NORDVIK

Eckersbergs gate 13B

3 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Eckersbergs gate 13B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
43	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.08.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og lys 4-roms selveier m/ attraktiv beliggenhet.
Flotte, klassiske detaljer, peis, god takhøyde + 2 innganger

Prisantydning	**9 700 000,-**
Omkostninger	**244 740,-**
Totalpris	**9 991 511,-**
Fellesgjeld	**46 771,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 469,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys, klassisk og meget tiltalende 4-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Frogner. Gjennomgående med rikelig lysinnslipp fra to kanter og store, luftige rom gir en eksklusiv romfølelse. Vakre bevarte detaljer som stukkatur, rosetter, store vindusflater og dype karmer. Velholdt med gode kvaliteter som sosialt kjøkken/stueområde, varme i samtlige gulv og oppusset kjøkken, bad og overflater. I tillegg er fasade, vinduer og piper nylig rehabilitert.

Legg merke til:

- Peis
- 3 soverom
- 2 innganger
- Høy standard
- Stukkatur og rosett
- Praktisk planløsning
- God takhøyde, kjøkken 2,94m
- Rikelig oppbevaringsplass + 4 boder

Gaten oppleves rolig og med god avstand mellom byggene. Kort gange til byens handlegater, serveringssteder og vakre Frognerparken, Slottsparken og Uranienborgparken.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 99 kvm

Tyder


























La Pavoni


ENKEL


























Åpen bok











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
13-0278/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eckersbergs gate 13B, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 207, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristian Lundsgaard Kraglund
Silje Skartveit Fredheim

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)
46 771,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 746 771,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
243 650,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
244 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 991 511,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 004 511,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 121 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré 1, entré 2, bad/vaskerom, wc-rom, 3 soverom, kjøkken og stue
BRA-e: 1 kvm. Disponibel bod i trapperom
Total BRA: 99 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 12 kvm. To disponible loftsboder
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Skråhimling i loftsboder.

Innhold
Leiligheten har 2 entreer, bad/vaskerom, wc-rom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Det disponeres fire boder:
- Bod i felles trappegang på ca 1 kvm.
- Kjellerbod på ca 10 kvm.
- To loftsboder på tilsammen ca 12 kvm.

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

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

Bad:
Dokumentasjon våtrom:
For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet, men ifølge eier er badet renovert i 2014. TG 2.
Årsak: Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens: Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Gulv: Det er synlig membran under klemring på baderommets gulv.
Vegg: Gjennomføringer plastrør under servantskap mangler tetningsmansjett.
Vurdering: Det er registrert utettheter rundt avløpsrør i plast i våtsone under servant. TG 2.
Årsak: Ikke montert, skadet eller fjernet.
Konsekvens: Utett gjennomføring inn i vegg, som vil kunne lede lekkasjevann inn i veggkonstruksjonen

Bad - Gulv:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Synlig membran, klemt i slukets klemring. Nedsenk med ca 1:50 fall til sluk.
Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. TG 1.

Bad - Vegger:
Fliser på gulv, i nedsenk og dusj sone. Flislagt brystning og glatte malte flater øvrig. Vegger utenfor dusj sone er flislagt som brystningspanel med sparklet og malte overflater over dette.
Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Det er påvist sprukne fuger i dusjen. TG 2.
Årsak: Sprekker i fugene kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, feil blandingsforhold på fugemassen, det blir stående vann bak flisen eller fugen over lengre tid, setninger i bygningskonstruksjonen, etc.
Konsekvens: Konsekvensen av selve sprekkene, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå.

Bad - Himlingsoverflate:
Sparklet og malte plater. TG 1.

Bad - Sanitærutstyr:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, Badekar med flislagt innbygging, to servanter, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2.

Fast inventar bad:
Veggskap med speilfronter over servant. TG 1.

Bad - Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med snor. TG 1.

Hulltaking bad:
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg til dusj sone fra entrè. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill. Ingen forhøyet fukt målt eller observert. TG 0.

Elektriske anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer. Samsvarerklæring varmekabler i gulv entrè.
Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 27.04.2014. Dokument Elvia datert 20.08.26.
Det er utført forenklet kontroll av anlegget da det ikke foreligger el-tilsynsrapport nyere enn fem år.
Vurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Det er etablert 1 umerket sikringskurs.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Elektrisk oppvarming:
Elektriske varmekabler på bad, entrè og varmefolie øvrige gulv.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 198 liter montert i ekstern bod i trapperom, tidligere omtalt og brukt som WC.
Installasjonen er plassert bak vegg til det nåværende bad, og er koblet inn mot fordelerskap høyt på vegg i badet.
Vurdering: Rommet er også benyttet som bod.
Strømtilførsel til bereder er ført ned bak bereder og tilkoblingspunktet er ikke kontrollert. Det ble ikke observert lekkasjesikring på gulvet. TG 2.
Årsak: Årsaken er i dette tilfellet vurdert som en byggefeil, da det skulle vært montert samtidig med berederen.

Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.
Produksjonsår for berederen: 2013.

Brannvarsling:
Det ble ifølge eier installert nytt brannvarslingsystem 2023 av Norsk Brannvern AS. Det er røykvarslere i henhold til gjeldende krav og brannsluktningsapparat.
Vurdering: Vedlikehold og inspeksjon av brannslukningsutstyr må påberegnes for optimal funksjon. TG 1.

Vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i kobber på deler av anlegget.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Vurdering: Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG 1.

Ventilasjon:
Friskluftsventil på yttervegg mangler.
Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak: Dette er enten ikke etablert fra byggeåret eller fjernet på et senere tidspunkt.
Konsekvens: Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Vinduer:
Vinduer med to-lags isolerglass fra 2021. TG 1.

Ytterdører:
2 stk malte profilerte ytterdør i tre fra byggeår.
Vurdering: Entrédører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Dørene tilfredstiller ikke dagens krav til brann og lydmotstand.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kullfilterventilator. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Plater på vegg over benkeskap.
Vurdering: Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvitevarer kjøkken:
Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulv:
Enstavs parkett i soverom, stue, kjøkken. Flislagte gulv entrè og WC rom.
Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. TG 1.

Himlingsoverflater:
Sparklet og malte plater. Det er observert noe skjolder i taket over ventilator trolig pga os fra matlagning.
Vurdering: Det er noe riss mellom stukkatur og tak / vegg enkelte steder, men dette ansees for å være innenfor normalen gitt type bygning og alder.
Himlingshøyde målt under befaringen i kjøkken: 2.94 m.

Avtrekk ved matlaging:
Det er montert kullfilterventilator pga manglende mulighet for etablering av luftuttrekk.
Vurdering: Det er observert noe skjolder i taket over ventilator. TG 2.
Årsak: Manglende uttrekk av fuktig luft fra matlagning.
Konsekvens: Skjolder i himling.

Veggoverflater:
Sparklet og malte overflater på plater og murpuss. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører fra byggeår. TG 1.

Fast inventar:
Garderobeskap på soverom. TG 1.

Ildsteder:
Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i stue.
Vurdering: Det er etablert steinplate i fremkant og på gulv som måler 30cm. TG 1

Piper
Eier opplyser om at det i 2025 ble montert nye pipeløp internt i originalt pipeløp på eiendommen av Pipe Eksperten as. TG 1.

Skadedyr:
Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier. TG 1.

WC-rom
WC-rom anliggende mellom kjøkken og soverom
Vurdering: Helhetsvurdering tg2 er gitt da det mangler inspeksjonsmulighet og eventuell montasje av vannstopper kan ikke verifiseres. TG 2.
Årsak: Innebygget sisterne ute mulighet for avrenning ved en intern lekkasje
Konsekvens: Konsekvensen er at lekkasjevann ikke finner veien ut ved lekkasje.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Brannskille:
Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet oppfyller ikke dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Grunnmur og vegger øvrig er av mur og av ubrennbart materiale, etasjeskiller av trebjelkelag.
Vurdering: Dagens standard krever etablering av tilstrekkelig brannskille mellom leilighetseksjoner i boligblokk og i nybygg.

Lovlighet:
Godkjente plantegninger datert 05.02.1898 er innhentet, det er registrert følgende avvik:
Avvik/endringer:
- Spisestue fremstår i dag som kjøkken.
- Bad der det tidligere er angitt kjøkken.
- Kloset i trapperom er nå Ekstern bod/ teknisk rom med varmtvannsbereder.
- Tidligere kjøkken ble tegnet om til værelse / soverom i originale plantegninger.
- Spisestue og kammer fremstår idag som soverom.
Ikke avvik/endringer:
- Entrè, stue og bad/wc fremstår likt plassert som i den originale planskissen.
Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.
Vurdering: Endringene av rom og utførelse i leiligheten som omhandler kjøkken, bad, og endringer av bærende konstruksjoner kan utløse søknadsplikt. Det gjelder også for tekniske innstallasjoner som krysser brannvegg, etasjeskiller m.m.

Dokumentasjon:
Det er fremvist dokumentasjon på følgende arbeider ut over oppgraderinger:
- Ferdigattest på rehabilitering av 5 piper datert 27.02.2025
- Det foreligger dokumentasjon for utbedringarbeid etter en ekstern lekkasje inn mot vegg på soverom. Forholdet ble utbedret av fagfolk.

Radon:
Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.
Vurdering: Boligblokken ligger i gul sone "moderat til lav" risiko/aktsomhet for radonmålinger utført av Norges Geologiske Undersøkelse.

Lyd- og støyforhold:
Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering: Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

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

Parkering
Gode parkeringsmuligheter etter områdets gjeldende bestemmelser. Ladestasjoner for EL-bil er rett utenfor leiligheten. Området er en del av Oslo kommunes beboerparkeringsordning.

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
2026:
- Ny platetopp (2026)

2025:
- Piperehabilitering. Nye pipeløp i eiendommen. Pipe Eksperten as. I regi Sameiet.

2024:
- Nye dusjdører.
- Utbedret vannlekkasje fra nabo på deler av vegg og tak på gjesterom, med tørking samt utskiftning av deler av gipsvegg og tak (Recover AS).

2023:
- Ny benkeplate og kum. Svane AS.
- Nytt tregulv i portrommet med sikring av strukturen under. I regi Sameiet.

2022:

- Utskiftning av servantskap og armaturer bad og toalettrom.
- Innstallering av nytt brannvarslingssystem. Norsk Brannvern AS. I regi Sameiet.
- Nye vinduer i leiligheten. Buer Bygningsvern AS

2021.
- Nye fliser i entrè av Proff Rehab AS. Varmekabler lagt av Elektro Ansvar AS.
- Totaloppussing av fasade mot bakgård, portrom, piper på tak og nye takrenner med varmeføring.
I regi Sameiet.

2020:
- Nytt gulv med varmefolie med smartstyring i alle rom, unntatt bad, WC og gang. Varmefolie levert av Sandvika Elektro.
- Anleggelse av ny kurs, stedvis skjult ledningsføring og lysskinne i tak på kjøkkenet.
- Nye/forbedrede vegger i de fleste rom.
- Oppussing av tak hovedsoverom.
- Oppgradering av kjøkken med nye fronter, nye hvitevarer og ny 'kaffebenk'

2016:
- Ny servant WC-rom, 2016. Utført av tidligere eier.

2014:
- Pusset opp bad. Utført av tidligere eier.

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: Totaloppussing bad, 2014. Nytt gulv, WC og servant WC-rom, 2016. Dokumentasjon foreligger ikke, men angitt av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Dokumentasjon foreligger ikke, men angitt av tidligere eier.

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: 2021: Buer Bygningsvern AS
- Totaloppussing av fasade mot bakgård, portrom, piper på tak og nye takrenner med varmeføring.
- Innsettelse av nye vinduer i flere leiligheter, inkludert vår. 2022: Norsk Brannvern AS
- Innstallering av nytt brannvarslingssystem 2023: Buer Bygningsvern AS
- Nytt tregulv i portrommet med sikring av strukturen under. 2025: Pipe Eksperten as.
- Nye pipeløp i eiendommen.

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:
2020: Sandvika Elektro.
- Anleggelse av varmefolie med smartstyring i hele leiligheten untatt bad, WC og gang
- Anleggelse av ny kurs, stedvis skjult ledningsføring og lysskinne i tak på kjøkkenet
Samsvarserklæring søkes innhentet.
2021: Elektro Ansvar A/S.
- Anleggelse av varmekabler i gang. Samsvarserklæring foreligger.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
2020: Proff Rehab AS og egeninnsats
- Nytt herdet tregulv fra Bjelin i hele leiligheten (untatt bad, gang, WC-rom)
- Oppussing av vegger i de fleste rom
- Oppussing av tak hovedsoverom
- Utskiftning av kjøkken, etablert 'kaffebenk' 2021: Proff Rehab AS
- Nye fliser gang 2021: Buer Bygningsvern AS
- Nye vinduer i hele leiligheten 2022: Egeninnsats
- Ny servantinnredning bad og WC-rom
- Nye armaturer bad og WC-rom 2023: Svane AS
- Ny benkeplate kjøkken
2024: Egeninnsats
- Nye dusjdører

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Enkelte små sprekker i fuger mellom fliser på baderom.

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: Det var i 2023 og 2024 problemer med avtrekk i pipe. Dette løst ved komplett piperehabilitering i 2025, utført ved Pipe Eksperten as.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: I 2024 vannlekkasje fra overbo medførende vannskade på deler av vegg og tak på gjesterom. Utbedret med tørking samt utskiftning av deler av gipsvegg og tak (Recover AS).

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

Bygningssakkyndig
Benjamin Stjernstedt v/Tyder

Byggemåte
Leilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis to på loft og en i kjeller.
Leiligheten disponerer også en ekstern bod i trappeoppgang med nabo.
Gjennomgående leilighet i 1.etg.

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon, med flislagte repoer.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling

Ifølge vedlagte tilstandsrappport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Frittstående kombiskap kjøl/frys medfølger.

Følger ikke med boligen:
- Liten fryser i kjeller.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stor entré, stue, kjøkken over spisebord.
- Vegglampe på hovedsoverom, stue og over kaffebenk.
- Vegghengte nattbord og skittentøyskurver hovedsoverom.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie av seksjoner skal skje i henhold til eierseksjonsloven. Det er ikke adgang til å leie ut seksjonen dersom dette vil medføre urimelig støy eller sjenanse for andre beboere.

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 30 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret og til forretningsfører. Leietaker skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler vedtatt på årsmøtet.

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
Peis i stue.

Elektrisk oppvarming:
Varmefolie med smartstyring i hele leiligheten unntatt bad, WC og gang.
Varmekabler i entrégulv og baderomsgulv.

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

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk 2025:
17 961 kWh / 17 399 kr (inkl. nettleie)

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 469,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel/TV/internett, trappevask fellesarealer, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsfører, normal drift og vedlikehold, diverse honorarer, m.m.

Fordelt slik:
Trappevask kr. 278,-
Vedlikeholdsinnbet. kr. 386,-
Felleskostnader kr. 6 284,-
Kabel-tv/internett kr. 521,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 7 469,-

Ifølge styreleder per 25.08.26 er det ikke planlagt større økning av fellesutgifter ut over justering for prisvekst.

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

Felleskostnader kr. 7 469,- per md.

Eiendomsskatt kr. 3 739,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Ved ca. kr. 2 500,- per år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 871 110,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 530 157,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Fellesavtale med Global Connect + fiber via Lynet. Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eckersbergsgate 13 Sameie , orgnr. 992 011 645

Om sameiet
Eckersbergsgate 13 Sameie består av 14 boligseksjoner.

Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992011645, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Eckersbergs gate 13 A og B.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Inspeksjon av Norsk brannvern iht avtale. Vi har endret denne avtalen til inspeksjon hvert 2. år istedenfor årlig.
- Fortsatt avtale med Anticimex etter at både vi og nabogården var plaget av rotter i fjor. Iht serviceavtalen med Anticimex får vi jevnlige rapporter og forslag til tiltak. Det har vært mye mindre og lite problem med rotter i vinter.
- Avtalen med Globalconnect/ Lynnett gikk til utløp i juli 2025. Styret har fornyet avtalen frem til 1.12.2027.
- Det er inngått ny avtale om trappevask i 2025. Avtalen løper frem til en av partene sier den opp.
- Vårdugnad gjennomført med godt oppmøte.

Utført arbeid:
2025:
- Rehabilitering av 5 pipeløp.
- Lamper og montering oppgang B.
2024:
- Mur/gjerne mot naboen. Hagemøbler, bord og stoler.
2023:
- Vedlikehold og maling av smijern på balkonger mot gaten.
- Gulvdekke portrommet.
- Utbedring av skader på fasaden mot veien.
2022:
- Byttet brannvarslingsanlegg.
- Utelamper på fasaden mot veien, over inngangsdør B og baktrapp A.
2021:
- Rehabilitering av fasade bakgård (Utskiftning dører, vinduer, reparasjon, piper over tak, rehabilitering av overflater i portrom og betonggulv, kjellerboder. Montering av nye takrenner og nedløp inkl. varmekabler. 6 nye lamper i portrommet.
- Fasadevask mot gaten.
2020:
- Innhentet tilstandsrapport.
2019:

- Montering manglende røykvarslere i leiligheter.
2018:
- Brannsikring av baktrapp oppgang A.
- Inspesksjon vannrør i kjeller samt i en leilighet.
2017:
- Nye balkonger med verandadør mot bakgården.
2012:
- Rehabiltert pipeløp
2009-2015:
- Utvidelse av eksisterene boder loft.
- Diverse brannsikring av kjeller og loft.
2009:
- Rehabilitering av vinduer i oppgang A.
- Oppussing av oppgang A og B.
2001:
- Oppussing fasade mot veien.
Ifølge vedlagte årsberetning.

Fremtidig vedlikehold:
- Oppussing av trappene i oppgang B. Ifølge styreleder er oppussing av b-oppgangen ble utsatt på grunn av rehabiliteringen av pipeløpene. Dette er noe som vil ha en viss prioritet på større vedlikehold fremover.
- Tak over inngang oppgang B. Ifølge styreleder er tak over b-oppgang/ portrom bestilt, men forsinket fra leverandør. Tak monteres av entrepenør. Utføres av driftsbudsjett.
- Nye avfukter kjeller. Ifølge styreleder er ny avfukter i kjeller utsatt inntil videre.
- Male i oppgang A etter piperehab. Innhente oppdaterte tilbud.

Ifølge styret per 25.08.26 er det ingen andre større vedlikeholdsprosjekt planlagt p.t. for 2026/27.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Megler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører etter salg.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 46 771,-pr. 02.07.2026

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

Sameiet har lån i Dnb Bank ASA:

Lånenr.: 16363573928
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo kr. 555 467,37
Innfrielsesdato: 20.04.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Restsaldo kr. 46 770,79
Kapitalkostnader kr 970,18

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 583,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 103 244,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 232 496,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det holdes dugnad vanligvis om våren. Vanligvis er dugnad i tilknytning til årsmøte og en sommerfest i begynnelse/midten av august.

Sameiet har engasjert vaskefirma for trappevask hver 2. uke. Oftere om vinteren ved behov.

Beboerne plikter å holde balkongene frie for is og snø.

Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ihht. vedtektenes pkt 3-2(2).

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 91864886

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 623 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Frogner. Her bor man tilbaketrukket i et klassisk og hyggelig bymiljø, samtidig som et rikt utvalg av servicetilbud, serveringssteder, butikker og kollektivtransport finnes i umiddelbar nærhet.

Nærområdet byr på et stadig bedre utvalg av kaféer og restauranter. I selve Eckersbergs gate finner man blant annet Eckers Cafe, som serverer kaffe, bakervarer og lunsjretter, og Gioia Pâtisserie & Gelateria. I nærliggende Bygdøy allé ligger flere populære serveringssteder, blant annet Vine&olives og Aandaz Pakistani Fine Dine, mens man i Frognerveien blant annet finner Piazza Italia og De La Casa Pasta & Wine Bar. Området har i tillegg et godt utvalg av bakerier, kaffebarer og hyggelige steder for både lunsj og middag.

Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes innen kort gangavstand, og Bygdøy allé byr på et variert utvalg av mote-, interiør- og spesialforretninger. Det er også kort vei til handlegatene på Majorstuen og tilbudene på Solli plass, Skøyen, Aker Brygge og i sentrum.

For den som setter pris på grønne omgivelser og et aktivt friluftsliv, er beliggenheten spesielt god. Frognerparken og Vigelandsparken ligger en kort spasertur unna og byr på store grøntarealer, turveier og rekreasjonsmuligheter. Her finner man også Frognerbadet, Frogner stadion og tennisanlegg. Videre er det hyggelig gangavstand til blant annet Slottsparken og Uranienborgparken.

Bygdøy er enkelt tilgjengelig fra boligen og byr på flotte tur- og sykkelmuligheter året rundt. Her finnes populære badeplasser som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad, i tillegg til et omfattende kulturtilbud med blant annet Norsk Folkemuseum, Frammuseet, Kon-Tiki Museet og flere andre attraksjoner.

Området passer også svært godt for den treningsglade. I tillegg til løpe-, tur- og sykkelmulighetene i Frognerparken og på Bygdøy er det kort vei til flere treningssentre og idrettstilbud. Frogner stadion og tennisanleggene ved Frognerparken ligger i nærområdet, og flere SATS- og EVO-sentre nås enkelt til fots, på sykkel eller med kollektivtransport.

Kollektivtilbudet er meget godt. Fra Odins gate, ca. 200 meter fra boligen, går buss 20, og det er kort vei til ytterligere bussforbindelser langs Bygdøy allé. Trikken nås blant annet ved Nobels gate og holdeplassene langs Frognerveien, med forbindelser videre mot Majorstuen, sentrum, Aker Brygge og andre deler av byen. Ruters trikkenett omfatter blant annet linje 12 og 13 gjennom Frogner-området. Nationaltheatret stasjon er også innen gangavstand og gir tilgang til tog, T-bane og Flytoget.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av klassisk bygårdsbebyggelse/boligblokker, butikker og noe næring.

Skoler og barnehager
Sogner til Skøyen skole med fin skolevei gjennom Frognerparken.

Barnehager i nærheten er blant annet Fredrikke barnehage, Nordraaks gate barnehage, Schafteløkken Menighetsbarnehage og Vigelandsparken barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument (attestert) for vaaningshus datert 20.10.1899.
Det foreligger ekspedisjonsdokument (attestert) for innredning stallbygning datert 08.10.1899.
Det foreligger ekspedisjonsdokument (uattestert) for innredning pensjonat fra 1913.
Det foreligger ekspedisjonsdokument (attestert) for innredning vannklosseter datert 15.12.1934.

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

Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg datert 21.10.2022.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 06.07.2023.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 5 piper

datert 27.02.2025.

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

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

Godkjente plantegninger datert 05.02.1898 er innhentet, det er registrert følgende avvik:
Avvik/endringer:
- Spisestue fremstår i dag som kjøkken.
- Bad der det tidligere er angitt kjøkken.
- Kloset i trapperom er nå ekstern bod/ teknisk rom med varmtvannsbereder.
- Tidligere kjøkken ble tegnet om til værelse / soverom i originale plantegninger.
- Spisestue og kammer fremstår idag som soverom.
- Det er tegnet inn to vinduer i rommet som i dag er kjøkken, det er i dag kun ett vindu på dette rommet.

Ikke avvik/endringer:
- Entrè, stue og bad/wc fremstår likt plassert som i den originale planskissen.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygnignstegning, kontakt megler ved spørsmål.

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 byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
- S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Planen følger ikke vedlagt men kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer i området:
Erling Skjalgssons gate 25. Saken gjelder riving av eldrehjem - Frognerhjemmet. Saken er under behandling. Saksnummer 202512016. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512016

Erling Skjalgssons gate 25 - 27. Saken gjelder oppføring av boligbygg og et townhouse/byvilla. Igangsettingstillatelse gitt i 2025, samt endret tillatelse gitt fenruar 2026. Boligbygning med til sammen 19 leiligheter og fellesareal. I tillegg skal det etableres et townhouse/byvilla i to etasjer, delvis bygget inn i terreng ved foten av kollen mot Schafteløkken. Det skal også opparbeides nye utomhusarealer. Saksnummer 202512610. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512610

Erling Skjalgssons gate 20B. Saken gjelder forespørsel om mulig ulovlig brudd på brannskille. Saksnummer 2026/06260.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202606260

Erling Skjalgssons gate 24 A. Saken gjelder endring av brannskille. Saken er under behandling. Saksnummer 202609605. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202609605

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. Saken er under behandling. Saksnr 202302013.
Plan- og bygningsetaten har lagt ut forslag til detaljregulering for Kristinelundveien og Halvdan Svartes gate med flere til offentlig ettersyn. Formålet med den nye planen er å sikre varig beskyttelse av et særpreget kulturmiljø med bebyggelse fra tidlig 1900-tall, samtidig som naturmiljøet langs Frognerelva ivaretas. Området er preget av ambassader, boliger og kontorbygg, og har en særpreget hage- og villabebyggelse som anses som viktig for bydelens identitet. Planområdets avgrensing mot Frognerbekkdalen i vest og Frognerparken og Vigelandsmuseet i nord fremgår nedenfor.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506781

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/207/1:
09.08.2026 - Dokumentnr: 901223 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.03.1991 - Dokumentnr: 13145 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/1187
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 227,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte til kunde. kr. 4 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til kunde. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 127,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. september 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Eckersbergs gate 13B

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	15 min 🚶 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	18 min 🚶 1.5 km

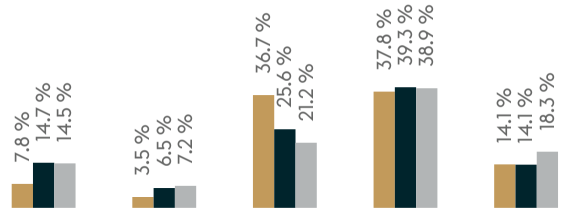
Offentlig transport

Odins gate	Linje 20	2 min 🚶 0.2 km
Nobels gate	Linje 13	5 min 🚶 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	17 min 🚶 1.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 6 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	26 barn	2 min 🚶 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	48 barn	3 min 🚶 0.2 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Oslo Tennisklubb	13 min
EVO Sjølyst	12 min
SATS Sjølyst	12 min

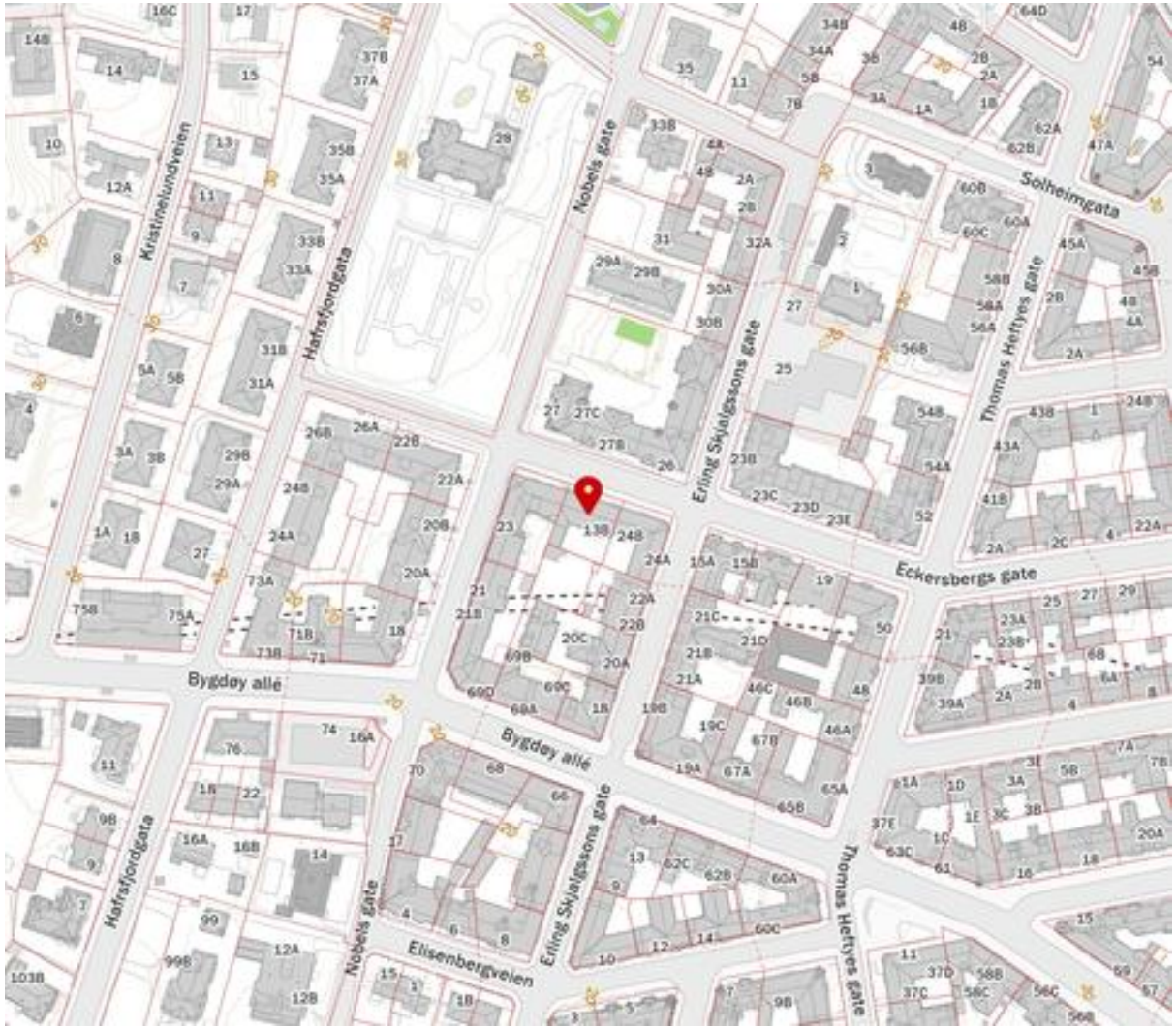
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder



Tilstandsrapport

Eckersbergs gate 13B, 0266 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 21. august 2026
Utskriftsdato:	Fredag 4. september 2026
Referanse:	14030

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Benjamin Stjernstedt

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet, men ifølge eier er badet renovert i 2014.	Side 11
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert utettheter rundt avløpsrør i plast i våtsone under servant.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Det er påvist sprukne fuger i dusjen.	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.	Side 12
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Rommet er også benyttet som bod. Strømtilførsel til bereder er ført ned bak bereder og tilkoblingspunktet er ikke kontrollert. Det ble ikke observert lekkasjesikring på gulvet.	Side 15
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 16
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Entrédører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Dørene tilfredstiller ikke dagens krav til brann og lydmotstand.	Side 17
Avtrekk ved matlaging Bygningsdeler generelt	Det er observert noe skjolder i taket over ventilator.	Side 19
WC-rom	Helhetsvurdering tg2 er gitt da det mangler inspeksjonsmulighet og eventuell montasje av vannstopper kan ikke verifiseres.	Side 20

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2020	Varmefolie under parkettgulv - Sandvika Elektro.
2020	Kjøkkeninnredning skiftet ut - Egeninnsats
2020	Ny parkett lagt i alle soverom, i stue og på kjøkken - Egeninnsats
2021	Nye fliser i entrè - Proff Rehab AS / Varmekabler lagt Elektro Ansvar AS
2022	Nye vinduer i leiligheten - Buer Bygningsvern AS
2023	Ny benkeplate og kum - Svane kjøkkenet.

Konklusjon

Leilighet i boligblokk med fire eksterne boder i henholdsvis kjeller, trappeoppgang og på loft.

Gjennomgående leilighet i 1.etg.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Kristian Lundsgaard Kraglund og Silje Skartveit Fredheim å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten som er beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		10			
1. etasje leilighet	98				
Ekstern bod trapperom		1			
Loft		12			7
Sum	**98**	**23**	**0**	**0**	**7**
Sum BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje leilighet	Bad/vaskerom, Kjøkken, Entrè 2, Stue, Wc-rom, Entré 1, 3 soverom		
Ekstern bod trapperom		Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod 1, Ekstern bod 2	

Kommentar til arealer:
Areal er oppmålt på stedet. Skråhimling i loftsboder.

Loftsbodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av skråtak med delvis lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m²

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført 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 (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Kristian Lundsgaard Kraglund
Takstmenn:	Benjamin Stjernstedt
Tilstede:	Kristian Lundsgaard Kraglund Silje Skartveit Fredheim Benjamin Stjernstedt

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 212 Bnr: 207 Snr: 1
Tomteareal:	620 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Kristian Lundsgaard Kraglund og Silje Skartveit Fredheim
Eierform:	Seksjon
Leilighetsnummer:	H0101
Eierbrøk:	100/1187

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1899

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er 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.

Beskrivelse:

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon, med flislagte repoer.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling

Våtrom (bad og 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.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Bad - *Dokumentasjon våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet, men ifølge eier er badet renovert i 2014.
Årsak:	Dokumentasjonen er enten ikke levert av utførende for arbeidet, eller tidligere eier har ikke levert dokumentasjonen til dagens eier.
Konsekvens:	Konsekvensen kan være at løsninger tilknyttet de bygningsdeler med krav om dokumentasjon ikke har tilstrekkelig kvalitetsmessig utførelse eller produktgodkjenning.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*	TG 2
Beskrivelse:	Gulv: Det er synlig membran under klemring på baderommets gulv. Vegg: Gjennomføringer plastrør under servantskap mangler tetningsmansjett.
Vurdering:	Det er registrert utettheter rundt avløpsrør i plast i våtsone under servant.
Årsak:	Ikke montert, skadet eller fjernet.
Konsekvens:	Utett gjennomføring inn i vegg, som vil kunne lede lekkasjevann inn i veggkonstruksjonen.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 1
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Synlig membran, klemt i slukets klemring. Nedsenk med ca 1:50 fall til sluk.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Fliser på gulv, i nedsenk og dusj sone. Flislagt brystning og glatte malte flater øvrig. Vegger utenfor dusj sone er flislagt som brystningspanel med sparklet og malte overflater over dette.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Det er påvist sprukne fuger i dusjen.
Årsak:	Sprekker i fugene kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, feil blandingsforhold på fugemassen, det blir stående vann bak flisen eller fugen over lengre tid, setninger i bygningskonstruksjonen, etc.
Konsekvens:	Konsekvensen av selve sprekkene, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Ja

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, Badekar med flislagt innbygging, to servanter, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Veggskap med speilfronter over servant.

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med snor.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg til dusj sone fra entrè. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill. Ingen forhøyet fukt målt eller observert.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske 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.

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer. Samsvarerklæring varmekabler i gulv entrè. Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 27.04.2014. Dokument Elvia datert 20.08.26. Det er utført forenklet kontroll av anlegget da det ikke foreligger el-tilsynsrapport nyere enn fem år.
Vurdering:	Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Det er etablert 1 umerket sikringskurs. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Elektriske anlegg - *Elektrisk oppvarming*

Beskrivelse:	Elektriske varmekabler på bad, entrè og varmefolie øvrige gulv.

Elektriske anlegg - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 198 liter montert i ekstern bod i trapperom, tidligere omtalt og brukt som WC. Installasjonen er plassert bak vegg til det nåværende bad, og er koblet inn mot fordelerskap høyt på vegg i badet.
Vurdering:	Rommet er også benyttet som bod. Strømtilførsel til bereder er ført ned bak bereder og tilkoblingspunktet er ikke kontrollert. Det ble ikke observert lekkasjesikring på gulvet.
Årsak:	Årsaken er i dette tilfellet vurdert som en byggefeil, da det skulle vært montert samtidig med berederen.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.

Produksjonsår for berederen
2013

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ukjent

Har berederen fast strømtilkobling
Ukjent

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Brannvarsling TG 1

Beskrivelse:	Det ble ifølge eier installert nytt brannvarslingsystem 2023 av Norsk Brannvern AS. Det er røykvarslere i henhold til gjeldende krav og brannsluktningsapparat.
Vurdering:	Vedlikehold og inspeksjon av brannslukningsutstyr må påberegnes for optimal funksjon.

Varme, ventilasjons, 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. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
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.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber på deler av anlegget. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden. Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg mangler.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Dette er enten ikke etablert fra byggeåret eller fjernet på et senere tidspunkt.
Konsekvens:	Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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 vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med to-lags isolerglass fra 2021

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse: 2 stk malte profilerte ytterdør i tre fra byggeår.

Vurdering: Entrédører er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Dørene tilfredstiller ikke dagens krav til brann og lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kullfilterventilator. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Plater på vegg over benkeskap.
Vurdering:	Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Er det komfyrvakt
Ja

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2021

Hvilken produsent er kjøkkenet
Ikea / Svane

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett i soverom, stue, kjøkken. Flislagte gulv entrè og WC rom.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Det er observert noe skjolder i taket over ventilator trolig pga os fra matlagning.
Vurdering:	Det er noe riss mellom stukkatur og tak / vegg enkelte steder, men dette ansees for å være innenfor normalen gitt type bygning og alder.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Kjøkken

Himlingshøyde målt under befaringen
2.94 m.

Himlingsoverflater - *Avtrekk ved matlaging*

TG 2

Beskrivelse:	Det er montert kullfilterventilator pga manglende mulighet for etablering av luftuttrekk.
Vurdering:	Det er observert noe skjolder i taket over ventilator.
Årsak:	Manglende uttrekk av fuktig luft fra matlagning.
Konsekvens:	Skjolder i himling.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører fra byggeår.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap på soverom.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i stue.
Vurdering:	Det er etablert steinplate i fremkant og på gulv som måler 30cm.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Eier opplyser om at det i 2025 ble montert nye pipeløp internt i originalt pipeløp på eiendommen av Pipe Eksperten as.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom

WC-rom

TG 2

Beskrivelse:	WC-rom anliggende mellom kjøkken og soverom
Vurdering:	Helhetsvurdering tg2 er gitt da det mangler inspeksjonsmulighet og eventuell montasje av vannstopper kan ikke verifiseres.
Årsak:	Innebygget sisterne ute mulighet for avrenning ved en intern lekkasje
Konsekvens:	Konsekvensen er at lekkasjevann ikke finner veien ut ved lekkasje.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Brannskille

Beskrivelse:	Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet oppfyller ikke dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Grunnmur og vegger øvrig er av mur og av ubrennbart materiale, etasjeskiller av trebjelkelag.
Vurdering:	Dagens standard krever etablering av tilstrekkelig brannskille mellom leilighetseksjoner i boligblokk og i nybygg.

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente plantegninger datert 05.02.1898 er innhentet, det er registrert følgende avvik: Avvik/endringer: - Spisestue fremstår i dag som kjøkken. - Bad der det tidligere er angitt kjøkken. - Kloset i trapperom er nå Ekstern bod/ teknisk rom med varmtvannsbereder. - Tidligere kjøkken ble tegnet om til værelse / soverom i originale plantegninger. - Spisestue og kammer fremstår idag som soverom. Ikke avvik/endringer: - Entrè, stue og bad/wc fremstår likt plassert som i den originale planskissen. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.
Vurdering:	Endringene av rom og utførelse i leiligheten som omhandler kjøkken, bad, og endringer av bærende konstruksjoner kan utløse søknadsplikt. Det gjelder også for tekniske innstallasjoner som krysser brannvegg, etasjeskiller m.m.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Det er fremvist dokumentasjon på følgende arbeider ut over oppgraderinger: - Ferdigattest på rehabilitering av 5 piper datert 27.02.2025 - Det foreligger dokumentasjon for utbedringarbeid etter en ekstern lekkasje inn mot vegg på soverom. Forholdet ble utbedret av fagfolk.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.
Vurdering:	Boligblokken ligger i gul sone "moderat til lav" risiko/aktsomhet for radonmålinger utført av Norges Geologiske Undersøkelse.

Er det utført radonmåling i boligen?
Vet ikke, ikke i eiers botid

Lyd- og støyforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	21-08-2026		Mottatt
El. tilsyn	27-04-2015		

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

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 og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

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

Kristian Lundsgaard Kraglund	9578-5998-4-3007727	2026-08-09 14:13:51
Silje Skartveit Fredheim	9578-5999-4-3601958	2026-08-09 14:19:54

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
9. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0278/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eckersbergs gate 13B, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kristian Lundsgaard Kraglund, Silje Fredheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 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: 91821172
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: Totaloppussing bad, 2014. Nytt gulv, WC og servant WC-rom, 2016. Dokumentasjon foreligger ikke, men angitt av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger ikke, men angitt av tidligere eier.

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: 2021: Buer Bygningsvern AS - Totaloppussing av fasade mot bakgård, portrom, piper på tak og nye takrenner med varmeføring. - Innsettelse av nye vinduer i flere leiligheter, inkludert vår. 2022: Norsk Brannvern AS - Innstallering av nytt brannvarslingssystem 2023: Buer Bygningsvern AS - Nytt tregulv i portrommet med sikring av strukturen under. 2025: Pipe Eksperten as. - Nye pipeløp i eiendommen.

---

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: 2020: Sandvika Elektro. - Anleggelse av varmefolie med smartstyring i hele leiligheten untatt bad, WC og gang - Anleggelse av ny kurs, stedvis skjult ledningsføring og lysskinne i tak på kjøkkenet Samsvarserklæring søkes innhentet. 2021: Elektro Ansvar A/S. - Anleggelse av varmekabler i gang. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020: Proff Rehab AS og egeninnsats - Nytt herdet tregulv fra Bjelin i hele leiligheten (untatt bad, gang, WC-rom) - Oppussing av vegger i de fleste rom - Oppussing av tak hovedsoverom - Utskiftning av kjøkken, etablert 'kaffebenk' 2021: Proff Rehab AS - Nye fliser gang 2021: Buer Bygningsvern AS - Nye vinduer i hele leiligheten 2022: Egeninnsats - Ny servantinnredning bad og WC-rom - Nye armaturer bad og WC-rom 2023: Svane AS - Ny benkeplate kjøkken 2024: Egeninnsats - Nye dusjdører

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: Enkelte små sprekker i fuger mellom fliser på baderom.

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: Det var i 2023 og 2024 problemer med avtrekk i pipe. Dette løst ved komplett piperehabilitering i 2025, utført ved Pipe Eksperten as.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I 2024 vannlekkasje fra overbo medførende vannskade på deler av vegg og tak på gjesterom. Utbedret med tørking samt utskiftning av deler av gipsvegg og tak (Recover AS).

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger av boligen er utført i tidligere tilstandsrapport (august 2018).

---

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: 13-0278/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Silje Skartveit Fredheim	**2026-08-09**	**Kristian Lundsgaard Kraglund**	**2026-08-09**

Identifikasjon	Identifikasjon
Silje Skartveit Fredheim	Kristian Lundsgaard Kraglund

Signicat

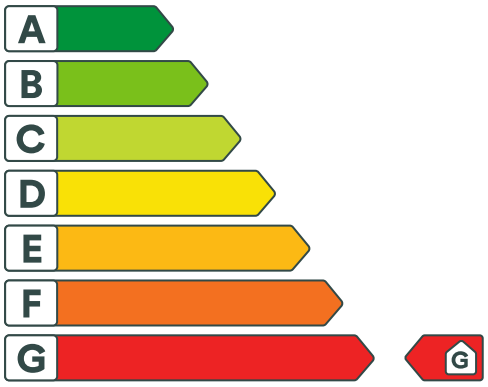
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Eckersbergs gate 13B, 0266 OSLO**	
Dato for energimerking **01.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325826**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80497407**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **207**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **475,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **475,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 630 kWh**



Eckersbergs gate 13B, 0266 OSLO

Detaljering

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

Eckersbergs gate 13B, 0266 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0278/26 . Vår ref.: 2674-1-01 Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eckersbergsgate 13 Sameie
Organisasjonsnr:	992011645
Seksjonseier:	Kraglund, Kristian Lundsgaard
Medeier:	Fredheim, Silje Skartveit
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Eckersbergs Gate 13 B, 0266 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	212
Bnr.	207

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91864886.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16363573928
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	555 467,37
Innfrielsesdato:	20.04.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 469,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsinnbet.	386,00	
Trappevask	278,00	
Felleskostnader	6 284,00	
Kabel-tv/internett	521,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 353,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 270,-
Annen formue:	37 583,-
Gjeld:	51 034,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16363573928
Restsaldo:	46 770,79
Kapitalkostnader:	970,18
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 46 770,79,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Martin Ølander, e-post: eckersbergsgate-13@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2674
ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, Bakgården/ portrommet .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen,
Styret i ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Ølander er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Olav Andreas Kleven og Kitt Irene Berg Austgard er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2674 Årsregnskap 2025.pdf
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for 2025 er kr 30 000. Styret fordeler honoraret internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2025 er kr 30 000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Cornelia van Prattenburg - på valg

Varamedlem Tore Kristian Aunevik - på valg

Styremedlem Kristian Kraglund – ikke på valg.

Styreleder Martin Ølander - ikke på valg

Innstilling

Cornelia van Prattenburg velges som styremedlem i 2 år.

Roller og kandidater

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

- Cornelia van Prattenburg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsplan legges frem til orientering.

Styrets innstilling

Styret har orientert om vedlikeholdsplanen

Forslag til vedtak

Styret har orientert om vedlikeholdsplanen

Vedlegg

3. 200425 Vedlikeholdsplan Eckersbergsgate 13.pdf

ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE
ORG.NR. 992011645, KLIENTNR. 2674

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 028 659	940 980	1 033 945	1 085 642
Andre inntekter	3	456 042	46 405	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 484 701**	**987 385**	**1 033 945**	**1 085 642**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 320	-4 320
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-51 550	-49 195	-52 070	-54 309
Konsulenthonorar		-2 050	-6 790	0	0
Drift og vedlikehold	6	-719 970	-30 940	-265 140	-69 000
Forsikringer		-130 410	-121 553	-134 763	-150 935
Kommunale avgifter	7	-239 140	-220 108	-247 856	-259 861
Energi/fyring	8	-32 124	-27 924	-57 750	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 302	-72 457	-81 520	-85 000
Andre driftskostnader	9	-50 987	-68 838	-77 500	-108 722
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 349 762**	**-632 036**	**-950 919**	**-812 146**
DRIFTSRESULTAT		**134 939**	**355 349**	**83 026**	**273 496**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 054	18 512	0	13 000
Finanskostnader	11	-47 749	-55 159	-47 297	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-31 695**	**-36 647**	**-47 297**	**-41 000**
ÅRSRESULTAT		**103 244**	**318 703**	**35 729**	**232 496**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		103 244	318 703		

ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE
ORG.NR. 992011645, KLIENTNR. 2674

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		264	59
Forskuddsbetalte kostnader		10 753	13 907
Driftskonto OBOS-banken		413 115	277 976
Innestående i andre banker		2	2
Sparekonto OBOS-banken		47 277	165 109
SUM OMLØPSMIDLER		**471 411**	**457 053**
SUM EIENDELER		**471 411**	**457 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-158 397	-261 642
SUM EGENKAPITAL		**-158 397**	**-261 642**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	603 138	690 195
SUM LANGSIKTIG GJELD		**603 138**	**690 195**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 127	18 596
Leverandørgjeld		18 172	5 401
Påløpte renter		1 372	1 681
Påløpte avdrag		0	2 555
Annen kortsiktig gjeld		0	266
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 671**	**28 499**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**471 411**	**457 053**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Eckersbergsgate 13 Sameie

Martin Ølander Benedicte Cornelia Astrup van Pra Kristian Lundsgaard Kraglur

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	847 586
Kabel-tv/internett	87 007
Trappevask	39 382
Vedlikeholdsinnbet.	54 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 028 659**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

kapitalinnkalling	456 042
SUM ANDRE INNTEKTER	**456 042**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-704 326
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 043
Kostnader dugnader	-5 602
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-719 970**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-155 519
Feie- og tilsynsgebyr	-3 159
Renovasjonsgebyr	-80 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-239 140**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 124
SUM ENERGI / FYRING	**-32 124**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 363
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 253
Renhold ved firmaer	-31 250
Andre driftskostnader	-230
Andre kontorkostnader	-3 122
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-1 970
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-50 987**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	13 237
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 438
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-59
Andre renteinntekter	264
SUM FINANSINNTEKTER	**16 054**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-47 733
Renter på leverandørgjeld	-16
SUM FINANSKOSTNADER	**-47 749**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-992 848	
Nedbetalt tidligere	302 653	
Nedbetalt i år	87 057	
		-603 138
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-603 138**

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Martin Ølander	Eckersbergs gate 13 A
Styremedlem	Cornelia van Prattenburg	Eckersbergs gate 13 B
Styremedlem	Kristian Kraglund	Eckersbergs gate 13 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes per e-post eckersbergsgate-13@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Eckersbergs gate 13 Sameie
Sameiet består av 14 seksjoner.
Eckersbergs gate 13 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992011645, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

212	207

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Eckersbergs gate 13 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid
Det har vært avholdt 9 styremøter. De største sakene har vært å følge opp arbeid med piperehabiliteringen. Styret har hatt jevnlig kontakt med entrepenør underveis. Arbeidet er undersøkt av uavhengig tredje-part og funnet i orden.

Vi har som tidligere hatt inspeksjon av Norsk brannvern iht avtale.

Vi har en løpende avtale med Anticimex for å holde rottebestanden nede. Gjennom 2025 har styret observert færre rotter i bakgården, noe som stemmer overens med fangst i skadedyrfellene.

Avtalen med Globalconnect/ Lynnett gikk til utløp i juli 2025. Styret har fornyet avtalen frem til 1.12.2027.

Det er inngått ny avtale om trappevask i 2025. Avtalen løper frem til en av partene sier den opp.

Overbygg til b-oppgangen og portrommet er ble bestilt og planlagt montert i 2025. Dessverre ble deler for montering forsinket fra leverandør. Overbygget er delvis betalt og vil bli oppført i 2026.

Vårdugnad ble gjennomført med godt oppmøte og noen seksjonseiere var med på sommerfest i august.

Fremtidige planer fremkommer av vedlikeholdsplanen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forhøyede driftsutgifter sammenlignet med budsjett for 2025 skyldes piperehabiliteringen og har delvis blitt dekket inn av økt innskudd fra seksjonseiere (andre inntekter, fotnote 3).

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til egenkapital.

Vedlikeholdsplan Eckersbergs gate 13

	utført	#### #### 2026	Kommentarer
Tak over inngang B og portrommet			Tak monteres av entrepenør
Reparasjon av trappetrinn i oppgang B			Innhente oppdaterte tilbud
Male i oppgang A etter piperehab.			Innhente oppdaterte tilbud
Ny avfukter i kjelleren			Mottatt tilbud kr 105 000
Male gjerdet i bakgården			Dugnad mai 2026
Lamper og montering av lamper i oppgang B	2026		
Rehabilitering av 5 pipeløp	2025		Pålegg fra OBRE. Oppdrag utført av Pipe Eksperten AS
Mur/gjerde mot naboen	2024		Murt og satt opp manglende gjerdeplanker
Hagemøbler - bord og stoler	2024		IKEA
Vedlikehold og maling av smijern på balkongene mot gaten	2023->		Gjennomføres av seksjonseierne
Gulvdekke portrommet	2023		
Utbedring av skader på fasaden mot veien	2023		
Utelamper	2022		
Byttet brannvarslingsanlegg	2022		Nytt anlegg installert iht avtale med Norsk Brannvern
Utelamper på fasaden mot veien, over inngangsdør B og baktrapp A	2022		
Rehabilitering av fasade bakgård	2021		Buer bygningsvern AS og kvalitetssikring ved Siv ing Erling Johnsen AS
Utskiftning av noen dører og vinduer			
Reparasjon av piper over tak			
Rehabilitering av overflater i portrom og betonggulv, kjellerboder			
Montering av nye takrenner og nedløp inkl varmekabel			
6 nye lamper i portrommet			
Fasadevask mot gaten	2021		Buer bygningsvern AS
Innhentet tilstandsrapport	2020		Befaring og rapport mottatt fra Murbyen Oslo 18.03.20
Byttet brannvarslingstavle i oppgang A	2019		Norsk brannvern august 2019
Montering av manglende røykvarslere i leiligheter	2019		Norsk brannvern 7. jan 2019. Kontrollrapport 2019
Brannsikring av baktrapp oppgang A	2018		Arbeidet er utført i nov/des av Oslo Brannsikring. Byttet bod- og leilighetsdører
Inspeksjon vannrør i kjeller samt i Jans og Karis leilighet	2018		Per Fjære fra Rørleggertjenesten var på befaring nov 2018, ok
Nye balkonger med verandadør mot bakgården	2017		Oppført av Balkongteam AS
Rehabilitering av pipeløp	2012		
Utvidelse av eksisterende boder på loft	2009-2015		
Diverse brannsikring av kjeller og loft	2009-2015		
Rehabilitering av vinduer i oppgang A	2009		
Oppussing av oppgang A og B	2009		
Oppussing fasade mot veien	2001		

lav kostnad <50'
middels kostnad >50<300'
høy kostnad >300'

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eckersbergs gate 13 Sameie

Møtedato: 04.05.2026
Møtetidspunkt: kl 18:00
Møtested: I bakgården
Til stede: 8 seksjonseiere, ingen representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.
Møtet ble åpnet av Martin Ølander

---

1 Valg av møteleder
Som møteleder ble Martin Ølander foreslått.

Vedtak: Godkjent

2 Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokollen ble Martin Ølander foreslått.
Som protokollvitner ble Olav Andreas Kleven og Kitt Irene Berg Austgard foreslått.

Vedtak: Olav Andreas Kleven og Kitt Irene Berg Austgard ble godkjent som protokollvitne

4 Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på.

Vedtak: Godkjent

5 Årsrapport og årsregnskap for 2025
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital.
6

Vedtak: Godkjent

7 Fastsettelse av honorarer
Styrets godtgjørelse for 2025 er kr 30 000. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

8 Valg av tillitsvalgte
Som styremedlem for 2 år, ble Cornelia van Prattenburg foreslått.
Årsmøte foreslo Sjur Kleive som varamedlem i 1 år.

Vedtak: Godkjent

Styremedlem Kristian Kraglund – ikke på valg.
Styreleder Martin Ølander - ikke på valg

9 Vedlikeholdsplan

Vedtak: Vedlikeholdsplanen ble tatt til etterretning

10 Eventuelt

- Årsmøte ønsker at styret skal undersøke om kostnadene i tilknytting til bedriftsavtale med Global Connect og Gjensidige Forsikring kan reduseres.
- Årsmøte ønsker at styret skal forsøke å forhandle frem bedre lånebetingelser for annuitetslånet i DNB samt undersøke mulighetene for at seksjonseierne tilbakebetaler større deler av lånet for å redusere fellesutgifter.

Vedtak: Styret tar innspill til etterretning og vil diskutere sakene på første ordinære styremøte.

Møtet ble hevet kl 18.40. Protokollen signeres av

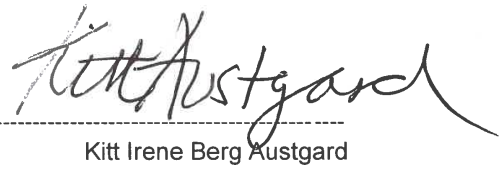


Møteleder og fører av protokollen:
Martin Ølander

Protokollvitner:



Olav Andreas Kleven



Kitt Irene Berg Austgard

VEDTEKTER

FOR

ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE
(org.nr. 992 011 645)

Vedtatt på årsmøte 25.05.20
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Eckersbergsgate 13 Sameie.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 212, bnr. 207 i Oslo kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Utleie av seksjoner skal skje i henhold til eierseksjonsloven. Det er ikke adgang til å leie ut seksjonen dersom dette vil medføre urimelig støy eller sjenanse for andre beboere.

(5) Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret og til forretningsfører. Kjøper, eventuelt leietaker skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler vedtatt på årsmøtet.

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

(7) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(8) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(9) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. 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.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(5) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

4-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-9 (2) og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til tre andre styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

7-6 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.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets eventuelle revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-5 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere 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.

9-6 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-7 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

9-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-13 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ECKERSBERGS GATE 13

Jfr.vedtektenes §2.3

Vedtatt i årsmøte
Den 25.05.20

1. INNLEDING

For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver seksjonseier og beboer ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer gårdens verdi eller utseende.

Brudd på ordensreglene kan føre til oppsigelse av eventuelle leieforhold der det er aktuelt.

Beboerne plikter til enhver tid å være informert om disse ordensreglene.

2. FELLESAREAL

Bakgård, portrom, trappeoppgang, , felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere så som flyttekartonger, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler skal settes på anvist plass.

Enhver forurensning av bakgård, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

Port, felles inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst.

Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer og i portrommet.

Det er forbudt å kjøre inn i portrommet.

Vinduene i oppgangene må ikke stå åpen om natten, eller i regn og blåst. Erstatnings-ansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

Det er forbudt å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder oppsetting av skilt antenner eller flaggstenger.

3. BALKONGER

Det må ikke hensettes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene.

(Beboerne plikter å holde balkongene frie for is og snø. Hvis dette ikke utføres kan beboer bli ansvarlig for eventuell skade.)

Tepper og tøy må ikke ristes fra balkongene og vinduer.

4. INDRE VEDLIKEHOLD

Seksjonseierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.

Vedlikehold omfatter bl.a.:

- Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
- Alt røropplegg som er til en enkeltes seksjons eksklusive benyttelse herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens fellesnedløp, klosett, servanter og badekar.
- Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører ruter, låser og nøkler.

Eksisterende vegger, det være seg både lett- og bærevegger, må ikke rives uten etter nærmere avtale med styret. Tilsvarende gjelder for vesentlige endringsarbeider i kjøkken og bad. Spesielt dersom dette er relatert til gulv, vann inn eller avløpssystemet. Det er en forutsetning at slikt håndverk blir utført av autoriserte håndverkere.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold.

Seksjonseiere plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet knyttet til fellesanlegg som vann, elektrisitet, TV signaler, bredbånd, brannvarslingsutstyr o.l.

Seksjonseiere plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

Tepper og tøy må ikke ristes fra balkongene og vinduer.

5. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene og ellers i huset mellom kl 23:00 og kl 07:00. Fester skal varsles i god tid på forhånd. Varsel gis med oppslag.

6. SØPPEL

Søppel og avfall skal kildesorteres ihht retningslinjer fra renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kun poser med plastemballasje, matavfall og restavfall legges i søppelkassene. Egen søppelkasse for papir, papp og kartong. Beboerne oppfordres til å sørge for best mulig plassutnyttelse.

7. TRAPPEVASK

Seksjonseierne i hver enkelt etasje plikter å sørge for vask av arealet utenfor inngangsdøren og ned til underliggende etasje minst én gang pr uke om vinteren og annenhver uke om sommeren dersom ikke annet er avtalt. Vinduer i trappeoppgangen og vegger opp til brysthøyde vaskes minst én gang i året.

8. KJELLER OG LOFT

Hver seksjon har fått anvist en kjeller og loftsbod med leilighetsnummer. Seksjonseier må selv sørge for renhold og bodbelysning. Dører holdes låst. Loftsvinduer må av hensyn til ventilasjon holdes åpne. Klær må oppbevares møllsikkert.

9. UTLEIE

Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietaker måtte forårsake.

Leietaker plikter under alle omstendigheter å rette seg etter ordensreglene som om han selv var seksjonseier. Ved eventuell utleie plikter seksjonseier å legge frem vedtekter og ordensregler for leietakeren, slik at denne skal bli kjent med disse.

Seksjonseier skal informere styret om leietakere og deres kontaktopplysninger.

10. MELDEPLIKT

Beboerne plikter å informere styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenes og utbedringer foretas så raskt som mulig. Beboerne oppfordres også til å informere styret om lengre tids fravær for å muliggjøre nødvendig adgang til leiligheten i beboers fravær.

11. ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseiere plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leilighetene eller eiendommen forøvrig.

12. MØTEPLIKT

Seksjonseier er ansvarlig for å representere sin seksjon på fastsatte dugnader, enten ved personlig oppmøte eller ved stedfortreder. Den seksjon som ikke er representert vil bli belastet med kr 500 i gebyr. Gebyret skal i sin helhet gå til vedlikehold av gården.

4

V. DJ. No. 128/98
F. Bilag.

1165/98 - 1362/26 - 3446/26 - 3592/26 = 592/99

Anmeldelse
Beregning
Erklæring
Tegninger
24/5 Anmeldelse
Beregning
3 Tegninger
angaaende

689/98

1.

Expeditions-Dokument

Ferdig attesteret 20/10-99.

Vaaningshus

paa Matr.-No. 13 Eckersberg Gods

Indleveret 17 Marts 98 Attesteret 20 Oktober 1899.

Anmeldes Byggeforetagendet og Opmaalingsattesten med Anmodning om at [illegible] Stenens Kjøbmd.,
Theodor [illegible] nedenstaaende Situationsplan over paatænkte Situation
o. s. v. for vedkommende at bemærke.

Christiania den 18de Marts 1898.

Leon Linstow

264/98

Gadens Bredde er 15,70 m. Den 3,15 m. brede
tilbygningen Byggelinje er offentlig bestemt.
S. m. s.

Theodor Gallnis

229/98

Sagen er bemærket
Kra. 23/3 98.
Hansen Foyn

Overtaxeret den dette Grundstuks kommission.

Kristiania 25 Marts 98
Leon Linstow

V.D.J. No. 382 98
1 Bilag

3429/98 - 2603/4

Anmeldelse
Erklæring
& Tegninger.

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Sundredning af Baade, Hestepenge-stald og gaard

paa Matr.-No. 13 Eckersbergsgade.

Indleveret 13 August 98. Attesteret 8 Oktober 1898.

Færdig Ekspedert 8/10-98

Anmeldelse og Tegninger vedlagt

Kbhvn 8 Oktbr 1898. For Chr. Lindhorst Jensen
A. Arnberg.

Sendt til Kommunehospitalet
Kbhvn 10/8-98.
-Chr. Lindhorst Jensen

Overrendes den aarde Sundhedskommission.
Kbhvn 17 Aug 1898.
For Chr. Lindhorst Jensen
A. Arnberg.

Sundhedskommissionen har fattet følgende
beslutning:

Det i Kaldenn anmeldte virksomhedsrum tillades ikke
Stalden tillades indrettet for 2 heste. Hele stalddriftet
maa kunstrumes vandtæt (af beton mindst 0,15m tyk
eller af klinkemuldskifte mindst i cement) og gives fald

BYGNINGSCHEFEN
OSLO

Vannledn.
2 Tegninger

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.nr. 13 Eckersbergsgaten

Innlevert 13. juni 1932 Attestert 15/6 32

Ferdig attestert 15/6-32

Overordnet Oslo helseråd

Oslo den 13. juni 1932.

O. Kielland

GM/VW.

Ad: 13 Eckersbergsgaten, jnr. 948/32.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

W.C. reglene må følges og klosettrommene sikres mot frost.

Oslo helseråd den 22. juni 1932.

Etter bemyndigelse

Alfred Sundt

Bygn. chefen: Inn:
23 JUN 1932

V.d. tekn. innstilling
Oslo 24/6-32
Mellbye

Innstilles tilgodesett på fremsatte betingelser.
24/6-32
Abildsnes

B. J. No. 1550
13

480-1913.

Anmeldelse
2 begrunnoje

Expeditions-Dokument

angaaende Ombr. pensionat
paa Matr.-No. 13 Tøienberg gt. Tøienbergs gate.
Indleveret 5te novbr. 1913 Attesteret

Oversendes Kria. Sundhetskommission
til Erklæring.

Kristiania 15de Novbr. 1913
O. Bjelke Holtermann

1332
1913

Intet at bemerke.

Kristiania sundhedskommission 17 November 1913
Efter bemyndigelse
G. Grue
Exp.

Overendes Hs. Byggningsraadsexpedition
Intet mod forskrevne Ombygning anledes
Brandvæsenet til videre Behandling
i Brandsagen. — Kristiania 20/11-13
For Brandchefen
Th. Dahl

Kristiania Brandvæsen
B. S. J. No. 373/13

1550/13

Overendes Kra. brandchefen.
Kra. 29 XI 13.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.07.2023
	201612828 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	ECKERSBERGS GATE 13 A OG B	Eiendom:	212/207/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Eckersbergsgt 13	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Eckersbergs gate 13 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 02.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201612828			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	04.07.2016	1/8
Snitt A-A	B1621-07	19.05.2016	1/19
Som bygget - plan 1	EKSB1621-04	19.05.2023	6/5
Som bygget - plan 2	EKSB1621-01	19.05.2023	6/6
Som bygget - plan 3	EKSB1621-02	19.05.2023	6/7
Som bygget - plan 4	EKSB1621-03	19.05.2023	6/8
Som bygget - plan 5	EKSB1621-04	19.05.2023	6/9

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

Som bygget - snitt	EKSB1621-07	19.05.2023	6/10
Som bygget - fasade 1	EKSB1621-06	19.05.2023	6/11
Som bygget - fasade 2	EKSB1621-06	19.05.2023	6/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Jørgen Ekseth Lundsaunet - for enhetsleder Hildegunn Ohren
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Eckersbergsgt 13, Eckersbergsgt 13, 0266 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.10.2022
	202207807 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	ECKERSBERGS GATE 13	Eiendom:	212/207/0/0
Tiltakshaver:	ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Eckersbergs gate 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 20. 10.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.02.2025
	202461811 - 5	Selma Hole Strandskogen	
	Oppgis alltid ved henvendelse		

Adresse:	ECKERSBERGS GATE 13A	Eiendom:	212/207/0/0
Tiltakshaver:	ECKERSBERGSGATE 13 SAMEIE	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Eckersbergs gate 13a

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 5 piper, mottatt 26.02.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461811			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Skråfoto			1/6

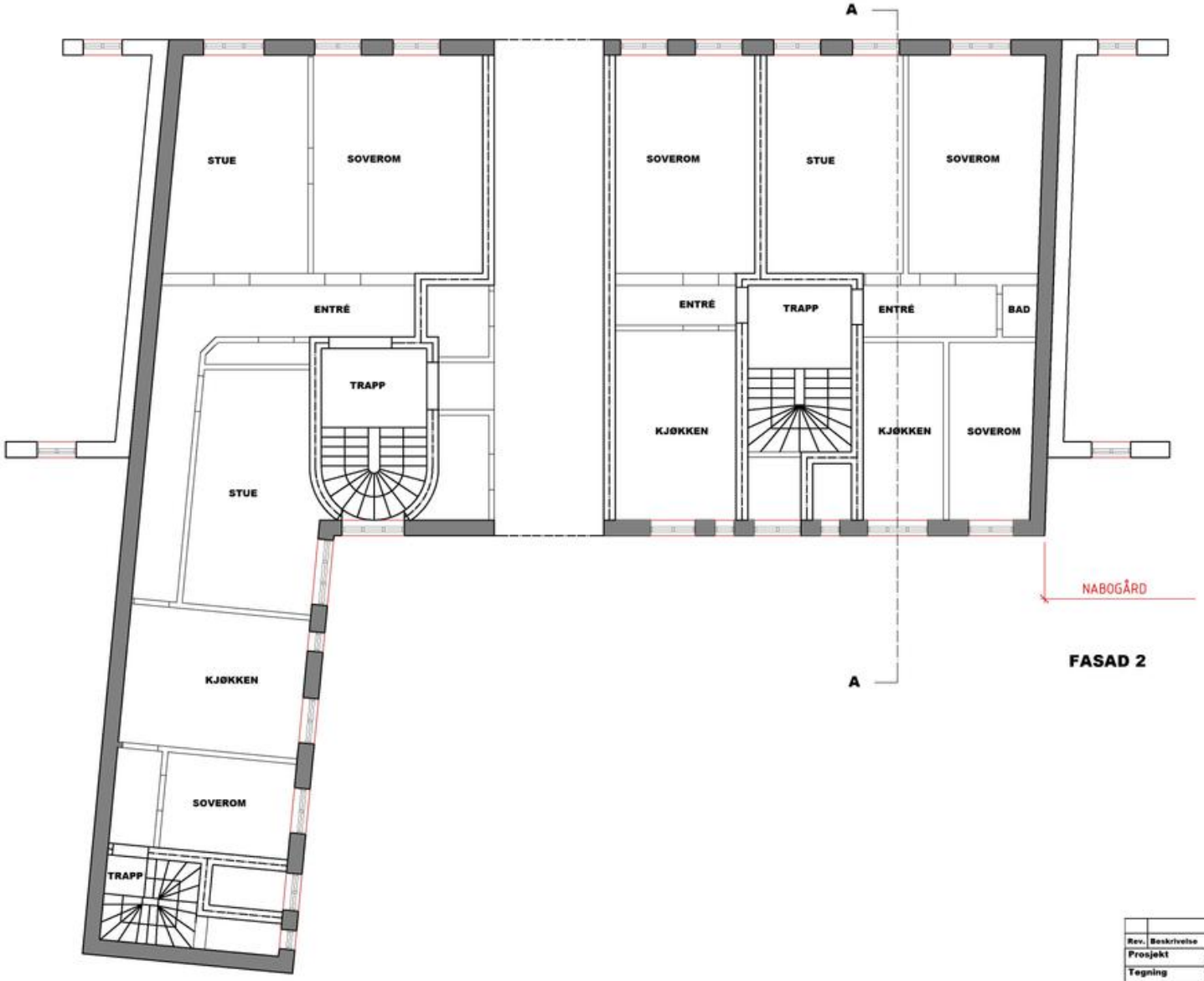
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

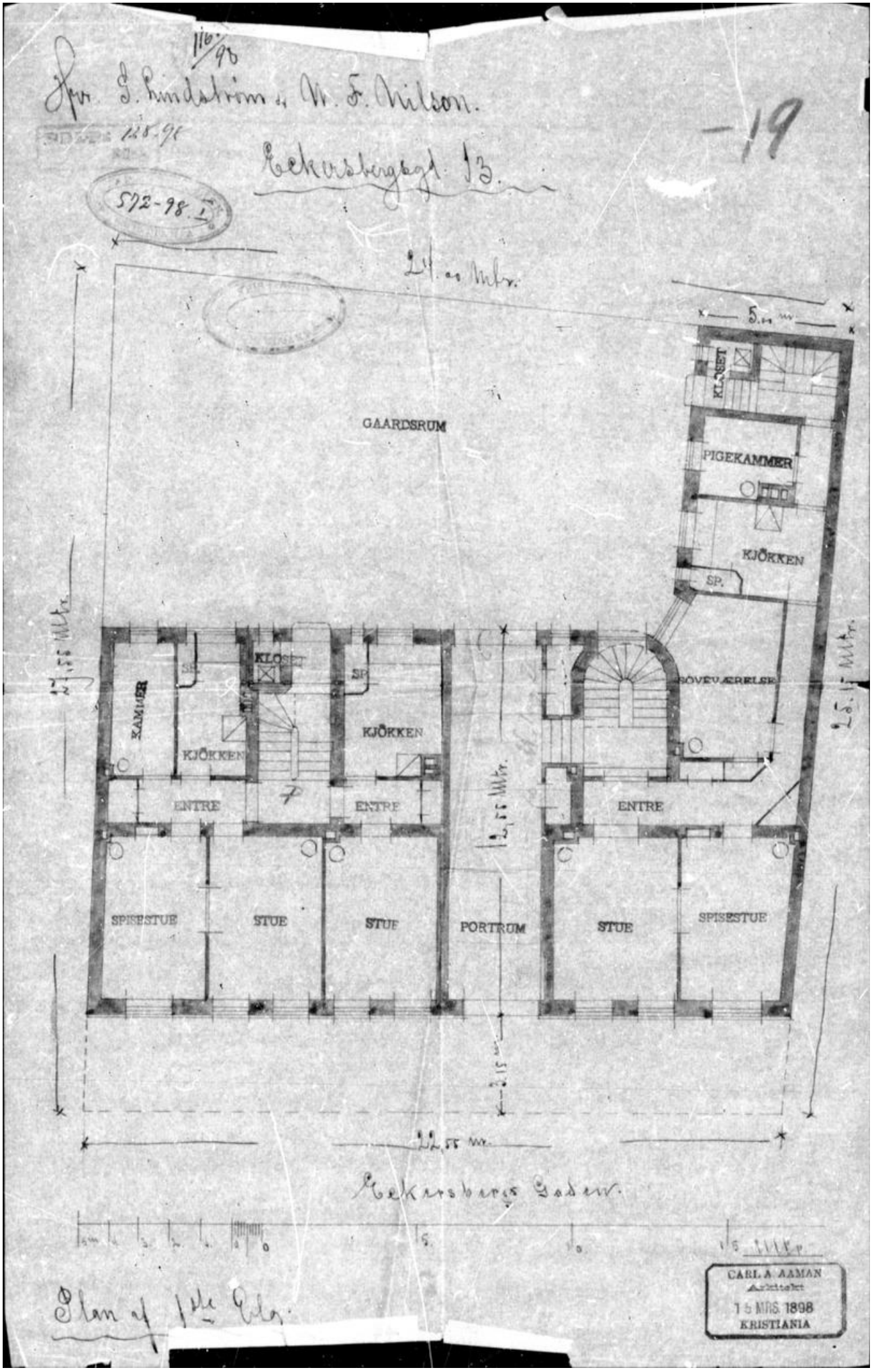
Kopi til:
tiltakshaver

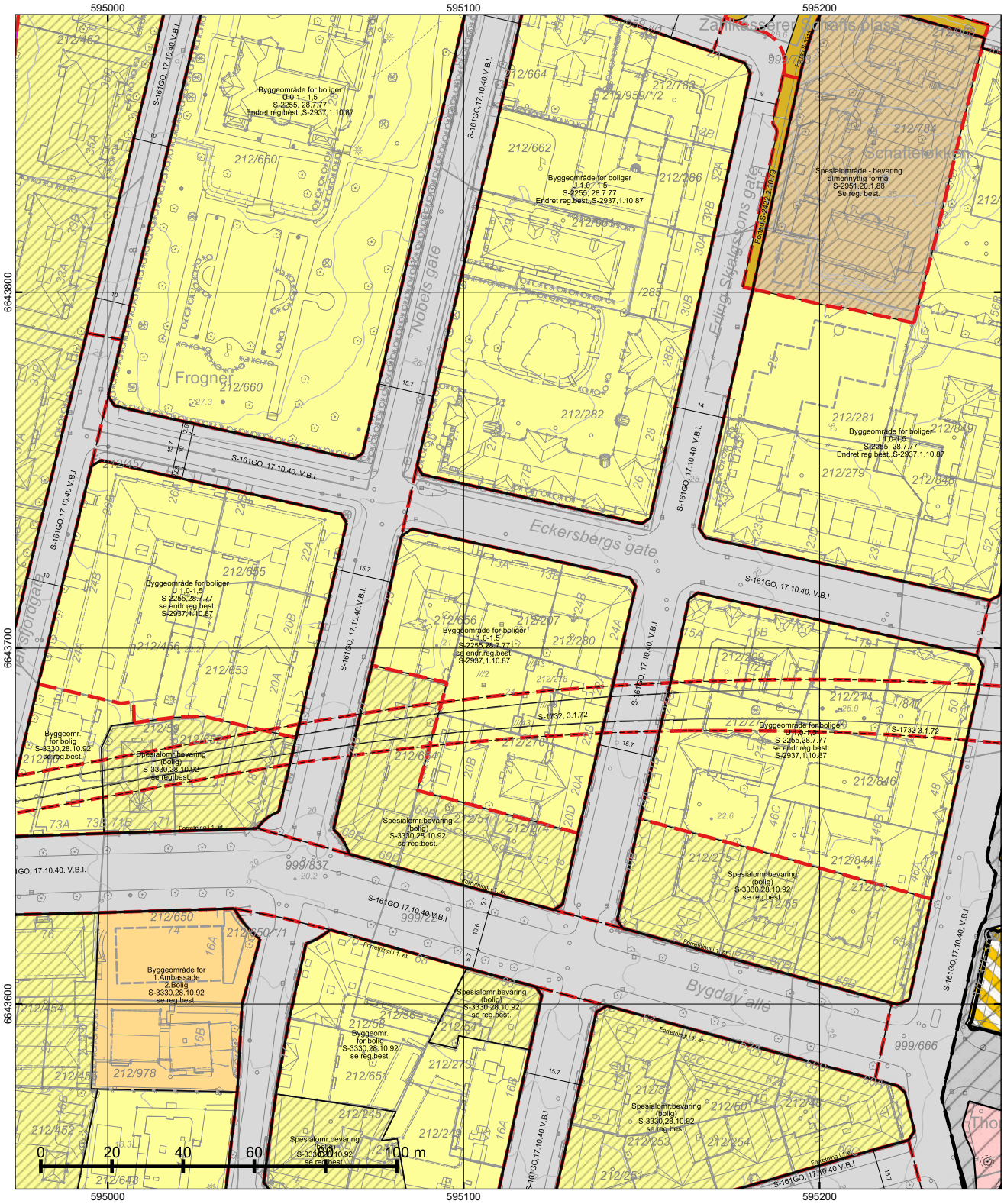
Vennlig hilsen

Selma Hole Strandskogen - saksbehandler



Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign
Prosjekt	ECKERSBERGS GATE 13				
Tegning	SOM BYGGET - PLAN ETG 1				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
19.05.2023	ALF	B-team FG	1:100		
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
EKSB1621-08					
Prosjektnivå		Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger					


Hpr. J. Lindström & N. F. Nilson.
Tekersbergsgt. 13.
572-98
GAARDSRUM
PIGEKAMMER
KLOSET
KJÖKKEN
SP.
SOVEVÆRELSE
KAMMER
KLOSET
SP.
KJÖKKEN
KJÖKKEN
ENTRE
ENTRE
ENTRE
SPISESTUE
STUE
STUE
PORTRUM
STUE
SPISESTUE
Tekersbergs Gaden.
Plan af 1ste Etg.
CARL A. AAMAN
Architect
15 MAR. 1898
KRISTIANIA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

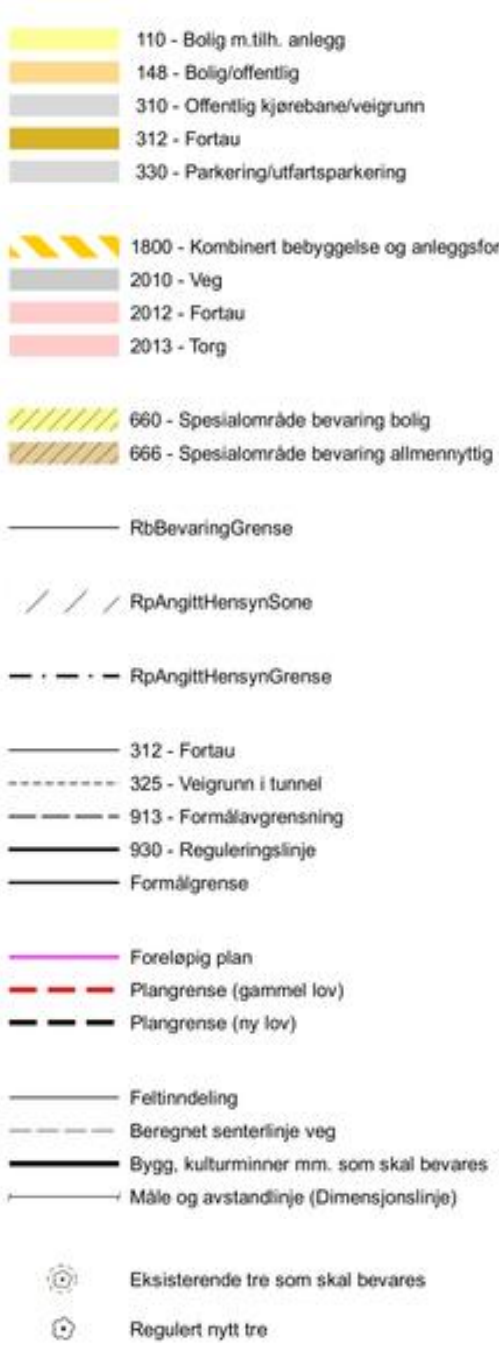
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

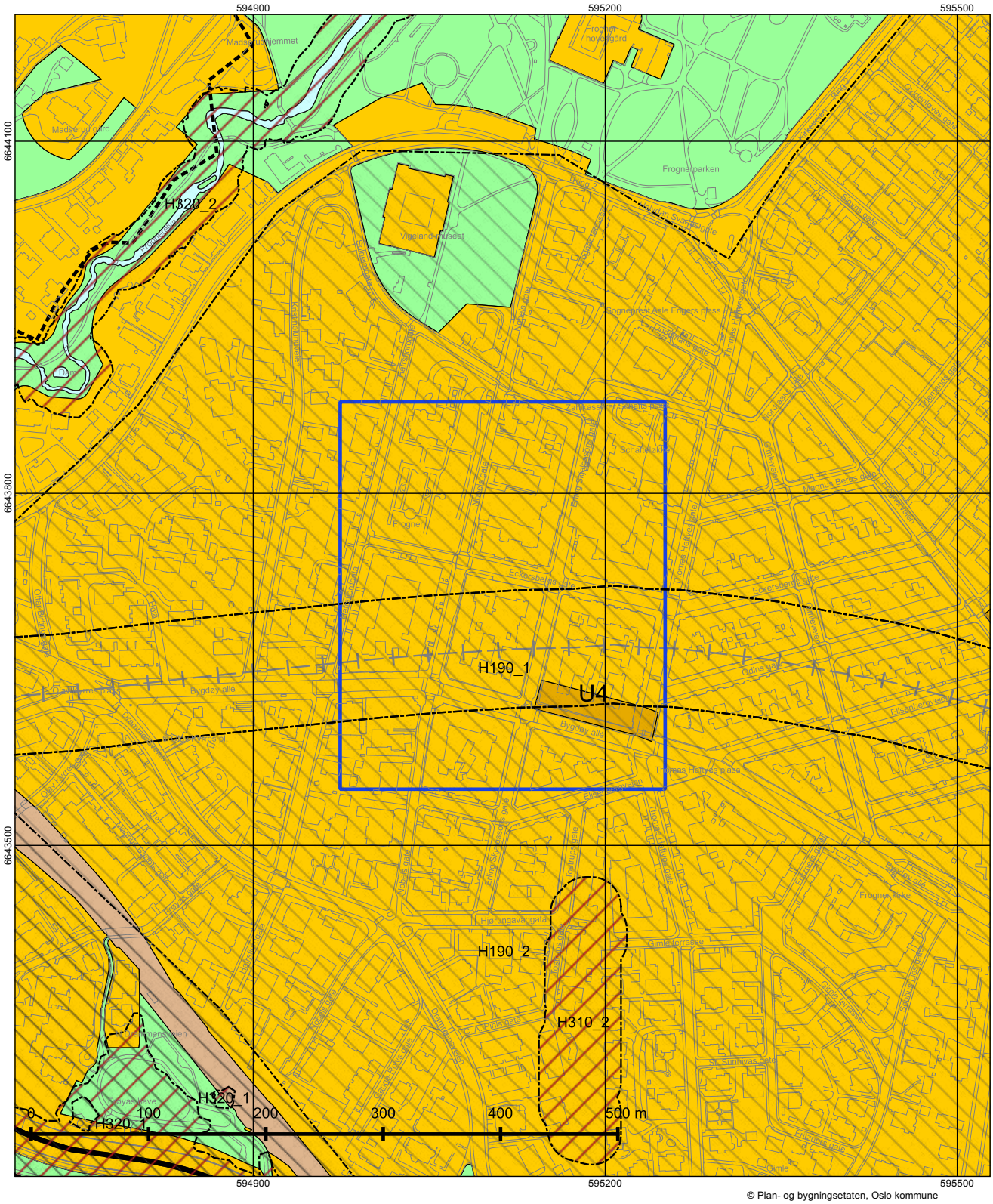
PlottID/Best.nr: 160163/ 86536132
Adresse: Eckersbergs gate 13
Gnr/Bnr: 212/207
Deres ref.:
Kommentar:

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

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.07.2026
Kunde: Katinka Krefting Hodnungseth
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536132
Deres ref: 41464/ KKH@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 212, BNR. 207.

Vi viser til bestilling av 02.07.2026 for eiendom gnr. 212, bnr. 207.

GNR. 212 BNR. 207

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1897.

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

623 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

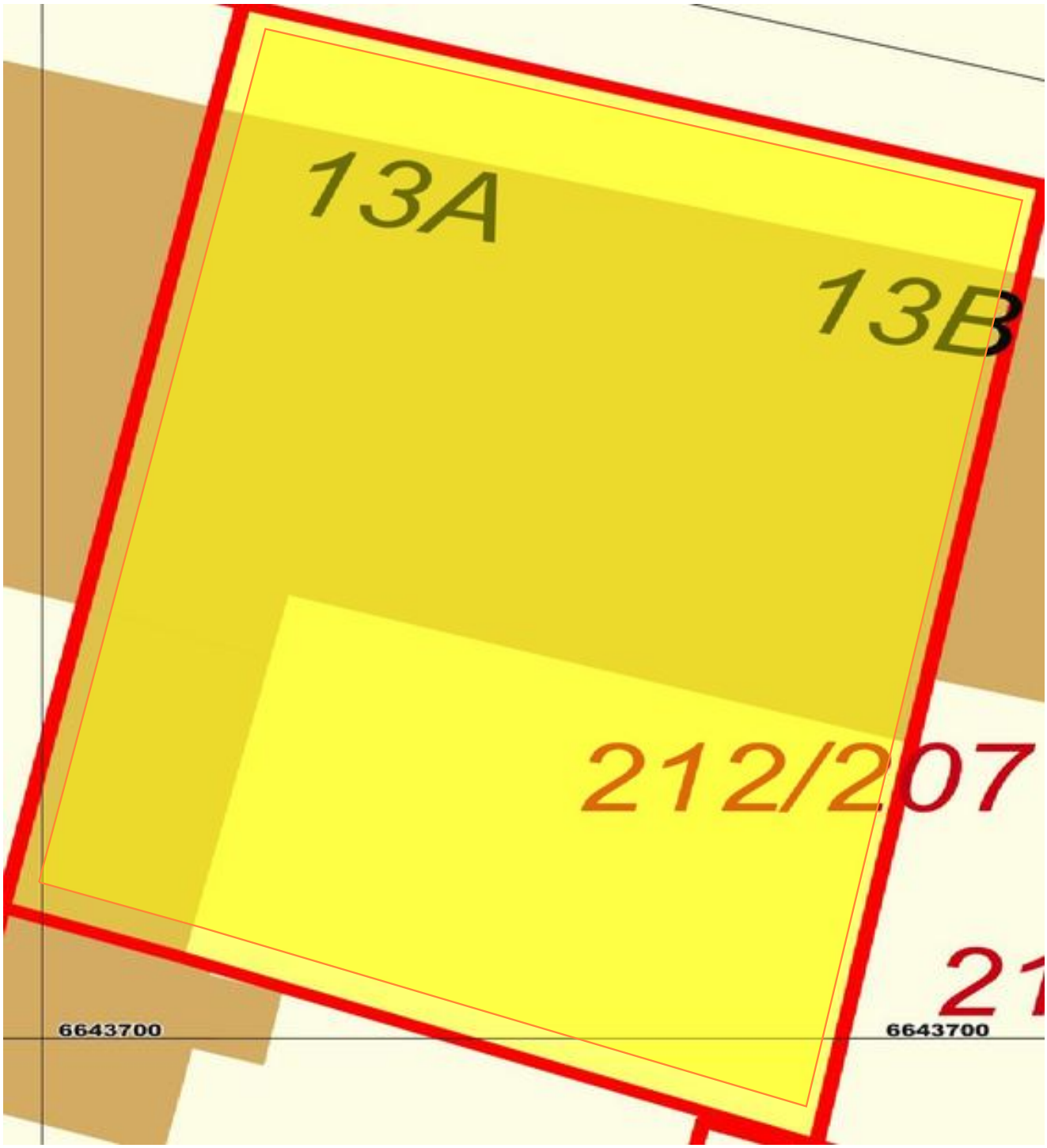
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

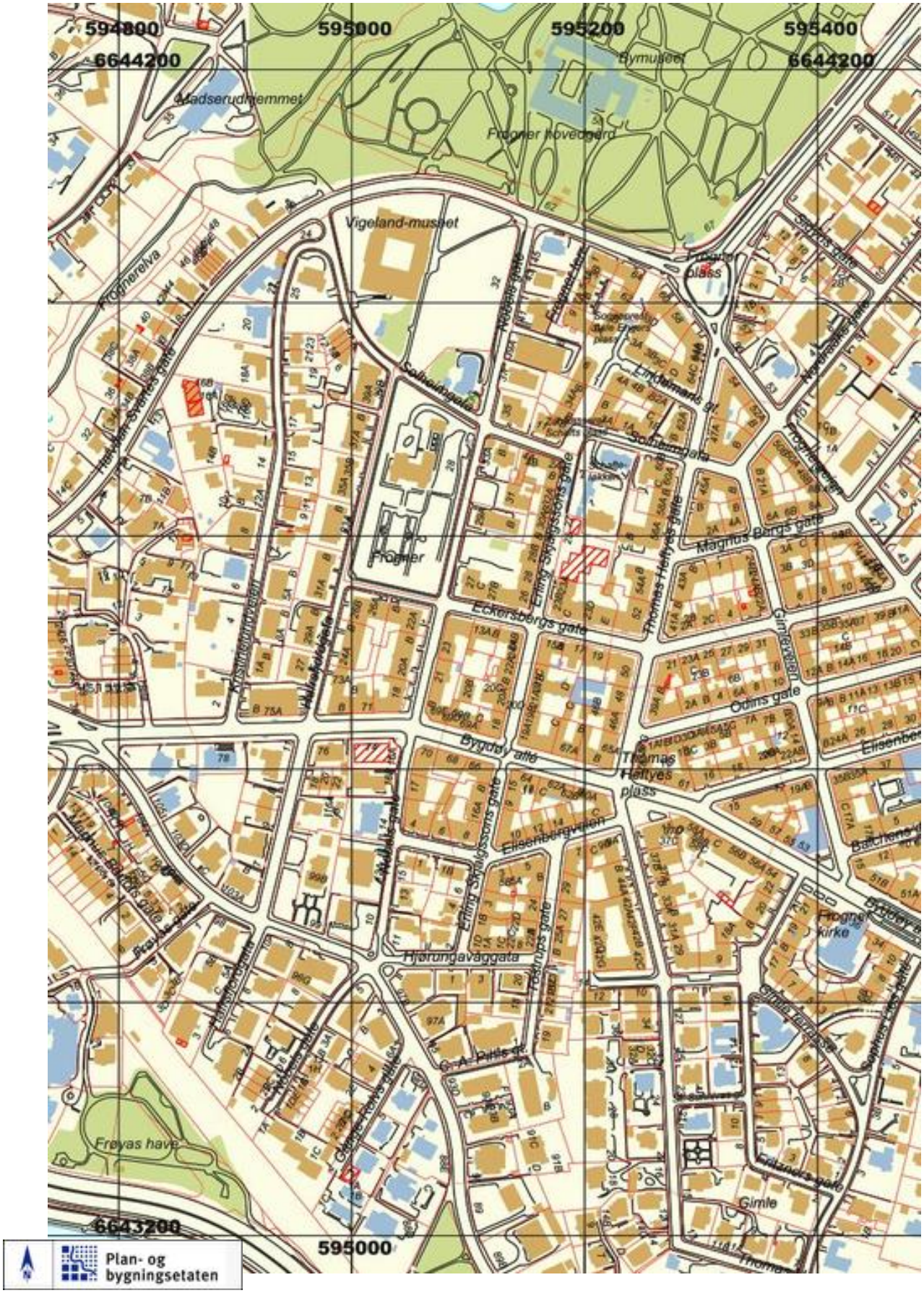
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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


594800
6644200
595000
595200
595400
6644200
6643200
595000
Bymuseet
Madserudhjemmet
Frogner hovedgård
Vigeland-museet
Frognerelva
Frogner plass
Solheimgata
Frognerveien
Magnus Bergs gate
Eckersbergs gate
Byguby alle
Thomas Heftyes plass
Odins gate
Frogner
Frogner kirke
Hjørungavåggata
Frøyas have
Gimle
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

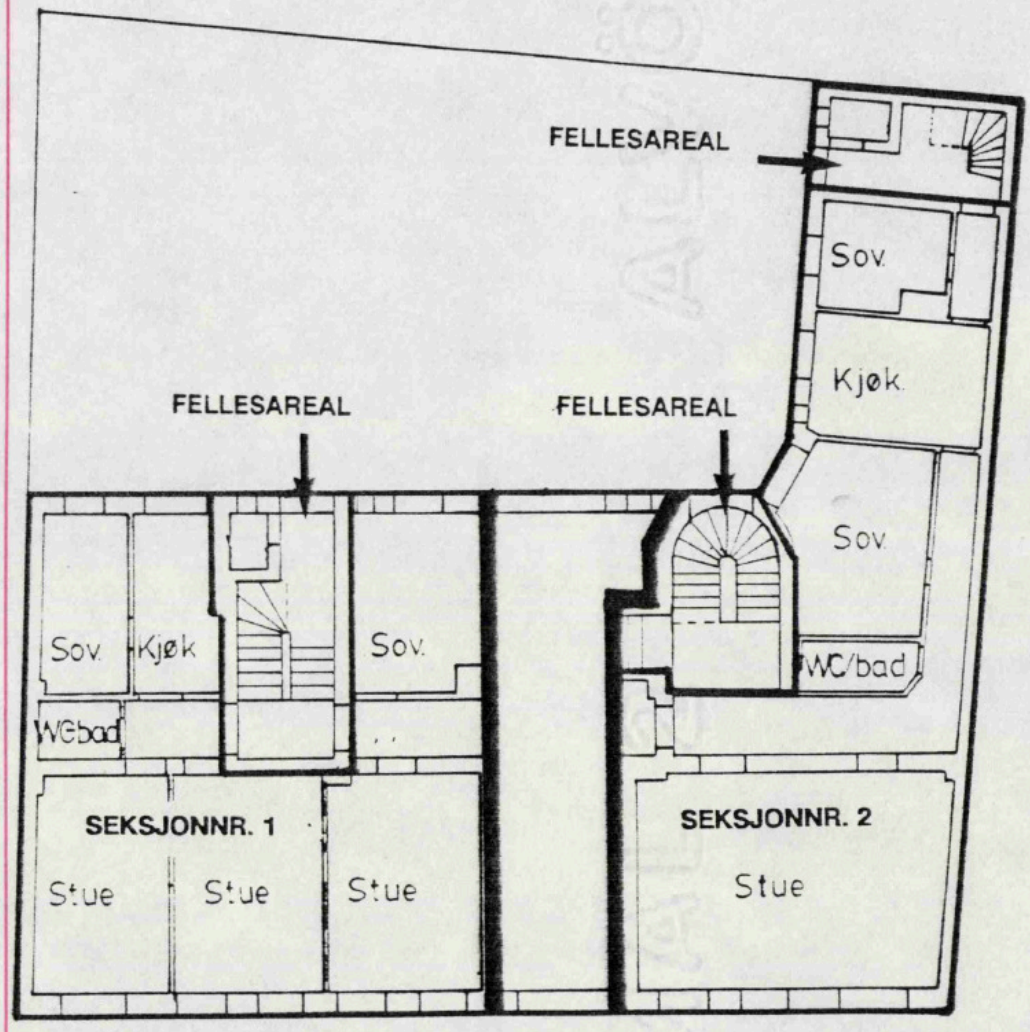
Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

1 ETASJEPLAN



OSLO DEN 20/11 1990
STYRET I BORETTSLAGET ECKERSBERGSGT.13

Cato Svendsen

Christine S. Hofbauer

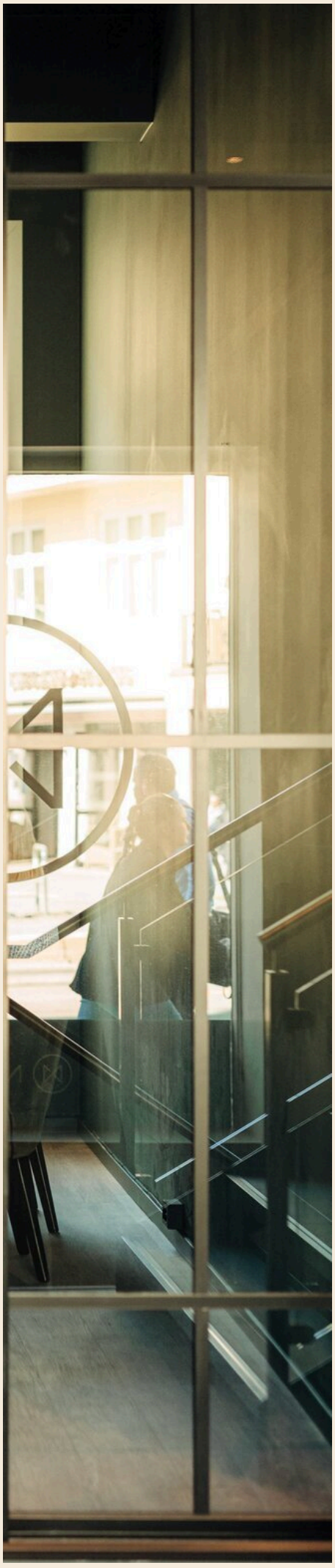
Magnar Lundberg

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0278/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eckersbergs gate 13B 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 207, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834