

(fnr. 130225 [redacted])

Vedlegg: Tinglysningsgjenpart av denne begjæring.
Approbasjon fra Oslo Byplankontor.
Tegninger.

Anders tinglyses bekreftes:

EGIL GULBRANSEN
ADVOKAT
M. HEYERDALSGT. 1
TLF. 42 07 50
OSLO

ADVOKAT EGIL GULBRANSEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/515406/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-22 10:27

DAGBOKFØRT

27.AUG.80 015406

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

Som eier av seksjon 1 av
Eilert Sundtsgt 29

(fnr. 190143 [redacted])

Som eier av seksjon 2 av
Eilert Sundtsgt. 29

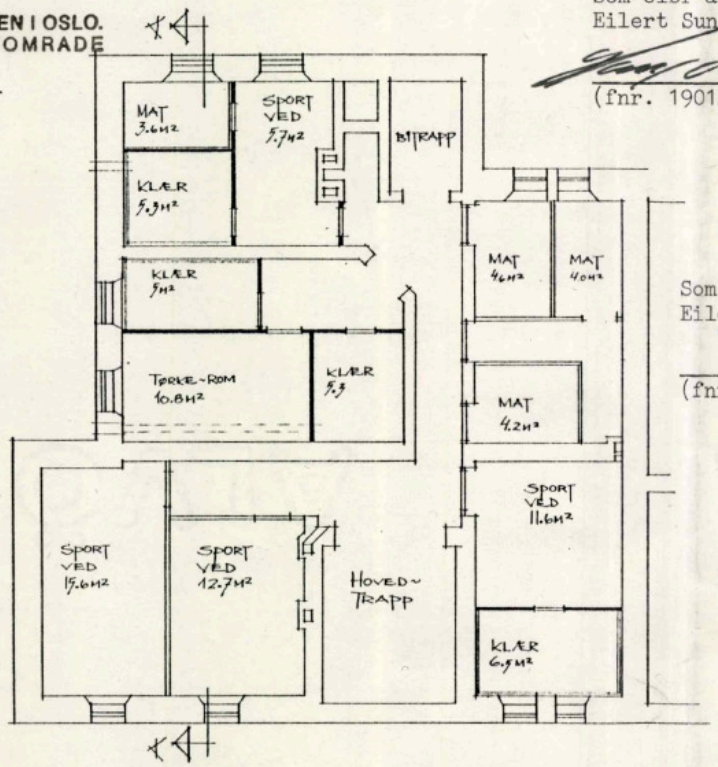
(fnr. 030449 [redacted])

(fnr. 040842 [redacted])

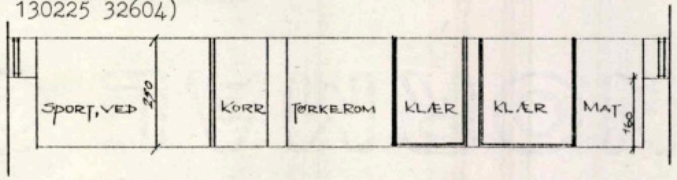
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 FEB. 1980

Som eier av seksjon 3 av
Eilert Sundtsgt. 29

(fnr. 130225 32604)



KJELLER-PLAN



SNITT A-A

7

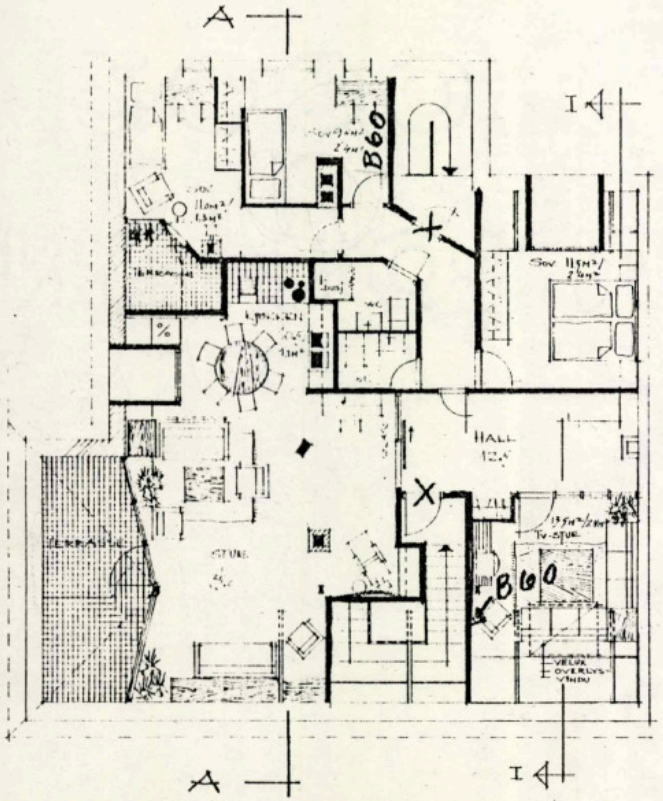
PLAN AV KJELLER
EILERT SUNDTSGT. 29
PAAL HVEEM,
MÅLESTOKK = 1:100
7.FEB.1980

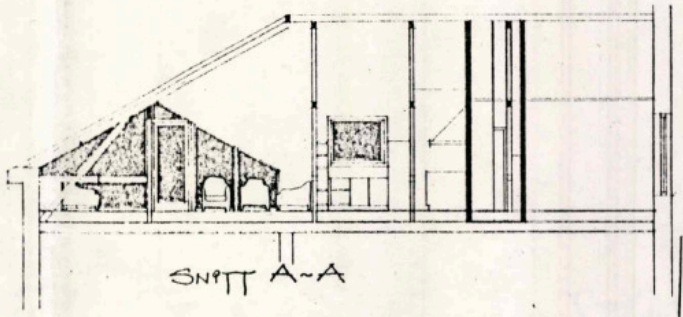
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/515406/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-22 10:27

DAGBOKFØRT

27.AUG.80 015406

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 FEB. 1980

Som eier av seksjon 1 av
Eilert Sundtsgt. 29

(fnr. 190143[redacted])

Som eier av seksjon 2 av
Eilert Sundtsgt. 29

(fnr. 030449[redacted])

(fnr. 040842[redacted])

Som eier av seksjon 3 av
Eilert Sundtsgt. 29

(fnr. 130225[redacted])

8

LØRR. 5. FEB. 1980

OMBYGGING AV LOFTSETASJE, SEKSJON
EILERT SUNDTSGT. 29 TIL LEILIGHET
TRYGVE HVEEM, EILERT SUNDTSGT. 29.
PLAN & SNITT. MÅLESTOKK 1:100
8.OKT. 1979

Velkommen til

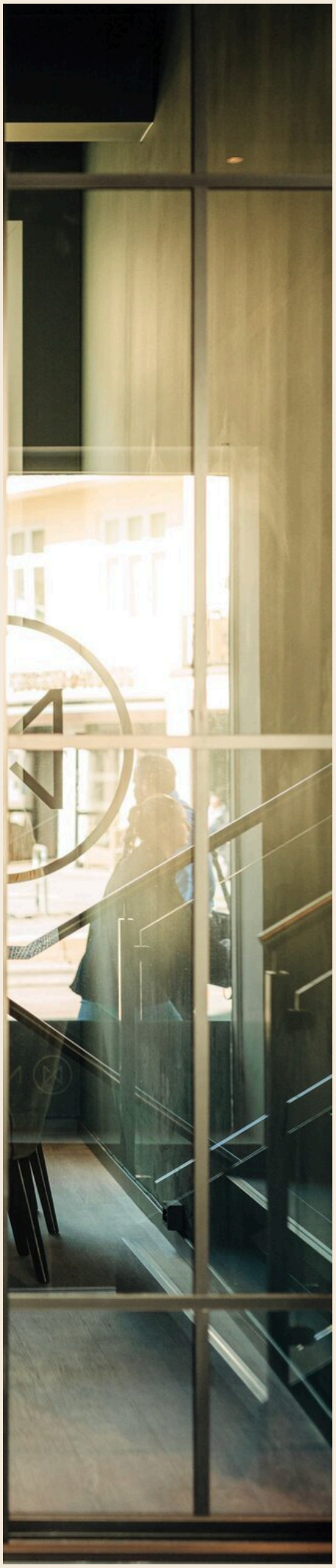
Nordvik Frogner

Nordvik Frogner er et av landets ledende og mestomsettende eiendomsmeglerkontorer, med en sterk posisjon i Oslos eiendomsmarked. Vi er stolte og ydmyke av å ha blitt kåret til Årets kontor i Nordvik i 8 år på rad, en anerkjennelse som gjenspeiler vår spisskompetanse, resutat og kundeopplevelser.
Vårt team består av en sterk kombinasjon av noen av bransjens mest erfarne meglere og unge, ambisiøse og fremoverlente talenter. Sammen forener vi lang erfaring og solid markedskunnskap med nytenkning og et sterkt konkurranseinstinkt år etter år.

Vi jobber langsiktig og relasjonsorientert, med fokus på å bygge tillit, sterke kundeporteføljer og varige relasjoner. Noe av det våre kunder setter stor pris på, er det strategiske arbeidet vårt med både åpne boligsalg og off-market-transaksjoner. Vi kobler kjøpere og selgere gjennom vårt store nettverk og formidler et bredt spekter av eiendommer, fra små og store leiligheter, og eneboliger til fritidseiendommer, tomter og større boligprosjekter. Vår spisskompetanse ligger på Frogner og områdene rundt, med særlig inngående kjennskap til Uranienborg, Skillebekk, Briskeby, Skarpsno, Elisenberg, Gimle, Bygdøy, Aker Brygge og Homansbyen.

Hver eiendom er unik på sin måte og med en personlig oppfølging, skreddersydde salgsstrategier og høy tilgjengelighet er vår ambisjon ikke bare å innfri forventningene, men å overgå dem - hver eneste gang. Vi vil gjerne høre mer om din bolighistorie, så ta gjerne kontakt med en av våre meglere.

Wergelandsveien 23B, 0167 OSLO
[Nordvik Frogner Hovedkontor]
22 12 90 00



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 14-0358/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Eilert Sundts gate 29, 0259 OSLO

Matrikkel: Gnr 213, bnr 107, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Frogner **Saksbehandler:** Ole K. Skretteberg **Telefon:** 976 21 203 **E-post:** o.skretteberg@nordvikbolig.no

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:

Ole K. Skretteberg

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
o.skretteberg@nordvikbolig.no
976 21 203