

Eilert Sundts gate 53 A



Velkommen til

Eilert Sundts gate 53 A



Salgsoppgaven produsert 21. november 2025

URANIENBORG / MAJORSTUEN

Klassisk gjennomgående leilighet i 3.etg med balkong, nytt bad 2025, rosetter, stukkatur og 2,95m takhøyde. Lave f.kost.

Prisantydning	6 950 000,-
Fellesgjeld	45 291,-
Omkostninger	176 250,-
Totalpris	7 171 541,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 426,-
BRA-i	57 m²
Totalt BRA	66 m²
Soverom	2

Etasje	3.etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890

Ansvarlig megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no

Megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Klassisk og gjennomgående 2(3)-roms med solrik balkong, god planløsning og gode lys- og solforhold. Svært sentral beliggenhet på Majorstuen med parker, butikker, dagligvare, trening, serveringssteder og kollektivtransport i umiddelbar nærhet.

- Lave felleskost
- Enstavs eikeparkett
- Takhøyde på 2,95m
- Integrerte høyttalere
- Rosetter og stukkatur
- Totaloppusset i 2012
- Pent kjøkken fra 2012
- Soverom mot bakgård
- Solrik balkong på ca. 4 m^2
- Delikat bad fra november 2025
- Pipeløp i stuen med antatt mulighet for tilkobling
- Opplegg for vaskemaskin i høyskap på kjøkkenet
- Kjellerbod på 6m^2 og bod i indre gårdsrom på 4m^2
- Gode kollektivforbindelser med trikk-, buss- i alle retninger
- Attraktivt og sentral beliggenhet under 100m fra Bogstadveien

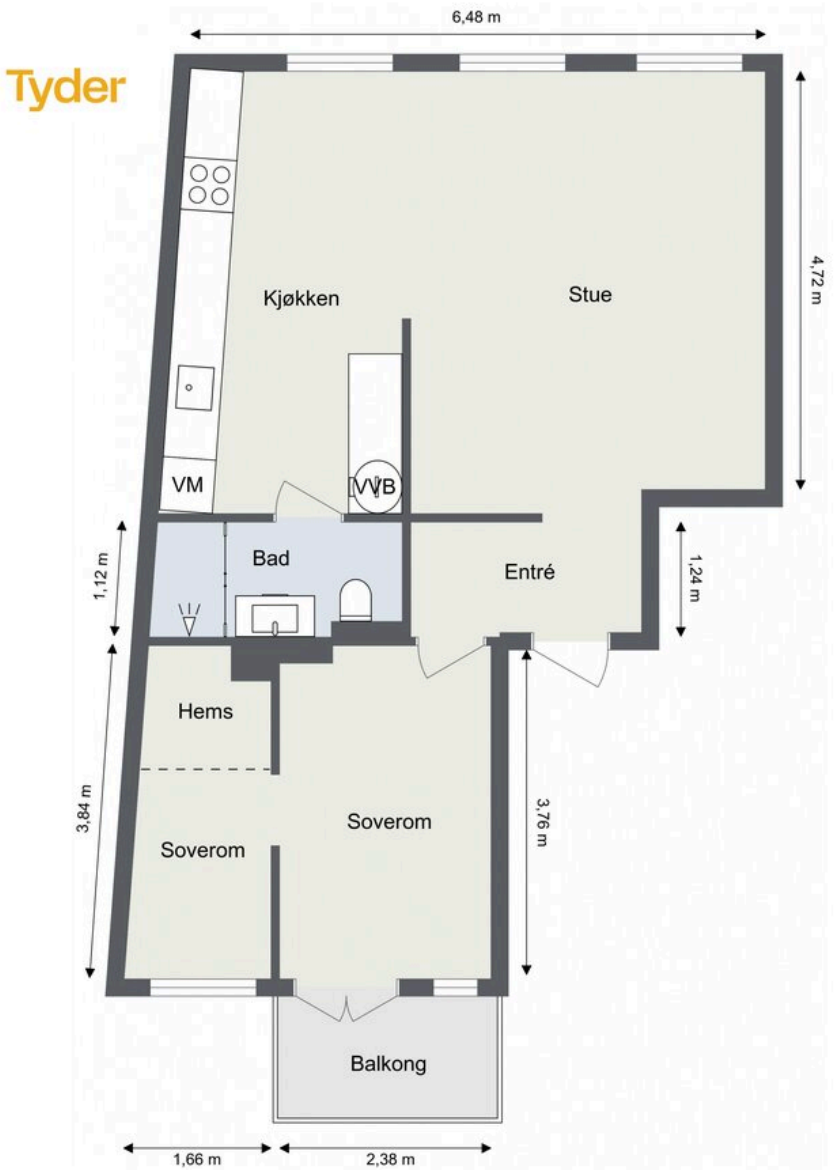
Arealer og innhold

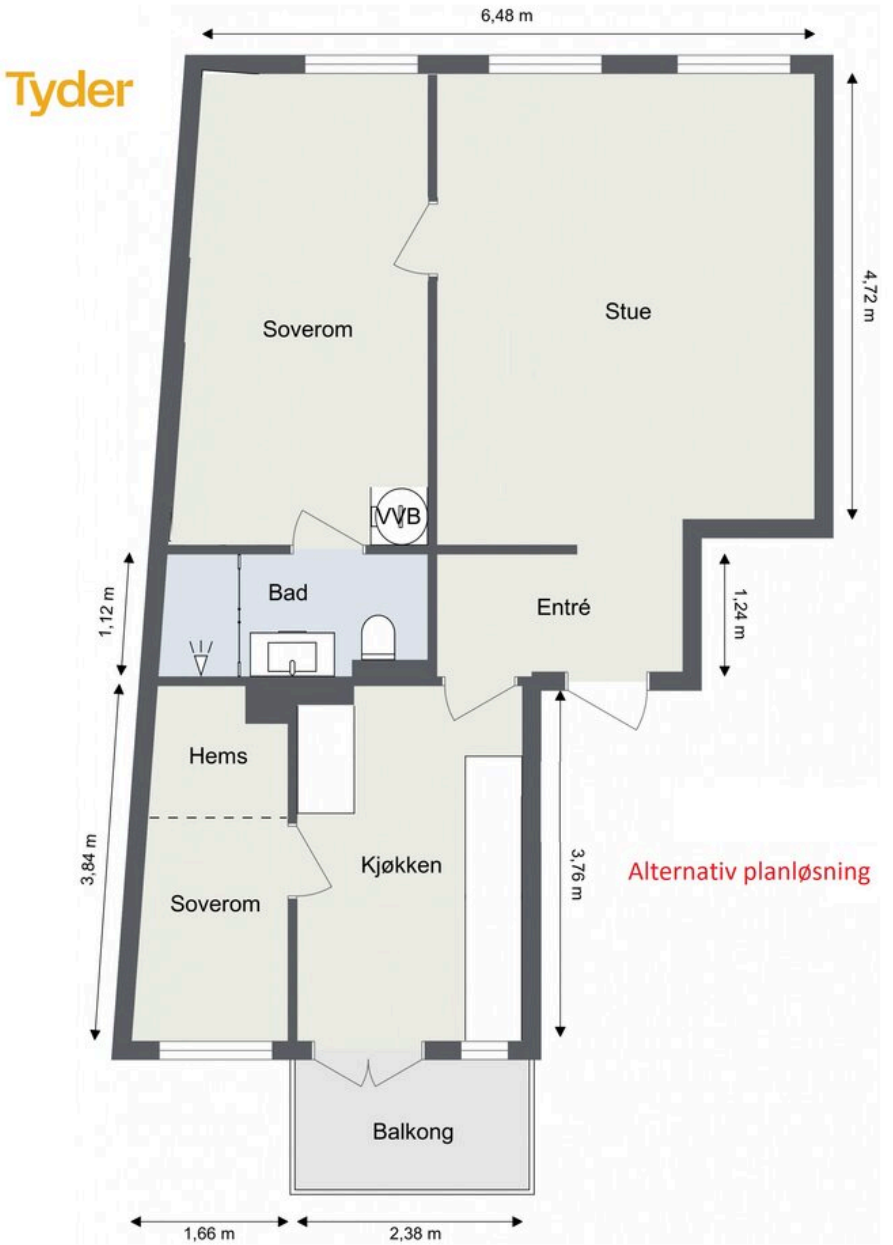
BRA-i:	57 m²
BRA-e:	9 m²
Totalt BRA:	66 m²
TBA:	4 m²

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 57 m². Entré, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom.
Total BRA: 57 m².
TBA: 4 m².

Kjeller:
BRA-e: 5 m². Kjellerbod.
BRA-e: 4 m². Bod i bakgård.
Total BRA: 9 m².


Tyder
6,48 m
4,72 m
Kjøkken
Stue
VM
VVB
Bad
Entré
1,12 m
1,24 m
Hems
Soverom
Soverom
3,84 m
3,76 m
Balkong
1,66 m
2,38 m



Forklaring av bilde/rommet














BOSCH







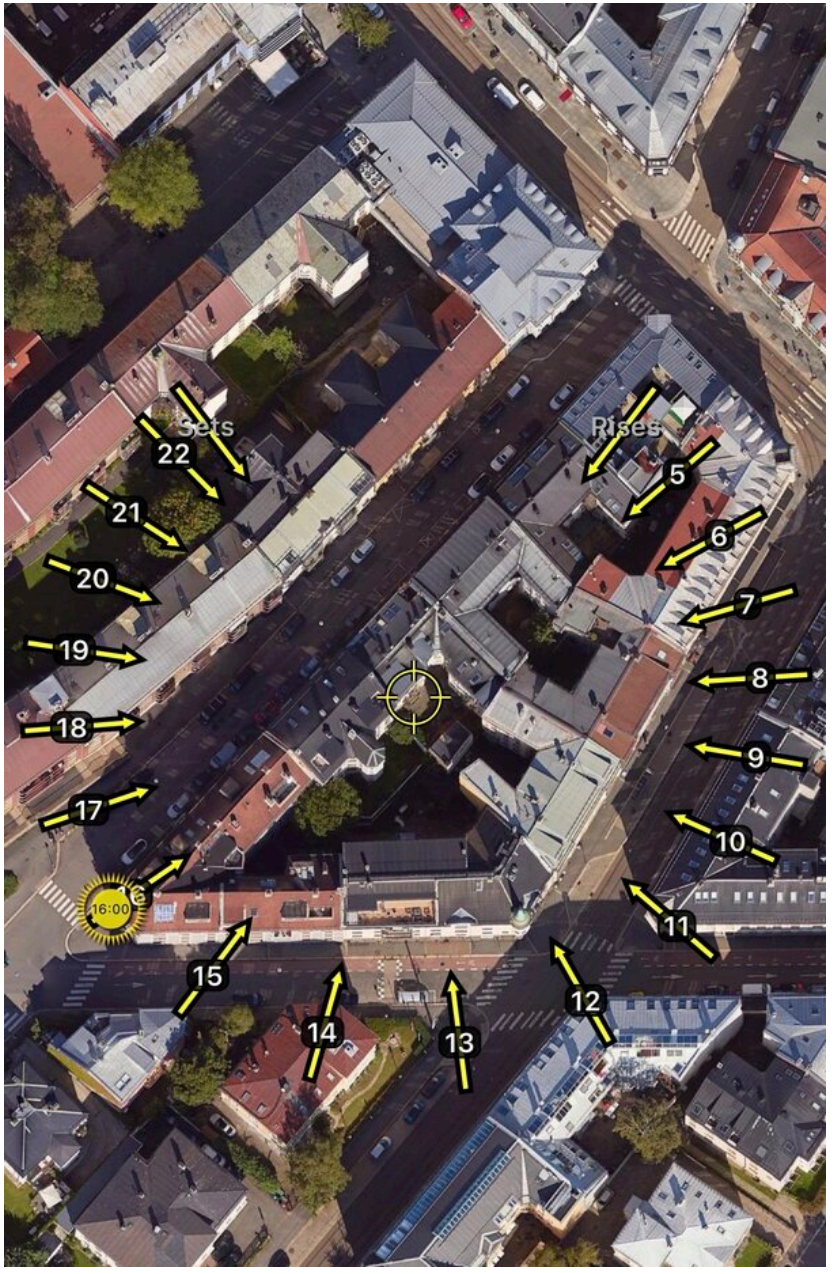











Sets
Rises
22
21
20
19
18
17
16:00
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5



























Ditt nye nabolag!

Eilert Sundts gate 53 A har en svært attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Uranienborg, rett ved Majorstuen. Området er kjent for sine vakre bygårder, brede gater og grønne lunger, samtidig som man har et rikt utvalg av servicetilbud, kultur og shopping innen kort gangavstand.

Rett i nærheten finner du populære handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og spesialforretninger. Området byr på alt fra eksklusive merkevarebutikker til hyggelige nisjebutikker og dagligvareforretninger. Det er også kort vei til Colosseum kino, treningssentre og flere velkjente serveringssteder.

For rekreasjon og friluftsliv har du flotte grøntområder i nærheten, blant annet Uranienborgparken, Frognerparken og Slottsparken - alle innen behagelig gangavstand. Her finner du store grøntarealer, lekeplasser, turstier og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Her bor du med andre ord i et svært attraktivt boligområde som kombinerer rolige omgivelser, flotte parker og et rikt byliv - alt du trenger rett utenfor døren.

Familier vil sette pris på det gode skoletilbudet i området. Uranienborg skole er blant de mest anerkjente barneskolene i byen, og det finnes flere barnehager i nærområdet. Det er også kort vei til videregående skoler og universitetsmiljøene på Blindern, som enkelt nås med T-bane.

Kollektivtilbudet er svært godt. Fra Majorstuen T-banestasjon, kun få minutters gange unna, har du tilgang til alle byens T-banelinjer som raskt tar deg til sentrum, østlige og vestlige bydeler. I tillegg går det trikker og busser fra både Bogstadveien og Frogner, med hyppige avganger til hele byen.


Meny
Trikk
Joe&Juice
Rema1000
Zara
HM
Bogstadveien
Leiligheten
Campo de' Fiori
Saga Hotel
Trikk
Briskeby Brannstasjon
Kiwi
Apotek
Joe&Juice
EVO
SumoSushi
Olivia
Kiwi
Uranienborgparken
Uranienborg kirke




Valkyrien
Valkyrien
Valkyrien
SommarSalg




WESTSIDE
MENY
NIKITA




Clas Ohlson



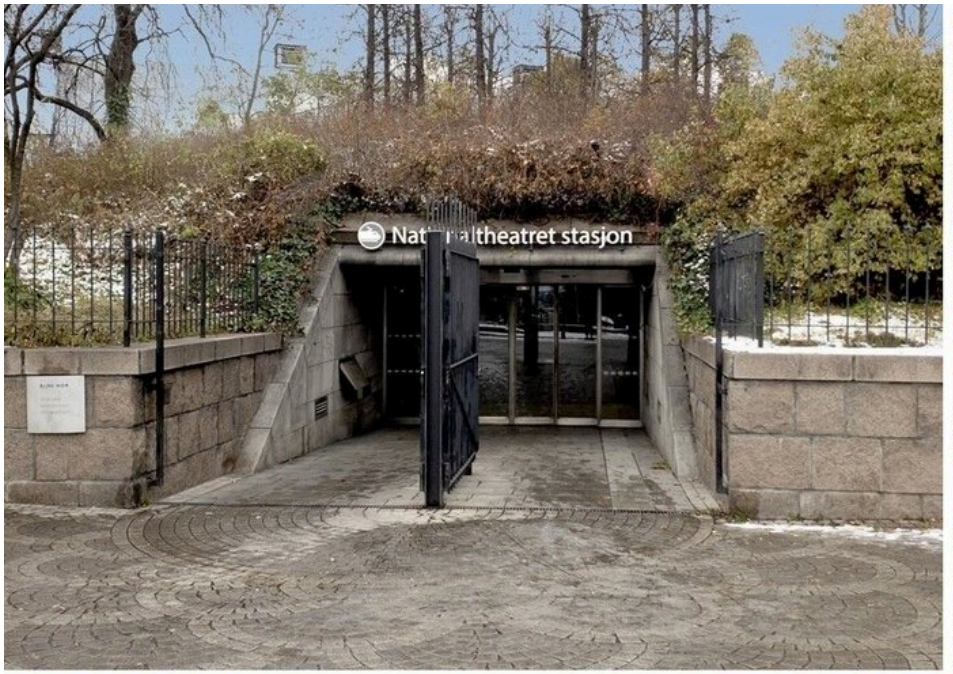



MICHAELS
WE ♥ YOU


BAKER HANSEN
BAKER HANSEN
BAKER HANSEN




Kaffebrenneriet
Svart kaffe
Kaffe


theatret stasjon


WE'VE GOT
THE BOWLS




Urban eatery

Eilert Sundts gate 53A

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	8 min 0.7 km

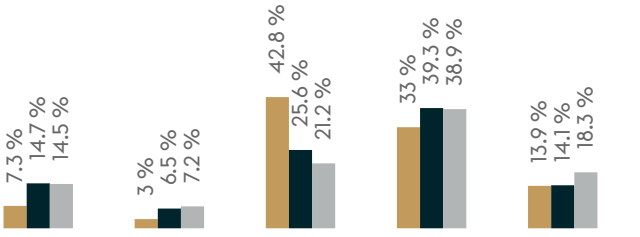
Offentlig transport

Rosenborg	Linje 11	2 min 0.2 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Eilert Sundts gate 53 A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0491/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eilert Sundts gate 53 A, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 54, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sigurd Nordahl Neby
Matilde Pauline Nordahl Neby

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
45 291,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 995 291,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 870,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 171 541,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 184 241,- (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
1890

Etasje
3.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 m²
BRA-e: 9 m²
Totalt BRA: 66 m²
TBA: 4 m²

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, Bad, Kjøkken, Stue, To soverom.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
BRA-e: 4 kvm. Bod i bakgård.
Total BRA: 9 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:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder: Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod, samt en bod i bakgården.

Standard

Klassisk 2-roms i boligblokk fra 1890, med en god intern beliggenhet. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med normal bruksslitasje. Det er gitt TG2 på visse punkter i leiligheten. Badet ble pusset opp i november 2025. Klassiske detaljer som rosett og stukkatur er bevart, som gir et stilrent uttrykk. God takhøyde målt til 2,95 m. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig sollys. Leiligheten har en hyggelig balkong på ca. 4 m^2, med gode solforhold. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 13
TG2: 7
TG3: Ingen
TG IU: 2
_____
Entré:
Romslig entré med flislagt gulv, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til oppheng av yttertøy.

Stue/spisestue:
Leiligheten har en lys og luftig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. God plass til å møblere i ulike soner. Rommet er rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2012 med lyse profilerte fronter og flislagt backsplash. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Soverom:
Leiligheten har et soverom av god størrelse. Soverommet har god plass til dobbeltseng og annet ønsket møblement. Fra soverommet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 m².

Soverom/omkledningsrom/kontor:
Leiligheten har et rom med adkomst fra hovedsoverommet som passer perfekt som omkledningsrom/kontor eller som barnerom. Rommet har også en praktisk hems med plass til gjesteseng og lagring.

Bad:
Lyst og delikat bad fra 2025, med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter, speil med belysning over servant. Videre er badet innredet med dusj med faste felt og dør i glass, servant og veggfestet klosett. Det ble høsten 2025 oppdaget en lekkasje på badet. Etter nærmere undersøkelser ble det besluttet å renovere hele badet, som ble en forsikringssak. Badet stod ferdig mandag 17.november 2025.

_____
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og flislagte overflater.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Tak: Himlinger med stukkatur og rosett. Sparklet og malte plater.

VVS:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkken.
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
- Elektrisk avtrekksvifte på oppdriftsventilasjon i bad.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i ett soverom.
- Tilluft via åpning av vinduer.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
- Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.

Diverse:
- Dørcalling.
- Plassbygget hems i ett soverom, med gulvareal på ca. 2,7 m².
- Himlingshøyde i hems ca. 83 m.
- Himlinger med stukkatur og rosett. Sparklet og malte plater.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil: 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2018

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: Nore VVS. Nytt bad høsten 2025. Badet ble totaloppusset pga. en lekkasje.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nore VVS. Nytt bad høsten 2025. Badet ble totaloppusset pga. en lekkasje.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nore VVS. Nytt bad høsten 2025. Badet ble totaloppusset pga. en lekkasje. Dokumentasjon kommer.

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: Reperasjon på tak, brannoppgraderinger av sameiet. Vet ikke firmaets navn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Har hatt EL-tilsyn og lukket avvik ved hjelp av elektiker G Strøm Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke noe utover det gjort på denne enhetens bad. Nore VVS. Nytt bad høsten 2025. Badet ble totaloppusset pga. en lekkasje.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygd ut balkonger i 2020. Balkongteam AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Ja, lekkasje i sisterne - badet ble derfor pusset opp høsten 2025. Nore VVS.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Dårlig ventilering, som vi antar er å forvente i gamle gårder.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det har vært en lekkasje på på taket, som ble utbedret. Husker ikke når. Er utettheter i taknedløp som har gjort skade på fasade bakgård.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Har hatt EL-tilsyn, alle avvik er lukket.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Skjevheter i bygget og noen sprekker på fasaden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Rotter i kjeller/bakgård har blitt observert, antisimeks er engasjert.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport kommer

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? I forbindelse med dette salget

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Boligblokk fra 1890. Grunnmur i granitt/teglstein. Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Felles trapper i metall.- trekonstruksjon. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.
- Entrédør i brannklasse B-30, datert 1985.
- Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2020.
- Profilerte innvendige dører.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4 m^2.
- Terrassebord på gulv og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
- Balkong ble etablert i 2020, i følge eier.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
- Vinduer
- Ytterdør
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV
- Lysekroner

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
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

Elektrisk oppvarming med panelovner. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré og bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.058 kWt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 426,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader i måneden kr. 3.426,-

Felleskostnadene inkluderer: Feller forsikring, trappevask, kommunale avgifter, renter/avdrag på felles lån, Telia, div. vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3.426,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 10.058 kWt i året. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 626 567,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 506 268,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eilert Sundts Gate 53, orgnr. 913938267

Om sameiet

Sameiet Eilert Sundts gate 53 har gnr. 214, bnr. 54 i Oslo kommune. Sameiet består av 11 boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

TV og Internett:
Avtale for TV og Internett med Telia.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:
Sameiet har egen avtale for fellesarealer med Hafslund.

Fra årsmøte 2025:
Takrenne/fasade:
- Skader på fasade ved sokkel (over blomsterbed) kommer til å utbedres sammen med takrenneløp langs den samme veggen (prioritet)
Trappeoppgang:
Styret utreder om det er behov for oppgradering av trappeløp for å lukke det siste tiltaket i listen fra OBRE
Vaskeliste:
- Blir hengt opp oversikt i oppgang for avkryssing - påminner om at alle skal vaske trapp under sin egen seksjon hver 2. uke (koordiner med nabo)
Lettstyrt:
- Sameiet har abonnert på styreverktøyet «Lettstyrt» for dokumentasjon og kommunikasjon - dette blir avskaffet da det ikke blir tilstrekkelig brukt blant beboere
Andre innspill tatt opp på møtet:
- Dør til boder ute vanskelig å låse – blir sett på hva som kan gjøres
- Det er behov for å rense bakgård og kjeller for gjenstander – det blir dugnad til høsten
- Terassedør til Engelstad behov for vedlikehold (innmeldt – blir sett på)
- Henstille til at alle rydder og følger husordensreglene for å bevare et hyggelig bofellesskap

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 45 291,-pr. 02.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: DNB
Restsaldo: 486.294,-
Andelens restgjeld: 45.291,76,-
Nedbet. dato: 15.månedlig
Rentesats: 8,55%
Avdrag: ca. 5000 pr mnd
Bet f.o.m: des 2019
Restløpetid: til 15.09.2031

Andel fellesgjeld pr. 02.09.2025: 45.291,76,-.

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om andelens restgjeld på boligselskapets lån.

Fellesformue

Kr 8 965,- pr. 02.09.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Godkjenning av årsregnskap for 2024 - overskudd på NOK 10 981,96 og saldo på

NOK 104 031,23 ved årsslutt.

Budsjett for 2025:
- Styret presenterte budsjett for 2025 der avskaffelse av ekstern trappevask kombinert med fjorårets økning i felleskost gir budsjettert overskudd på NOK 65,000 (før økning i
felleskost)
- For å ha en noe større buffer for å håndtere uforutsett vedlikehold ble det stemt gjennom å øke felleskost med 2% (fremfor 0%)

Vedtak: 2% økning - effektivt fra 1. august 2025

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte dokumenter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad avholdes vår og høst etter innkalling av styret.

Dyrehold

Det følger av husordensreglene at dyrehold er tillatt så fremt det ikke fører til urimelig sjenanse for naboene eller er til plage for noen. Styret kan nekte den enkelte retten til å holde husdyr dersom reglene for dyrehold brytes.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP584583.10.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 361 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1890. Det foreligger en attestert bygningsanmeldelse fra 1890. Dette kan allikevel ikke ansees som en ferdigattest. Dette er ikke uvanlig grunnet byggets alder. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 15.04.2021.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
I dagens løsning er veggen mellom stuen og kjøkkenet delvis åpnet.

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 boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977. 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. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående byggesaker i området:
Eilert Sundts gate 53 - Installasjon av brannalarmanlegg og nød- og ledelys
Saksnummer: 202118976 - Byggesak
Mottatt sak: 03.12.2021
Status: Tillatelse gitt

Eilert Sundts gate 51 - Installasjon av brannalarmanlegg
Saksnummer: 202557376 - Byggesak
Mottatt sak: 27.08.2025
Status: Mottatt søknad

Bogstadveien 10 - Bruksendring fra lagerlokale til butikklokale i underetasje
Saksnummer: 202553184 - Byggesak
Mottatt sak: 10.04.2025
Status: Tillatelse gitt

Professor Dahls gate 5 - Bruksendring av lager til forretningslokale og sammenføyning av kjellerarealer
Saksnummer: 202451438 - Byggesak
Mottatt sak: 01.02.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Hjelms gate 2 - Fasadeendring, innredning og bruksendring av loft, bruksendring av kjeller med ny inngang og tilbygg til boder under terreng
Saksnummer: 201709924 - Byggesak
Mottatt sak: 22.06.2017
Status: Mottatt søknad om endring

Professor Dahls gate 8 - Bruksendring fra kontorareal til leiligheter
Saksnummer: 202460946 - Byggesak
Mottatt sak: 18.10.2024
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.04.2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/54/12:
01.09.2025 - Dokumentnr: 1022958 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.09.2011 - Dokumentnr: 708288 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/673
Ny seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/673

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 962,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 3.900,- kr. 7 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 122,- 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 21. november 2025

Ansvarlig megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Eilert Sundts gate 53 A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EILERT SUNDTS GATE 53 A, 0355 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 54 Seksjon: 12
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/11/2025
Utskriftsdato:	19/11/2025
Oppdragsnummer:	98553
Referansenr:	12078

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne bod i henholdsvis bakgård og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Oppussing av bad.

Oppgraderinger i sameiet
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2020: Etablert balkong. Montert ny balkongdør.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdør
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sigurd Nordahl Neby & Matilde Pauline Nordahl Neby
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Sigurd Nordahl Neby, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 54 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	361.3 m²
Eierbrøk seksjon:	58 / 673
Hjemmelshaver:	Sigurd Nordahl Neby & Matilde Pauline Nordahl Neby
Adresse:	Eilert Sundts gate 53 A, 0355 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	29/10/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	16/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1890

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakgård	0	0	0
Kjeller	0	0	0
3. etasje	57	57	0
Sum bolig:	57	57	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakgård		Ekstern bod
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Bakgård	0	4	0	0
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	57	0	0	4
Sum bolig:	57	9	0	4
Sum BRA:	66			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.

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

Ytterdør

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30, datert 1985.

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

Ytterdør

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2020.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 4 m².
Terrassebord på gulv og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
Balkong ble etablert i 2020, i følge eier.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2011, montert i benkeskap på kjøkken.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte på oppdriftsventilasjon i bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i ett soverom. Tilluft via åpning av vinduer.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene.

I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 06.05-2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger åpent og skjult i konstruksjonen.
I henhold til tidligere salgsoppgave ble anlegget renovert i 2012. Ifølge eier er anlegget på badet fra 2025 i forbindelse med oppussing.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré og bad.
Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. TG: IU

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra 2012.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Front til vaskemaskin har noe fuktskader/svelling. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Himlinger med stukkatur og rosett. Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,94 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget hems i ett soverom, med gulvareal på ca. 2,7 m².
Himlingshøyde i hems ca. 83 m.

Garderobeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2025.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det er ikke utført hultaking mot badet, da badet ble ferdigstilt kort tid før befaringen og ikke har vært tatt i bruk. Overflatene har dermed ikke vært utsatt for vannbelastning etter ferdigstillelse.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Neby, Sigurd Nordahl	9578-5999-4-3223287	2025-11-20 16:44:25
Carlsen, Matilde P Nordahl	9578-5998-4-3015588	2025-11-20 18:25:37

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
20. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0491/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eilert Sundts gate 53 A, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sigurd Nordahl Neby, Matilde Pauline Nordahl Neby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2018

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: Vet ikke
Forsikret i: IF

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: Nore VVS. Nytt bad høsten 2025. Badet ble totaloppusset pga. en lekkasje.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nore VVS. Nytt bad høsten 2025. Badet ble totaloppusset pga. en lekkasje.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nore VVS. Nytt bad høsten 2025. Badet ble totaloppusset pga. en lekkasje. Dokumentasjon kommer.

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: Reperasjon på tak, brannoppgraderinger av sameiet. Vet ikke firmaets navn.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Har hatt EL-tilsyn og lukket avvik ved hjelp av elektiker G Strøm Elektro AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke noe utover det gjort på denne enhetens bad. Nore VVS. Nytt bad høsten 2025. Badet ble totaloppusset pga. en lekkasje.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygd ut balkonger i 2020. Balkongteam AS.

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: Ja, lekkasje i sisterne - badet ble derfor pusset opp høsten 2025. Nore VVS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dårlig ventilering, som vi antar er å forvente i gamle gårder.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært en lekkasje på på taket, som ble utbedret. Husker ikke når. Er utettheter i taknedløp som har gjort skade på fasade bakgård.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har hatt EL-tilsyn, alle avvik er lukket.

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

Ja

Beskriv: Skjevheter i bygget og noen sprekker på fasaden.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Rotter i kjeller/bakgård har blitt observert, antisimeks er engasjert.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport kommer

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? I forbindelse med dette salget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0491/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Carlsen, Matilde P Nordahl	**2025-11-20**	**Neby, Sigurd Nordahl**	**2025-11-20**

Identifikasjon

bankID Carlsen, Matilde P Nordahl

Identifikasjon

bankID Neby, Sigurd Nordahl

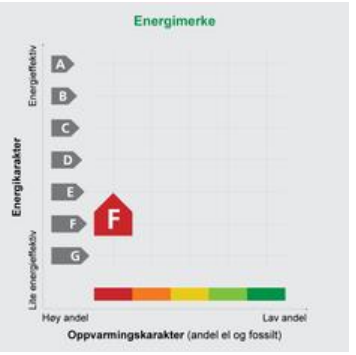
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Eilert Sundts gate 53 A
Postnr	0355
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	54
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	80514212
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-820424
Dato	29.09.2017



Eier	Joachim Hanche-Olsen
Innmeldt av	Joachim Hanche-Olsen

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

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

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

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

Målt energibruk: 10 178 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 178 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1890
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eilert Sundts gate 53 A	Gnr: 214
Postnr/Sted: 0355 OSLO	Bnr: 54
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 12
Bolignr:	Festenr:
Dato: 29.09.2017 17:08:57	Bygnnr: 80514212
Energimerkenummer: A2017-820424	
Ansvarlig for energiattesten: Joachim Hanche-Olsen	
Energimerking er utført av: Joachim Hanche-Olsen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Sameiet Eilert Sundts Gate 53

Eilert Sundts gate 53A
0355 Oslo

Vår ref: 14-0491/25
Oslo, 01.09.2025

Megleropplysninger på Eilert Sundts gate 53 A - gnr. 214, bnr. 54, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Sigurd Nordahl Neby	Eilert Sundts gate 53 A, 0355 Oslo	28.06.1994
Matilde Pauline Nordahl Neby	Eilert Sundts gate 53 A, 0355 Oslo	03.04.1994

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Andreas Huse	Tlf.	E-post.	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 214	Bnr. 54	Snr. 12	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	913938267	Tomten er [X] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Leilighetshotell på andre siden av gata		
Foreligger det ferdigattest?	[X] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [X] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. IF SP584583.10.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. IF SP584583.10.1		

NORDVIK nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	[ ] Ja [X] Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [X] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Må styregodkjennes			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Må styregodkjennes		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styreformann			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	486 294	15.månedlig	8,55%	ca 5000 pr mnd	des 2019
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 15.09.2031			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 45291,76				
Har sameiet formue?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 104 031,23	Seksjonens andel formue? Kr 8 965,54		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3 426	Er det restanse?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, restanse kr 3 426	
Forfallsdato: 01.09.2025	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, trappevask, komm avg, renter/avdr, telia, div vedlikehold				
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [ ] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [ ] Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato Årlig justering, besluttes på årsmøtet		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	4259,05		

NORDVIK

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	5000	Kontonummer for betaling: 7023.05.27391
Tas det et gebyr for opplysningene?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, kr	Inkludert i linjen over	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Sameiet Eilert Sundts Gate 53

02.09.2025
Sted, dato

Hilde Ramstad
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post a.tonsberg@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Albertine Elizabeth Tønsberg
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 480 46 504
a.tonsberg@nordvikbolig.no

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EILERT SUNDTSGATE 53

Vedtatt i sameiermøte
Den 15.05.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Eilert Sundtsgate 53, Gårdsnummer: 214 Bruksnummer: 54 i Oslo kommune.

Sameiet består av 11 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av seksjonseierens leietaker, eller andre eieren har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en vesentlig og saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

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

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Eiere som har takterrasser må føre egenkontroll av overflater løpende. *Styret har rett og plikt til å inspiserer takterrassene, dette skal utføres av styret en gang per år. Eiere av seksjoner berørt av dette skal varsles minimum en uke før besiktigelse*

6. MISLIGHOLD

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

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

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet/sameiermøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets/sameiermøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Nedenstående saker krever årsmøtets/sameiermøtets forutgående godkjenning med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene :
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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
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 en 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og en vararepresentant.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

Styret har rett og plikt til å inspiserer takterrassene, dette skal utføres av styret en gang per år. Eiere av seksjoner berørt av dette skal varsles minimum en uke før besiktigelse.

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

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

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

9.2. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet Eilert Sundts gate 53 skal ikke ha revisor grunnet lav omsetning.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

12. Gebyr i fm salg
Ved omsetning av eierseksjon skal det innbetales 5.000 kr til sameiet i eierskiftegebyr.

HUSORDENSREGLER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET
EILERT SUNDTSGATE 53
Vedtatt i sameiermøte den 15.05.2019

1. Behandling av eiendommen
Eierne av Eilert Sundtsgate 53 er felles ansvarlige for at eiendommen holdes i god hevd.

2. Behandling av avfall
Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere i lukkede eller godt knyttede poser. Søl omkring søppelbeholderne skal unngås.

Det er forbudt å sette avfall og søppel utenfor beholderne eller utenfor inngangsdørene.

Ved inn/utflytting må avfall som generes av disse aktiviteter håndteres av seksjonseier uten å belaste sameiets søppelholdere

3. Renhold
Styret skal til enhver tid sørge for avtaler for regelmessig vask av inngangsparti, trappeoppgang og fellesrom i bygningene. Rengjøring av fellesområder utover dette gjennomføres som dugnader organisert av styret.

4. Dugnad
Dugnad avholdes vår og høst etter innkalling av styret. Vedlikehold som sameierne kan gjøre selv i utearealer som portrom, bakgård, trapper, felles beplantning og liknende gjøres på dugnad. Dugnadene innkalles av styret.

5. Ro og fred
Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene, hagene og på fellesarealene, særlig gjelder dette mellom kl. 2300 og kl. 0700. I denne tiden må det ikke forårsakes støy eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene og naboene.

6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt det ikke fører til urimelig sjenanse for naboene eller er til plage for noen.

Styret kan nekte den enkelte retten til å holde husdyr dersom reglene for dyrehold brytes.

Det vises for øvrig til Lov om hundehold (hundeloven) som trådde i kraft 2004-01-01. Hundeloven har til formål å fremme et hundehold som ivaretar hensyn til sikkerhet, trygghet og alminnelig ro og orden.

7. Trappeoppganger og inngangspartier
Trappeoppganger, korridorer, felles kjeller og – utearealer må ikke opptas av gjenstander tilhørende beboerne.

Sko, støvler, paraplyer, tøy og annet skal ikke plasseres utenfor hver enkelts inngangsdør. Sykler plasseres i stativ ute, eller i boder.

Så langt det er mulig, bør egne boder benyttes til lagerplass og lagring unngås i felles utearealer.

Individuell, personlig utsmykking av trappeoppganger er ikke tillatt. Unntak kan gjøres etter enstemmig beslutning av sameierne.

8. Lås
Felles inngangsdører/port skal alltid holdes lukket og låst.

9. Sikkerhet

Uvedkommende, dørselgere eller lignende skal ikke slippes inn i gården. Hver seksjonseier har ansvaret for personer man åpner for og skal påse at. Man skal ikke åpne for noen som hevder at de skal til andre seksjoner.

10. Vinduer og verandadører
Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn, snø og blåst. Dersom en beboer lufter, plikter han til etterpå å påse at det blir lukket.

11. Utleie
Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av seksjonseierens leietaker, eller andre eieren har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Protokoll Eilert Sundts gate 53A

Årsmøte 18.06.2025

Når:	18.06.25
Hvor:	Bakgård Sameie Eilert Sundts gate 53A
Møte innkalt av:	Andreas Huse
Inviterte:	Samtlige innehavere av eierseksjoner
Oppmøtte (3/11):	Huse/Bivstedt, Saraby/Lapidus, Lundestad
Fullmakt/ forhåndsstemme (3/11):	Engelstad, Dula, Carlsen/Neby,
Ikke tilstede (5/11):	Aaneland, Ramstad, Toft, Magnus, Piene

Oppmøtte/fullmakt – 54%

---

1. KONSTITUERING

a) Møteleder: Andreas Huse

b) Navnefortegnelse: se over

c) Referent: Jonathan Saraby
Vitne: Harald Lundestad

d) Møtet er lovlig innkalt.

c) Dagsorden: godkjent.

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

Kort gjennomgang av foregående år og punkter som jobbes med av styret. Fokus på oppgraderinger som er gjennomført ifm brannsikring. Kort om økonomien og fjorårets regnskap

Brannoppgraderinger:

- Hovedfokus til styret gjennom de siste årene har vært relatert til arbeid med å lukke avvik i forbindelse med de påkrevde brannsikkerhetsmessige oppgraderingene fra OBRE (Oslo Brann og Redningsetat)
  - Kun et tiltak gjenstår som må lukkes – ny oppdatering skal deles med OBRE innen utgang av 2026

Annet:

- Ny inngangsdør oppgang B
- Nabogård mot Holtegata ferdigstilt oppgradering av fasade som grenser til oss

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024 MED BUDSJETT FOR 2025

Godkjenning av årsregnskap for 2024 – overskudd på NOK 10 981,96 og saldo på NOK 104 031,23 ved årsslutt

Budsjett for 2025:

- Styret presenterte budsjett for 2025 der avskaffelse av ekstern trappevask kombinert med fjorårets økning i felleskost gir budsjettert overskudd på NOK 65,000 (før økning i felleskost)
- For å ha en noe større buffer for å håndtere uforutsett vedlikehold ble det stemt gjennom å øke felleskost med 2% (fremfor 0%)

Vedtak: 2% økning – effektivt fra 1. august 2025

4. FORSLAG FRA STYRET, FORHÅNDSINNMELDTE FORSLAG OG ANDRE INNSPILL TATT OPP PÅ MØTET

Diverse

Takrenne/fasade:

- Skader på fasade ved sokkel (over blomsterbed) kommer til å utbedres sammen med takrenneløp langs den samme veggen (prioritet)

Trappeoppgang:

- Styret utreder om det er behov for oppgradering av trappeløp for å lukke det siste tiltaket i listen fra OBRE

Vaskeliste:

- Blir hengt opp oversikt i oppgang for avkryssing – påminner om at alle skal vaske trapp under sin egen seksjon hver 2. uke (koordiner med nabo)

Lettstyrt

- Sameiet har abonnert på styreverktøyet «Lettstyrt» for dokumentasjon og kommunikasjon – dette blir avskaffet da det ikke blir tilstrekkelig brukt blant beboere

Andre innspill tatt opp på møtet:

- Dør til boder ute vanskelig å låse – blir sett på hva som kan gjøres
- Det er behov for å rense bakgård og kjeller for gjenstander – det blir dugnad til høsten
- Terassedør til Engelstad behov for vedlikehold (innmeldt – blir sett på)
- Henstille til at alle rydder og følger husordensreglene for å bevare et hyggelig bofellesskap

Minner også alle om husordensreglene for å bevare et hyggelig bofellesskap

6. VALG AV STYRE

Neste års styre vil bestå av:
Styreleder: Andreas Huse og styremedlemmer: Jonathan Saraby og Sigurd Neby. Økonomistyring: Hilde Ramstad.

Vedtak: vedtatt.

7. STYREHONORARER

Forslag fra styret er å beholde satser, styreleder 5000,- kr og styremedlemmer 2500,- kr.

Vedtak: Vedtatt.

05.07.2026

Jonathan Saraby

Harald Lundestad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557551351623

Dokument

Protokoll Arsmøte ESG 63A 2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-07-05 12:25:52 CEST (+0200) av Andreas Bivstedt Huse (ABH)
Ferdigstilt 2025-07-05 13:40:55 CEST (+0200)

Underskriverne

Andreas Bivstedt Huse (ABH)
Arctic Securities AS
andreas.huse@arctic.com
+4793246466
Signert 2025-07-05 12:25:52 CEST (+0200)

Jonathan Saraby (JS)
josa@m-p.no
Signert 2025-07-05 13:40:55 CEST (+0200)

Harald Lundestad (HL)
harald@lundestad.com
Signert 2025-07-05 12:27:20 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Oslo

Dato: 14.04.2025

Tiltaksliste for lukking av avvik – Eilert Sundts gate 53

Juridisk eier	Sameiet Eilert Sundts gate 53
Organisasjonsnummer	913 938 267
Kontaktperson	
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 19. desember 2020, og er utfylt med tiltakene som er beskrevet i den brannteknisk tilstandsvurderingen, som Bisc AS utførte den 10. mars 2021, med revidering av Brakon 13. mars 2023. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere brannteknisk tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en utømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	10.03.2021	Utført av Bisc AS.
1	Leilighetene i oppgang B har, med unntak av den på plan 4, kun tilgang til ett åpent trapperom. Leiligheten på plan 3 har mer enn 5m ned til terreng, og kan derfor ikke benytte rømningsvindu som rømningsutgang. Avviket lukkes enten ved å etablere skjermet rømningsstige, med ryggbøyle og sikre tilkomst fra rømningsvinduet, fra denne leiligheten ned til terreng, **eller** oppgradere det åpne trapperommet til branntrygt trapperom A60, og sikre det mot kjellerforbindelse med dør A60S (EI60CSa) eller bedre, med låssystem for å hindre panikkrømming ned i kjeller. Trapperommet er utført med A60 skiller mot boenhetene, og må oppgraderes med tilsvarende skille mot kjelleren.	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.
2	Det er avstander mindre enn 8m mellom dører og vinduer i ulike brannceller. Avviket lukkes ved å bytte til brannklassifiserte bygningsdeler innenfor 8m avstanden.	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.
3	Det mangler brannventilasjonsløsning i de to trapperommene. Avviket lukkes ved å installere åpningsmekanisme på øverste vindu, eller etablere røykluke i taket, med utløsermekanisme fra inngangsplanet.	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.
4	Etasjeskillerne er av opprinnelig type med stubbloftleire og vil ikke kunne anses som en B60 branncellebegrensende konstruksjon.	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.

	Avviket lukkes ved at det a) monteres 2x13mm gipshimling i forband på underside av eksisterende konstruksjon, eller at det monteres nedsenket gipsplatehimling med minst 50mm steinull over, og at det b) installeres husbrannslange eller minst ett 9L skum-/vann håndslokker i hver leilighet, og at det c) installeres heldekkende brannalarmanlegg kategori 2 i bygget med serviceavtale.			
5	Kjellerhimlingen er av rabitzpuss, og har aldersmessige skader med oppsprekking, særlig inn mot veggene, samt utette gjennomføringer. Avviket lukkes ved at løs puss pikkes vekk, og at himlingen pusses på nytt, og/eller at det brannfuges mot vegger, rundt gjennomføringer og i sprekker, og at åpne felter dekkes med gips og egnet branntettingsmateriale.	Ja	13.03.2022	Tiltak utført og dokumentert.
6	Overflater på gulv i rømningstrapperommene er ikke G-klassifiserte. Avviket lukkes ved at det legges nye G-klassifiserte gulvoverflater.	Nei	Nei	Tiltaket skal ifølge eiers fremdriftsplan ferdigstilles innen 31. desember 2024. Eier opplyser i tilbakemelding av 31.03.25 at tiltaket skal utredes og utføres innen utgangen av 2026.
7	Rømningstrapperommene mangler markeringsskilt og ledelys/-skilt. Avviket lukkes ved at slike installeres, og knyttes til serviceavtale.	Ja	13.03.2022	Tiltak utført og dokumentert.
8	Brannskillene mellom rømningstrapperommene og kjelleren er ikke A60 eller B60. Avviket lukkes, uavhengig av løsningen på Avvik 1 ovenfor, ved at det etableres brannskille mellom de to rømningstrapperommene, og underliggende kjellerhals, hhv A60 og B60.	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.
9	Kjellertrappen i oppgang B er kun en tretrapp. Avviket lukkes ved å etablere trappeløp i klasse A30.	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.
10	Stålbæringer i trappene, trapperom og i boenhetene har usikker brannmotstand. Avviket lukkes ved å brannmale eller brannisolere bæringene.	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.
11	Fri bredde i noen dører i rømningsvei er mindre enn 80cm. Avviket lukkes ved at dørene, når de skal byttes, byttes til dør	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.

	etter gjeldende forskrifter på det aktuelle tidspunktet. P.t. er forskriftskravet 10x21M med fri bredde 86cm. Ved utskifting og utbedring av trapperomsdører bør Oslo Kommunes Informasjonsark fra april 2015 legges til grunn			
12	Dører skiltet B30 har fått påmontert dørlukkere uten nødvendig dokumentasjon fra dørprodusenten. Avviket lukkes ved at alle dører mellom boenhet og trapperom byttes til B30S (EI30CSa).	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.
13	Rømningsvinduene er firefags vinduer, hvor fri bredde på ett fag er ca. 46cm, mens sum av fri bredde og fri høyde er 150cm. Vinduenes verneinteresse ukjent. Avviket lukkes ved at vinduene byttes til vindu etter gjeldende forskrifter på det aktuelle tidspunktet. P.t. er forskriftskravet fri bredde 50cm, fri høyde 60 cm og sum fri bredde og fri høyde 150cm.	Ja	13.03.2023	Tiltak utført og dokumentert.
14	Hoveddør fra portrommet og bakgården ut til gaten, slår innover i portrommet, dvs. mot rømningsretningen ut fra bakgård/portrom. Ettersom den vil være rømningsdør, og samtidig hovedangrepsvei for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats, er det viktig at den ikke blokkeres av rømmende personer i en panikksituasjon. Kravet i BF85 er at den skal slå ut i rømningsretningen. Det samme kravet er gjeldende krav, når antallet rømmende er >10. I denne bygården er det 11 boenheter som må antas å ha et sted mellom 30 og 45 rømmende, og denne utgangen vil være den naturligste for alle disse. Det antas derfor vanskelig å dokumentere ved analyse at BF85 sikkerhetsnivå isolert sett er oppnådd like godt med innadslående port som med utadslående. Samtidig er hoveddøren et viktig fasadeelement, og vil, slik den er plassert, slå direkte ut i fortausområdet, eller kunne bli fysisk hindret av nedfall, feilparkeringer e.l. Bakgården har p.t. ikke annen videreromningsmulighet til naboeiendom.	Ja	13.03.2022	Tiltak utført og dokumentert.

	Avviket søkes lukket ved å søke PBE om fravik fra dagens forskriftskrav i medhold av pbl §31-2. Om dette mot formodning ikke innvilges, må porten byttes til utadslående port plassert minst 1m lenger inn i portrommet.			
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
15	Eier må sende inn en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas	Ja	10.03.2021	Tiltak utført og dokumentert av utførende firma.
Avvik 3 Eier har ikke dokumentert at fyringsanlegget virker som forutsatt. Se forskrift om brannforebygging §§ 10 og 6, 2. ledd.				
16	Eier må sende inn dato for når skorsteinene skal tilstandsvurderes. Utbedring av skorsteiner dersom videokontroll avdekker avvik	Ja	13.03.2022	Tiltak utført og dokumentert.

SAMEIET EILERT SUNDTS GT.53

REGNSKAP 2024

		2024	2023
INNTEKTER:			
	Fellesandel	457 599,00	399 036,00
	Ekstraord.innbet.		
	Egenandel pipe		
	Eierskiftegebyr	5 000,00	5 000,00
	Lån		
	Renteinntekter		0,00
	Totale innbetalinger	462 599,00	404 036,00
UTGIFTER:			
	Gebyr inkl medlem Huseiernes landsf	6 821,00	7 028,00
	Eiendomsskatt,komm.avg.	140 643,02	124 603,22
	Strøm/Nettleie	7 964,17	8 047,72
	Vedlikehold / Diverse	34 666,24	30 806,43
	Rene Trapper	30 710,00	35 172,00
	Husleieinnkrev /Forr.førsel	10 000,00	10 000,00
	Honorar formann og styret	10 000,00	12 500,00
	Telia (TV og internett)	27 118,08	26 430,36
	Forsikring	79 411,00	92 392,00
	Renter/Avdrag lån	104 283,53	99 892,42
	Sum utgifter	451 617,04	446 872,15
	Underskudd / Overskudd	10 981,96	-42 836,15
EIENDELER:	Bankkonto	104 031,23	93 053,27
	Sameierne skylder, husleie	0,00	0,00
	Saldo pr.31.12.	104 031,23	93 053,27
PASSIVA:	Forskudd fellesutgifter	-10 956,00	-6 847,00
	Gjeld	-525 540,57	-580 242,00
	Disposisjonsfond pr.31.12.	-432 465,34	-494 035,73

Kommentarer

Fellesutgifter 2023 innholder forskuddsbetaling fra 2 eiere, 2024 for 4 eiere, dette er hovedårsak til ov
Eierskiftegebyr - 1 leilighet solgt i 2023/24

Medlemsskap i huseiernes landsforbund, i tillegg til miljøbot og bankgebyr
Eiendomsskatt - Prisvekst

Diverse oppgraderinger/vedlikehold - arbeid ny dør oppgang B, blikkenslager ifbm vannskade, samt s

Trappevask avtale sagt opp - siste faktura betalt i oktober 2024
Honorarer styret, et medlem flyttet i 2023/ nytt medlem på plass i 2024 (styrehonorar betales ettersku

Telia - Prisvekst
Forsikring - Prisvekst, betydelig økning pga vannskade i 2023 (2023 inneholdt egenandel vannskade

Lån 2024	Avdrag	54701,39			
	Renter/omkos	49582,14	herav	49419,62	fradragsberettinget i skattemel
	Sum	104283,53			

Restgjeld pr 01.01.25
525 540,57

Fellesutgifter 2023 innholder forskuddsbetaling fra 2 eiere, 2022 for 5 eiere

Oslo, 12.01.2024

Hilde Ramstad

Innkalling til:

Ordinært årsmøte i Sameiet Eilert Sundts gate 53a
Onsdag 18. juni 2024 klokken 17:00 - 18:00
Oppmøte: Bakgården

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
a) Valg av møteleder
b) Opptak av navnefortegnelse. Registrering av fullmakter.
c) Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
d) Spørsmål om hvorvidt møtet er lovlig innkalt
e) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET FOR 2024/25

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024 MED BUDSJETT FOR 2025

4. FORSLAG FRA STYRET
Diverse utbedringer
a) Takrenne/fasade
b) Brannoppgradering/brannalarm
c) Vaskerutiner
d) Annet

5. BEHANDLING AV ANDRE INNMELDTE FORSLAG

6. VALG AV STYRE

7. STYREHONORARER

8. ORIENTERINGSSAKER

Oslo, 10. juni. 2025
Styret i Sameiet Eilert Sundts gate 53

2. ÅRSBERETNING FOR 2024/25

Tillitsvalgte:
Siden årsmøtet avholdt i 2024 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder Andreas Bivstedt Huse
Styremedlem Helge Toft
Styremedlem Sigurd Neby
Styremedlem Jonathan Saraby

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 0 damer. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet:
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med Organisasjonsnummer 913 938 267, og i Oslo kommune.

Sameiet har gårds- og bruksnummer 214/54 i Oslo kommune.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon
Regnskapsførsel er i henhold til avtale fortsatt utført av Hilde Ramstad.

Statusoppdatering og årsberetning

- Arbeidet med å lukke avvik i forbindelse med de påkrevde brannsikkerhetsmessige oppgraderingene fra OBRE (Oslo Brann og Redningsetat):
    - Det ble delt ny oppdatert plan for brannoppgraderinger med OBRE i januar 2025 (se vedlagt)

  - Av alle tiltakene er det nå kun et som gjennstår i forbindelse med trappeoppgangen – dette krever videre utredning
  - Ny oppdatering skal deles med OBRE innen utgang av 2026
- Andre oppdateringer:
  - Ny inngangsdør oppgang B
  - Oppgraderinger av fasade på nabogård som grenser til oss

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024 MED BUDSJETT FOR 2025

STATUS ØKONOMI:

- Se vedlagt regnskap for 2024 og budsjett for 2025
- Budsjettert overskudd på 65,000,-
  - Felleskost ble økt med 9%
  - Avskaffelse av «Rene Trapper»
  - Det må påregnes noe utgifter på vedlikehold / uforutsatte utgifter
- Med bakgrunn i nåværende felleskostnader og budsjett for 2025 er styrets forslag å holde felleskostnadene uendret (det anses å være tilstrekkelig buffer til å håndtere mindre vedlikehold som dukker opp/uforutsette utgifter)

4. FORSLAG FRA STYRET

Diverse utbedringer:
4a) Takrenne/fasade:

- Skader på fasade ved sokkel (over blomsterbed) med behov for utbedring. Styret er i gang med å hente inn tilbud på dette – legger frem kostnadsestimat
- Takrenneløp ned langs den samme veggen har også behov for utbedring
- Resten av fasaden er fortsatt i akseptabel stand

4b)

- Utrede krav/behov for oppgradering av trappeløp for å lukke det siste tiltaket i listen fra OBRE
- Brannalarmanlegg har behov for kontroll – tidligere montør av anlegg er konkurs – styret følger opp

4c)

- Viktig at alle følger vaskelisten for trapper – det vil bli hengt opp oversikt for avkrysning
  - For de som leier ut – husk å påminne beboere om dette

4d)

- Lettstyrt: Sameiet har abonnert på styreverktøyet «Lettstyrt» for dokumentasjon og kommunikasjon, men foreslår å gå over til en Facebookgruppe som plattform for enklere «hverdagskommunikasjon» blant beboere

- Fortsatt samarbeid for å unngå bøter (ingen bøter siden sist årsmøte)
  - Rasfareskilt: Oslo kommune har strammet til og terskelen for å dele ut bøter dersom vi ikke setter ut rasfarskilt/fjerner dette i tide er lav. Oppfordrer alle til å minne hverandre om dette/ ta ansvar slik at vi unngår unødvendige bøter

5. BEHANDLING AV ANDRE INNMELDTE FORSLAG

Forslag i forkant / direkte i møtet

6. VALG

Valg av styre

Forslag tas direkte i møtet
Styreleder:
Styremedlem:
Styremedlem:

7. STYREHONORARER
Styrehonorar på 12.500 kr

8. ORIENTERINGSSAKER
Generell orientering:

<u>Forsikring:</u>
Sameiets forsikringsselskap er IF. Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP584583. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Styreleder skal også varsles øyeblikkelig ved vannlekkasjer. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes for hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor

seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Styreleder skal alltid varsles dersom det oppstår lekkasjer som impliserer sameiets forsikring.

Renhold:
Sameiet står selv for vask av egne arealer

Brannsikringsutstyr

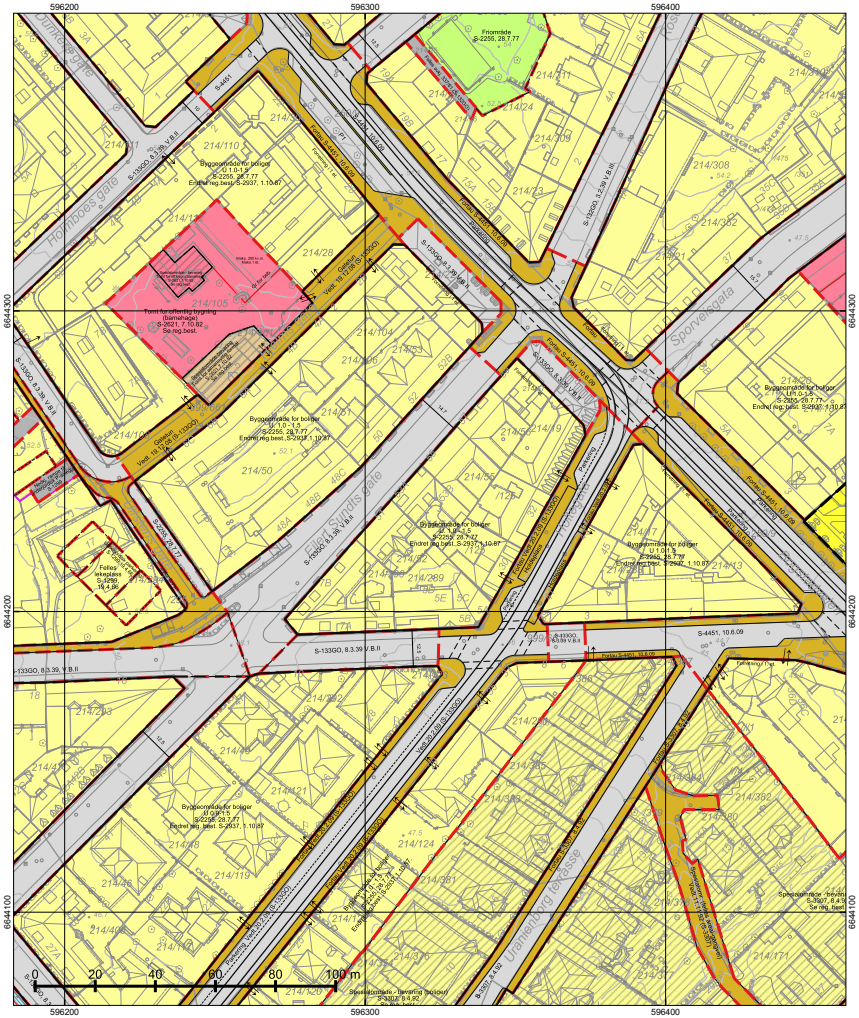
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret i fellesarealer, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden i egen seksjon. Dersom utstyret i fellesarealer er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Arbeidsmiljøloven følges om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Styreleder har det operative ansvar for oppfølging av sameiets forpliktelser mht. HMS/internkontroll.

TV og Internett
Avtale for TV og Internett med Telia

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet har egen avtale for fellesarealer med Hafslund.

Energimerking:
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På nettsiden www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.
Fra 1. april 2014 er alle som leier ut en bolig, pålagt å utføre radonmåling i boligen ifølge strålevernforskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146646/ 86516767
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: EILERT SUNDTS GATE 53A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/54

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

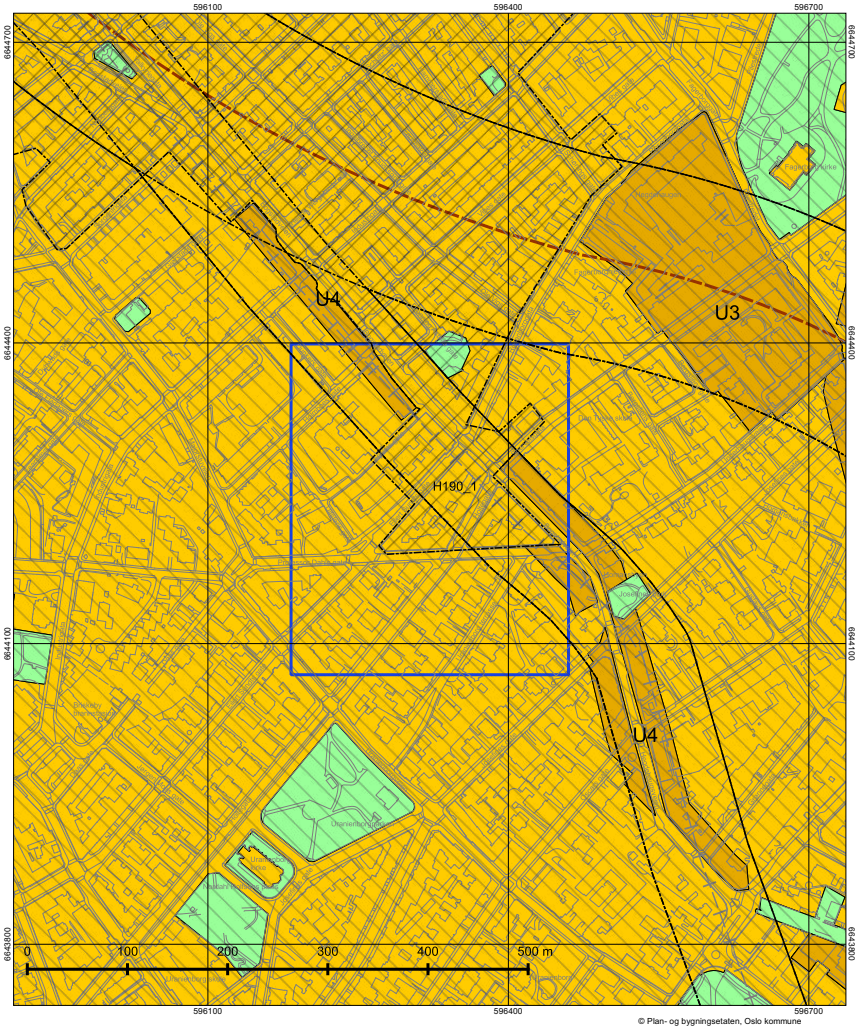
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146646/86516767
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
EILERT SUNDTS GATE 53A

Dato: 11.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516767
8678112

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 54

Vi viser til bestilling av 20250811 for EILERT SUNDTS GATE 53A.

GNR. 214 BNR. 54

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1889.

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

354 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

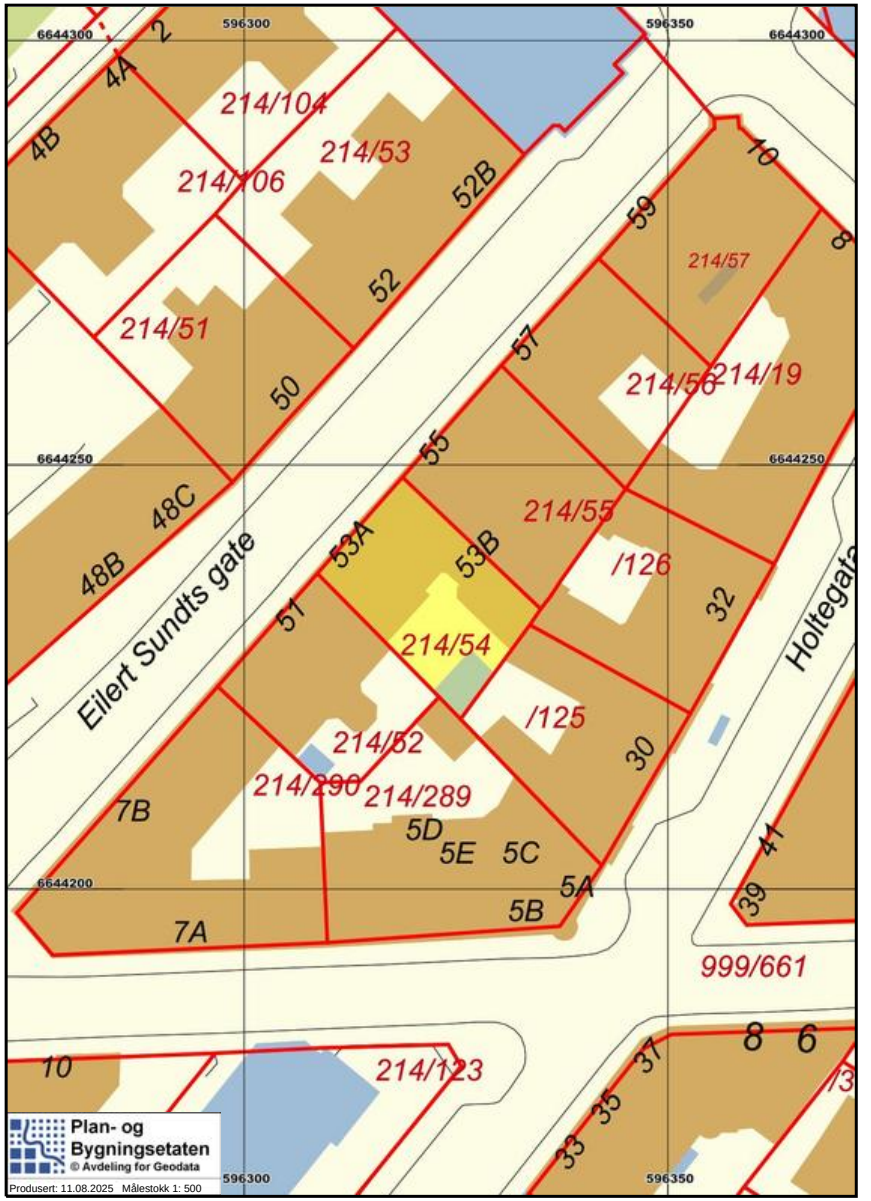
Kristin Tveit
Enhetsleder

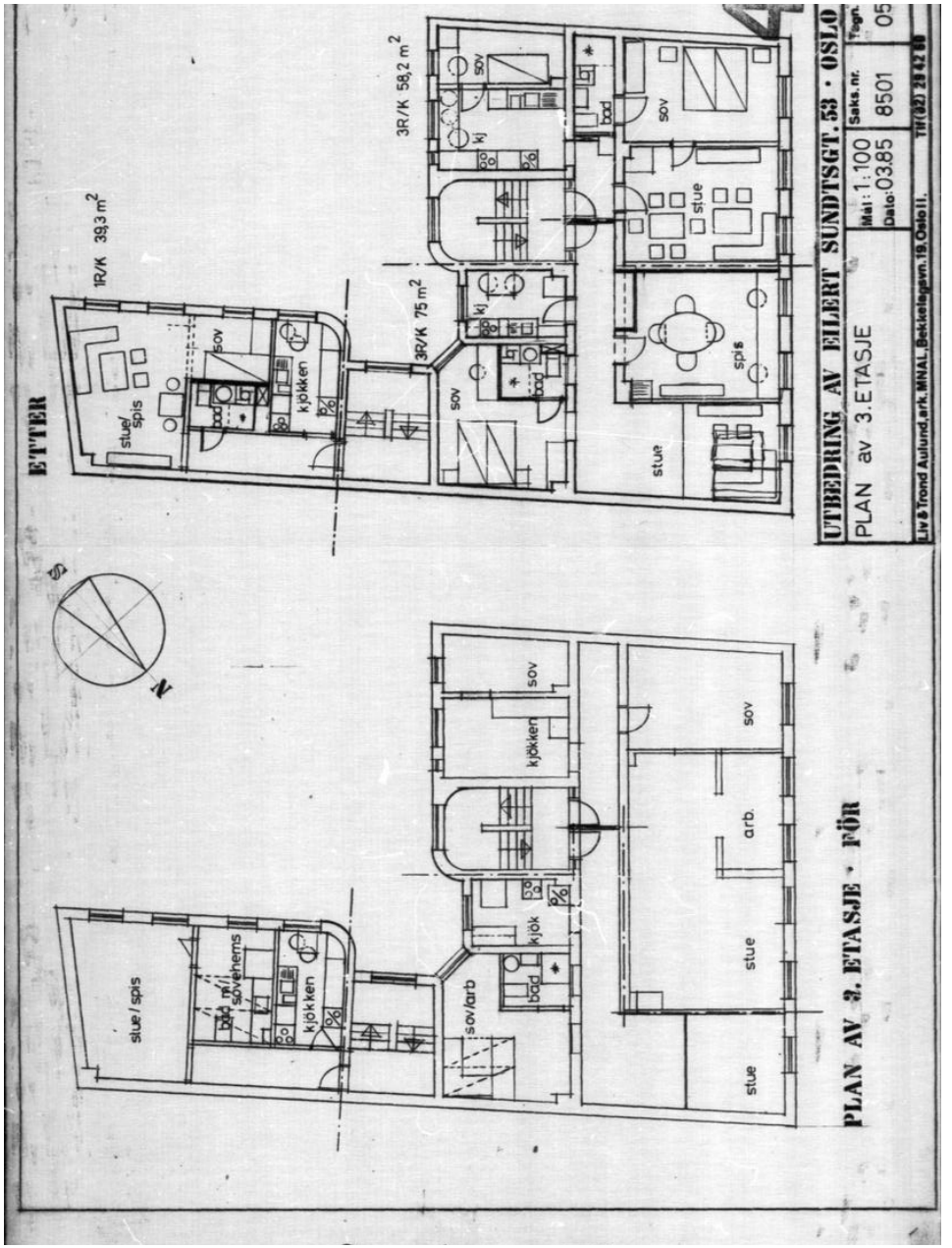
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

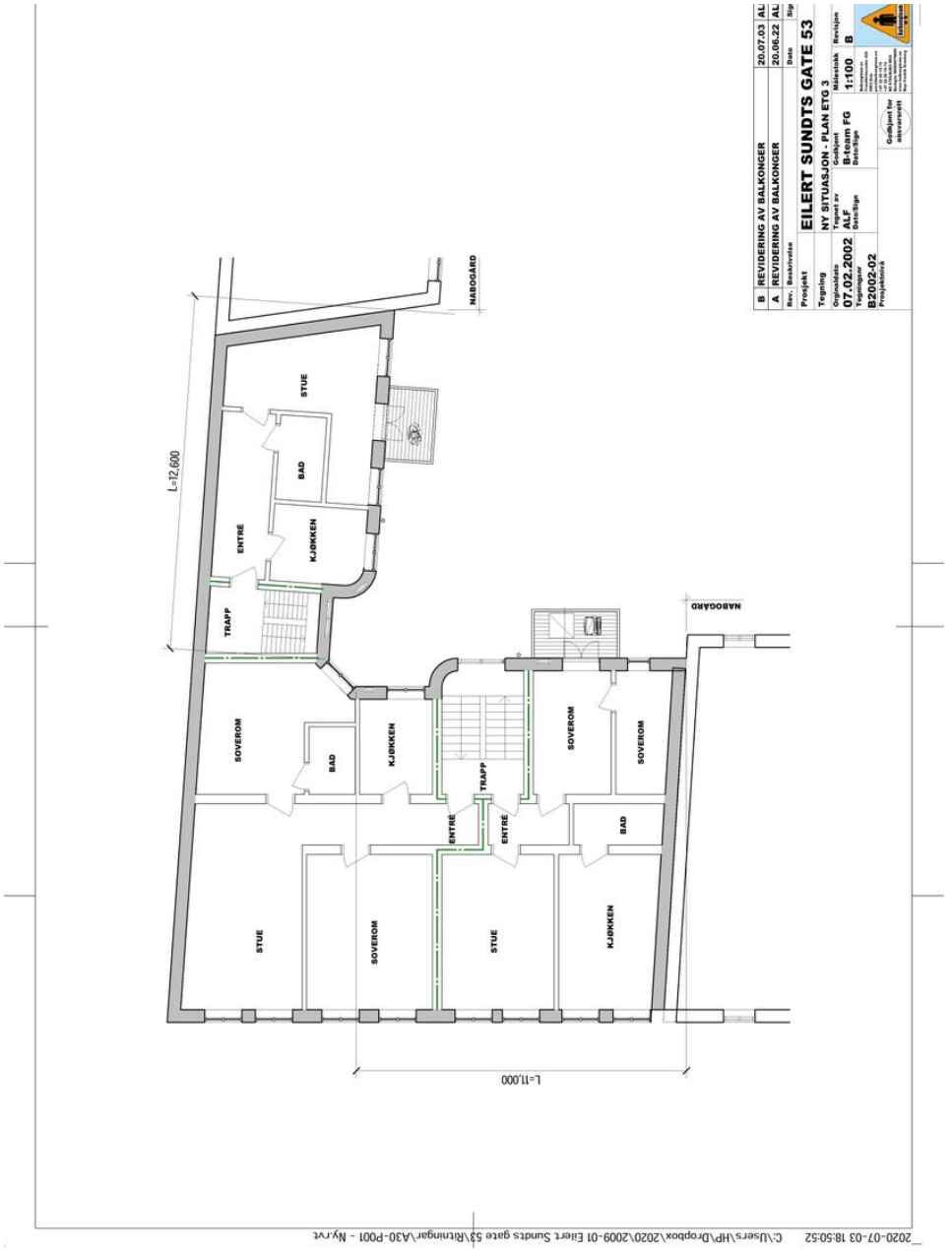
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




ETTER
1R/K 39,3 m²
3R/K 58,2 m²
3R/K 75 m²
stue/spis
sov
kjøkken
bad
kj
stue
spis
UTBEDRING AV EILERT SUNDTSGT. 53 - OSLO
PLAN av 3.ETASJE
Mål: 1:100
Dato: 03.85
Saks nr.
8501
Liv & Trond Aulund, ark. MNAL, Bekkelagsvn. 19, Oslo 11.
PLAN AV 2. ETASJE - FØR
stue / spis
sov/hems
bad m/
sov/arb
kjøk
arb.


NABOGÅRD
L=12,600
L=11,000
STUE
SOVEROM
BAD
KJØKKEN
TRAPP
ENTRE
B. REVIDERING AV BALKONGER 20.07.03 AU
A. REVIDERING AV BALKONGER 20.06.22 AU
EILERT SUNDTS GATE 53
NY SITUASJON - PLAN ETG 3
07.02.2002
B2002-02
1:100
B-team FG
ALF
_2020-07-03 18:50:52 C:\Users\HP\Dropbox\2020\2009-01 Eilert Sundts gate 53\Riktningar\A30-P001 - Ny.rvt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innr. bad og WC. i 1. og 3.etg. samt utskifting vindu

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Eilert Sundts gate 53		85/1342

Byggherre
Jørgen Løken
Høvikveien 50

1322 HØVIK

Ansvarshavende
Ing. Knut Lystad
Kongens gt. 6

0153 OSLO 1

AO/LD

Dato 3.8.1987

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

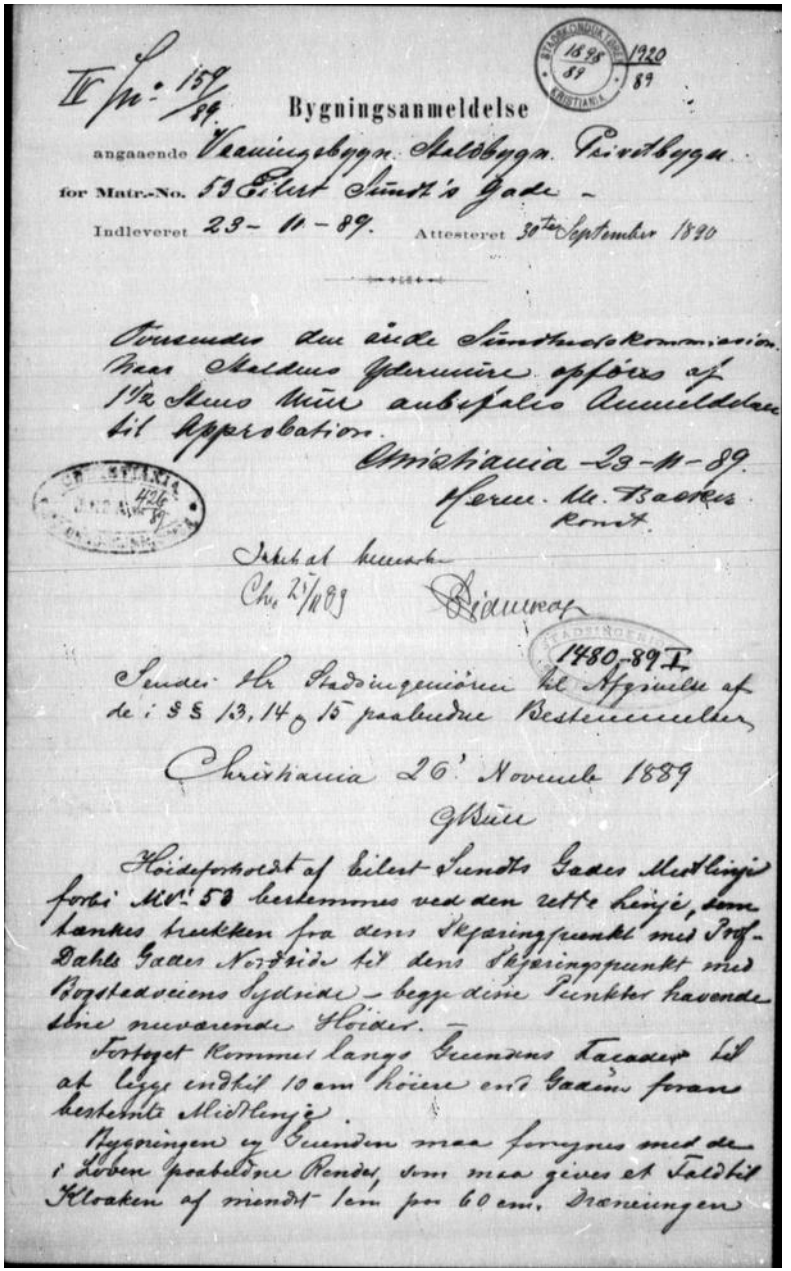
For bygningssjefen

Fung. Bygningsinspektør

A. Ouedrago

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

SKI. C-16. ANDVORD



IV No. 159/89.

Bygningsanmeldelse

angaaende Veaningsbygn. Sidebygn. Tiirsbygn.

for Matr.-No. 53 Eilert Sundts Gade –

Indleveret 23-11-89. Attesteret 30te September 1890

Undertegnede anmelder herved at ville opføre af 1½ Stens Mur ovenstaaende Bygning i Overensstemmelse med vedlagte Tegninger og Beskrivelse.

Christiania 23-11-89.

Herm. M. Backer
Arkitekt.

Tilladt bemærket
Chr. 25/11 89

1480-89 I.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 26 November 1889

Gl Bull

Høideforholdet af Eilert Sundts Gades Midtlinje forbi M.-No. 53 bestemmes ved den rette linje, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Prof. Dahls Gades Nordside til dens Skjæringspunkt med Bogstadveiens Sydside – begge disse Punkter havende sine nuværende Høider. –

Fortoget Kommer langs Grundens Facader til at ligge endnu 10 cm høiere end Gadens forannævnte Midtlinje.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm pr 60 cm. Drænningen

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202005605 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 15.04.2021

Adresse:	EILERT SUNDTS GATE 53A	Eiendom:	214/54/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 53	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Eilert Sundts gate 53 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 13.04.2021.

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 202005605			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	08.07.2020	6/2
Plan 2 etasje	B2002-01	03.07.2020	6/3
Plan 3 etasje	B2002-02	03.07.2020	6/4
Fasader 1	B2002-03	03.07.2020	6/5
Fasader 2	B2002-04	03.07.2020	6/6

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 53, Eilert Sundts gate 53A, 0355 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROMERIKE PIPE SERVICE AS
Skogduevegen 61
2032 MAURA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.02.2022
	202119986 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jasmin Alimari	

Adresse:	EILERT SUNDTS GATE 53A	Eiendom:	214/54/0/0
Tiltakshaver:	ANDREAS AALBERG HUSE	Søker:	ROMERIKE PIPE SERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Eilert Sundts gate 53 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tre piper, mottatt 18.02.2022.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119986			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto	-	-	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.

Vennlig hilsen

Jasmin Alimari - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ANDREAS AALBERG HUSE, EILERT SUNDTS GATE 53 A, 0355 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HORISONT BYGG AS
Dugnadveien 2B
1346 GJETTUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.12.2021
Helge Toft	202118976 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	EILERT SUNDTS GATE 53	Eiendom:	214/54/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 53	Søker:	HORISONT BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Eilert Sundts gate 53

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av brannalarmanlegg og nød og ledelys som vi mottak 3. desember 2021. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter heldekkende brannalarmanlegg i kategori 2, samt nød- og ledelys i fellesareal.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Tiltaksklasseplassering

Vi har vurdert tiltaksklasseplasseringen opp mot veilederen til byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4, samt redegjørelse fra ansvarlig søker, og finner at plasseringen er tilstrekkelig for dette tiltaket.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202118976	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
864602452 ELOTEC AS	PRO - Brannalarmanlegg. Nødlys (nød- og ledelys), tkl.2
994984985 Horisont Bygg As	SØK - Hele tiltaket, tkl.1
952743635 Sterk Elektro AS	UTF - Brannalarmanlegg. Nødlys (nød- og ledelys), tkl.2

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 53, Eilert Sundts gate 53A, 0355 OSLO

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 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.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/ALBERTINE ELIZABETH TØNSBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0491/25
Vår referanse: 3805461/26873717
Bestilling: C3 2025-08-12 (6) 63

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
708288	200	6.9.2011	RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	54	0	8

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601126661
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
030474	BJERKE EIVIND HESSEN		LACHMANNS VEI 48 A, 0495 OSLO
220672	SYVERSEN ASTRI BJERKE	H0413	GREFSENKOLLVEIEN 12 B, 0490 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	214	54

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 708288 Tinglyst: 06.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

30.08.2011 Bjørk Hansen

30.08.2011 08.10

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	214	54		8

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
220672[redacted]	Astri Bjerke Syversen	8	1/2
030474[redacted]	Eivind H. Bjerke	8	1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1				11				21				31			
2				12	B	58		22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8	B	75		18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		75		SUM BRØK		58		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 673 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Rettet etter avtale med Jeanette Hansen 25/8-11 SVH

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonering skal dessuten angis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Snr. 8 deles i to. Snr.12 opprettes. Ingen endring av brøk eller fellesarealer.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi, 25/8-11 SJ

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo,		Astri B Syversen	
20.06.11		Eivind H. Bjerke	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

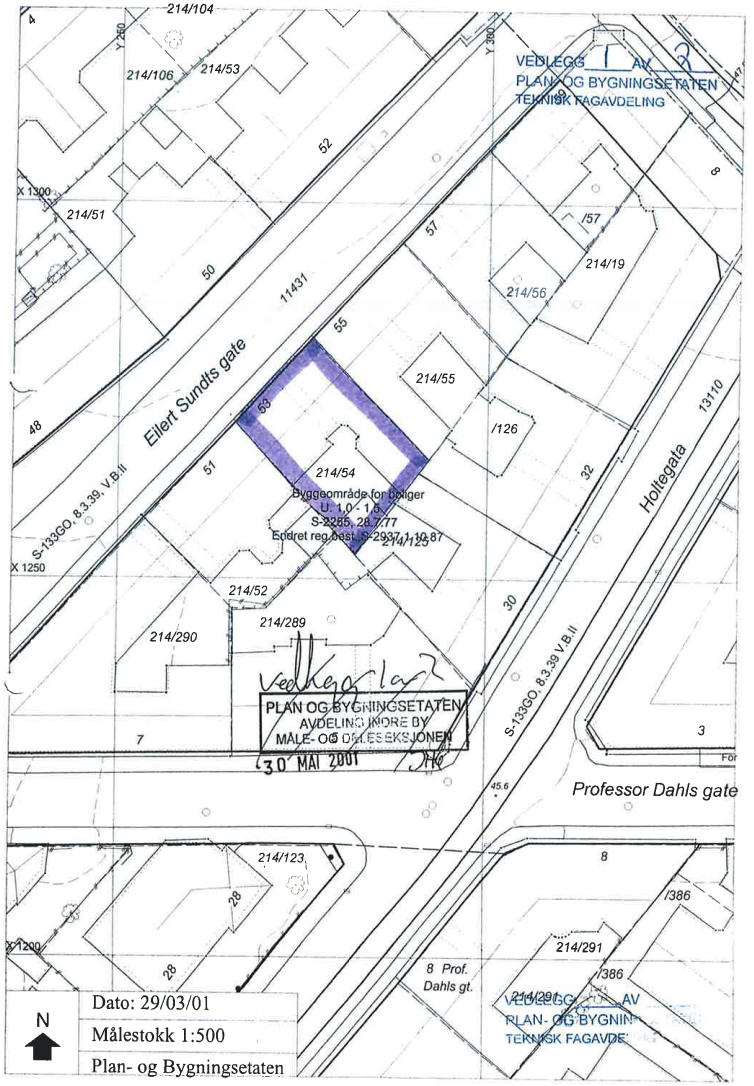
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

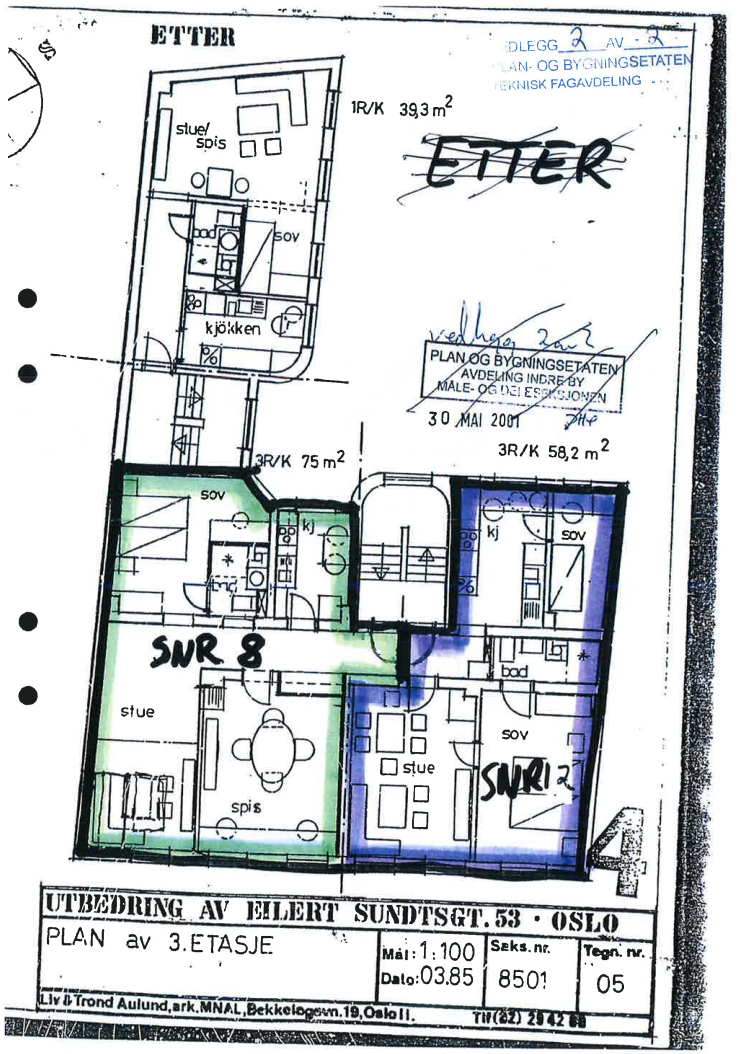
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
214	54		8, 12	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
26.08.2011	Anne Lise Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


214/104
214/106
214/53
214/51
214/19
214/56
214/55
214/54
214/52
214/289
214/290
214/123
214/291
214/386
Eilert Sundts gate
Holtegata
Professor Dahls gate
8 Prof. Dahls gt.
S-133GO, 8.3.39 V.B.II
Byggeområde for boliger
U: 1,0 - 1,6
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 10.87
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
30 MAI 2001
N
Dato: 29/03/01
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten


ETTER
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
1R/K 39,3 m²
stue/ spis
sov
kjøkken
ETTER
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
30 MAI 2001
3R/K 75 m²
3R/K 58,2 m²
sov
kj
bad
SNR 8
stue
spis
SNR 2
UTBEDRING AV EILERT SUNDTSGT. 53 · OSLO
PLAN av 3.ETASJE
Mål: 1:100
Dato: 03.85
Saks.nr. 8501
Tegn.nr. 05
Liv & Trond Aulund, ark. MNAL, Bekkelagsvn. 19, Oslo 11.
Tlf (02) 29 42 68

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0491/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eilert Sundts gate 53 A 0355 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 54, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no