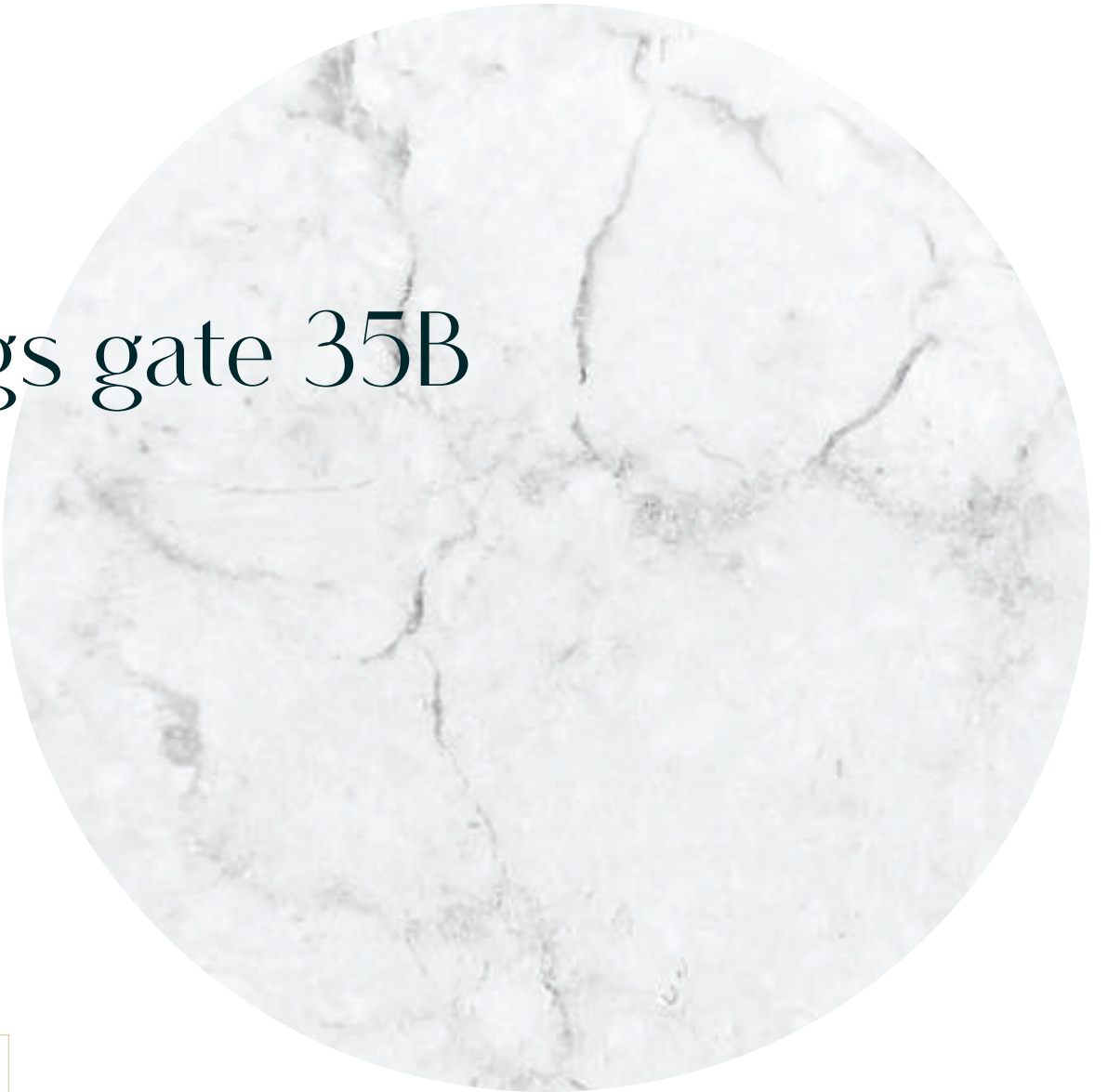


Eckersbergs gate 35B



Velkommen til

Eckersbergs gate 35B



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Frogner

Delikat & klassisk 2-roms m/ettertraktet beliggenhet | God takhøyde på 2,82m i stue | Peis| Separat kjøkken | Sentralt

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	98 448,-
Omkostninger	141 050,-
Totalpris	5 729 498,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 982,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Eckersbergs gate 35B!
Lys og delikat 2-roms eierseksjon i klassisk bygård fra 1899, beliggende på attraktive Frogner. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med god takhøyde, god rominndeling og store vindusflater som gir godt med naturlig lyslinnslipp.

Høydepunkter:

- Velholdt og gjennomgående leilighet
- Svært attraktiv beliggenhet på Frogner
- Originale slipte gulvbord i stue og soverom - slipt 2023
- Separat kjøkken som vender mot bakgård
- God takhøyde på hele 2,82 m målt i stue.
- Malt overflater i 2023
- Lave felleskostnader på kr. 2982,- pr. mnd
- Attraktiv og populær beliggenhet
- Kort vei til alt!

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 48 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod i kjeller på ca. 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Alternativ planløsning - Eventuelle søknadspliktige endringer er kjøpers ansvar.






















LG
DirectDrive 7kg





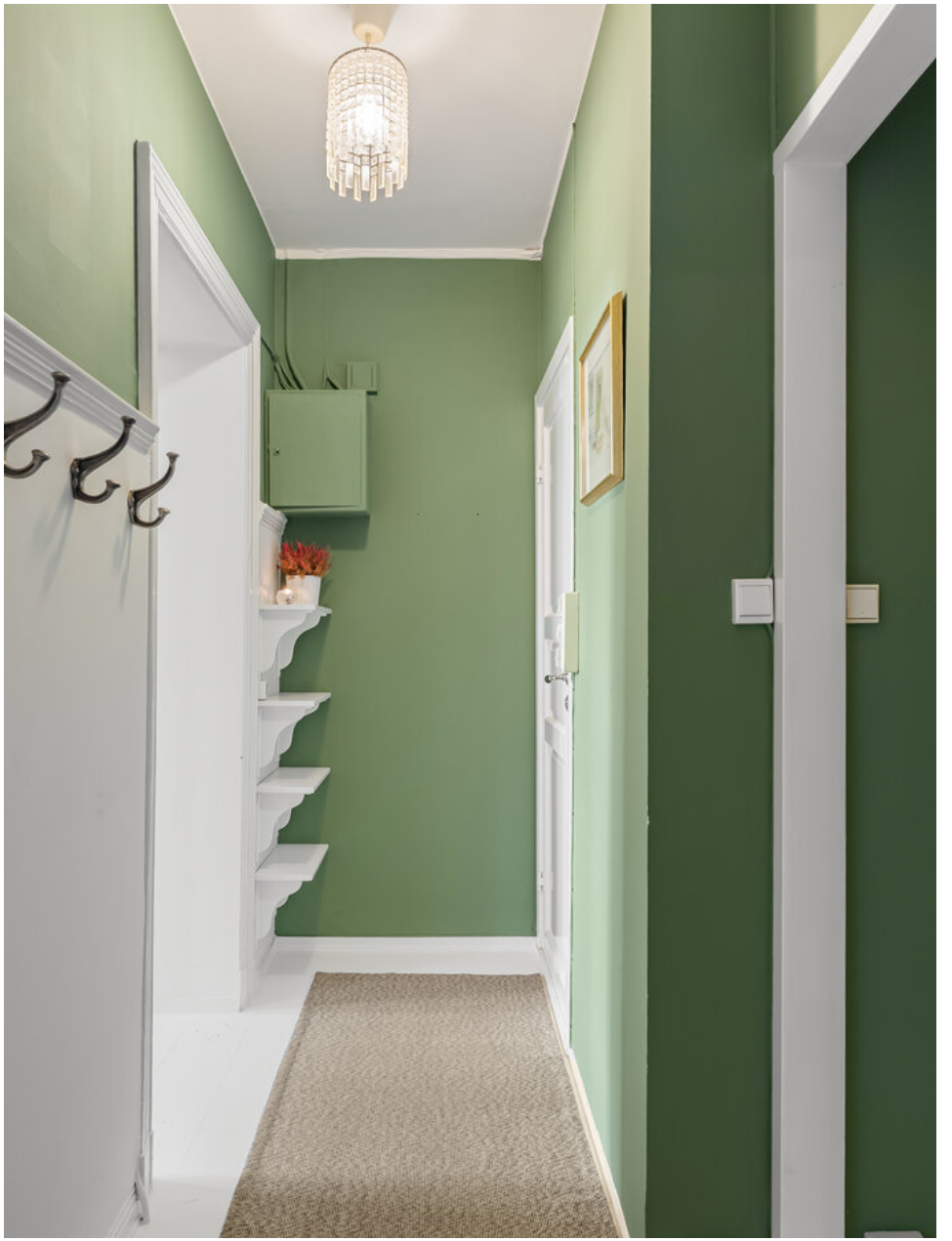



















P
P
09-20
(09-20)
09-20
(09-20)

Informasjon

Eckersbergs gate 35B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0122/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Eckersbergs gate 35B, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 227, snr 3 i Oslo kommune

Selger
Alexandra Elisabeth Botten

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
98 448,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 588 448,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
139 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 729 498,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 742 198,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Total BRA: 48 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod i kjeller på ca. 9 kvm.
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.

Innhold

1.etasje, 48 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Leiligheten disponerer én bod i kjeller på ca. 9 kvm.

Standard

Innvendige overflater:
- Originale slipte gulvbord i stuen og soverommet. Malte gulvbord i entreen og kjøkkenet.
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,82 m målt i stuen.

Ildsted/pipeløp:
Åpen peis på soverommet. Peisen har pusset og malt omramming. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur på soverommet og i stuen.

Våtrom:
Badet er av noe eldre dato. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Veggskap med glatte fronter. Dusj med fast felt og dør i herdet glass, servant og gulvstående klosett. Varmekabler i gulvstøp. Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkkenet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin i kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2005, montert over badehimlingen. Det er inspeksjonsmulighet via luke i himlingen.
- Ledningsnett for vann i kobber i kjøkkeninnredningen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer montert over badehimlingen i forbindelse med varmtvannsberederen. Øvrige rør i badet ligger skjult og er ikke vurdert.
- Elektrisk avtrekksvifte på badet. Oppdriftsventilasjon er med ventil på kjøkkenet.
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vinduer
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.

Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue og soverom og 18 mm på kjøkkenet. 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.

Ildsteder
Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Det er ikke kjent om det er stoppekran inne i leiligheten. Denne er ikke lokalisert.

Ventilasjon
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det er noen utettheter i sikringsskapet ved gjennomføring av ledninger. Det bør tettes rundt disse, slik at skapet er tett. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

Modernisering og påkostninger

- Gulvet i stuen og soverommet ble slipt i 2023.
- Overflater ble malt i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: spjelet lukkes bare delvis, har vært undersøkt av fagmann gjennom sameiet

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: utført tilstandsrapport i 2025

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? tilstandsrapport 27.februar 2025

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand av nyere dato.

Innvendige dører:
Dobbel dør mellom stue og soverom. Dørene er originale i heltre. Profilert innvendig malt dør til badet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Gardiner medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - 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. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 3 065 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 982,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 2 982,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, felles forsikring, kommunale avgifter, drift, vedlikehold, renter og avdrag m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Vedlikeholdstillegg: kr 247,-
Husleie: kr 1 877,-
Renter og avdrag: kr 858,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 300 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 200 000,- 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.

Boligsameiet Eckersbergs gate 35 , orgnr. 983 224 628

Om sameiet

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Rehabilitering og større vedlikehold
Interne saker i sameiet, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, dugnad, vedlikehold.

- Vedlikehold av trapp til stallbygg
- Innsetting av lås til kjeller fra B-oppgangen
- Fiksing av lås på alle ytterdører
- Nye planter i bakgård og ny duk og bark i bed utenfor bygget
- Vedlikehold av postkasser

Styreleder informerer om følgende:
Bygget er meget godt vedlikeholdt og styret har ingen planer om større oppgraderinger i det neste året. Økningen i felleskostnader kan bli opp til ca. 6%, da vi bygger opp et vedlikeholds fond for fremtidige oppgaver.

Forretningsfører

OBF

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 98 448,- pr. 25.02.2025

Lånenummer: 16363175221, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 25.02.2025: 2 316 341
Andel av saldo: 98 448
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2040)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr 202 261,-. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr 113 804,-.

Kostnadsutvikling 2024
Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 113.804,-, og endringer i disponible midler på kr 38.600,-. Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene, dog vil husordensreglene slik disse lyder til enhver tid kunne fastsette begrensninger/vilkår.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88105707

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 680 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. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger svært attraktivt til i et meget populært og veletablert strøk preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer. Området er hovedsakelig bestående av bygårder med fasjonabel 1900-talls arkitektur.

Sentralt beliggende med gangavstand til Vestkanttorget, Frognerparken,

Uranienborg/ Briskeby, Bogstadveien, Skøyen, Skovveien, Solli Plass og Bygdøy Allé. Strøket har et variert og godt tilbud av en rekke delikatesseforretninger, nærbutikker, dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt treningssentre og spa- og velværetilbud. Herunder nevnes bl.a. Fjeldberg fisk & vilt, Sabi sushi, Vineria Ventidue, Enoteca vinbar, Bølgen&Moi, Kaffebrenneriet, Kolonihagen og Brasseri Quest m.m. Gimle kino, Frogner kirke, og matbutikker rett ved leiligheten.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet: Elisenberg holdeplass kun 200 meter unna, med stoppested for trikk nr 12 og 19. Buss nr. 30, 31 og 20 har holdeplass ca. 50 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon. I tillegg er det god tilgang på bysykler i Frognerveien.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes Bygdøy med turer på bena og på ski om vinteren. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som b.la. Norsk Folkemuseum og Frammuseet. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.11.1899. Videre foreligger det ekspedisjonsdokument for innredning av wc datert 24.06.1938.

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

Det foreligger godkjente og byggemedlte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom stue og soverom er flyttet slik at dagens stue er større. Videre er det bygd et bad i deler av opprinnelig kjøkken. Dette er ikke byggemeldt og kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan- og byggesaker:
Reguleringssak - Saksnummer: 202114191 - Elisenbergløkken - Detaljregulering
Beskrivelse: Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som

ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet.

Thomas Heftyes gate 47 A - Utskifting av ildsted og forsterking av etasjeskiller
Saksnummer: 202462804 - Byggesak
Mottatt sak: 12.12.2024
Status: Mottatt søknad

Frognerveien 50 A - Ombygging, bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202105347 - Byggesak
Mottatt sak: 26.03.2021
Status: Mottatt søknad

Thomas Heftyes gate 60 - Bruksendring fra forretningslokale til leilighet, dispensasjon fra kommuneplanens § 7.1.3
Saksnummer: 201908508 - Byggesak
Mottatt sak: 28.05.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Thomas Heftyes gate 60 A - Bruksendring fra næringslokale til bolig
Saksnummer: 202314659 - Byggesak
Mottatt sak: 03.10.2023
Status: Rammetillatelse gitt

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/227/3:
29.11.1898 - Dokumentnr: 903170 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:227
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2025 - Dokumentnr: 218245 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.02.2001 - Dokumentnr: 7782 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1213

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 990,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 820,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 159 100,- 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. 3 500,-.

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 2. april 2025

Megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 95844243

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Eckersbergs gate 35B

Eckersbergs gate 35B

Nabolaget Frogner - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	18 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	20 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	8 min 2.5 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	17 min 1.2 km
Wang Toppidrett	18 klasser	19 min 1.4 km

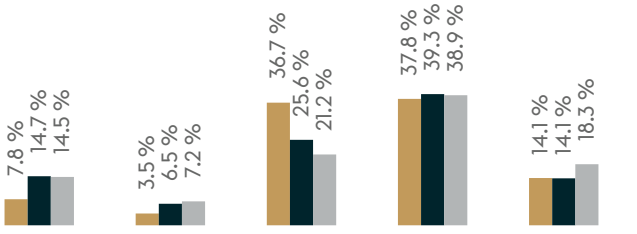
Offentlig transport

Elisenberg	Linje 12	2 min 0.2 km
Elisenberg	Linje 12N	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	24 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.8 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	5 min 0.4 km
Nordraaksgate barnehage Al (1-...	31 barn	6 min 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	11 min
Den tysk-norske	12 min
SATS Solli plass	14 min
Artesia Trening	15 min

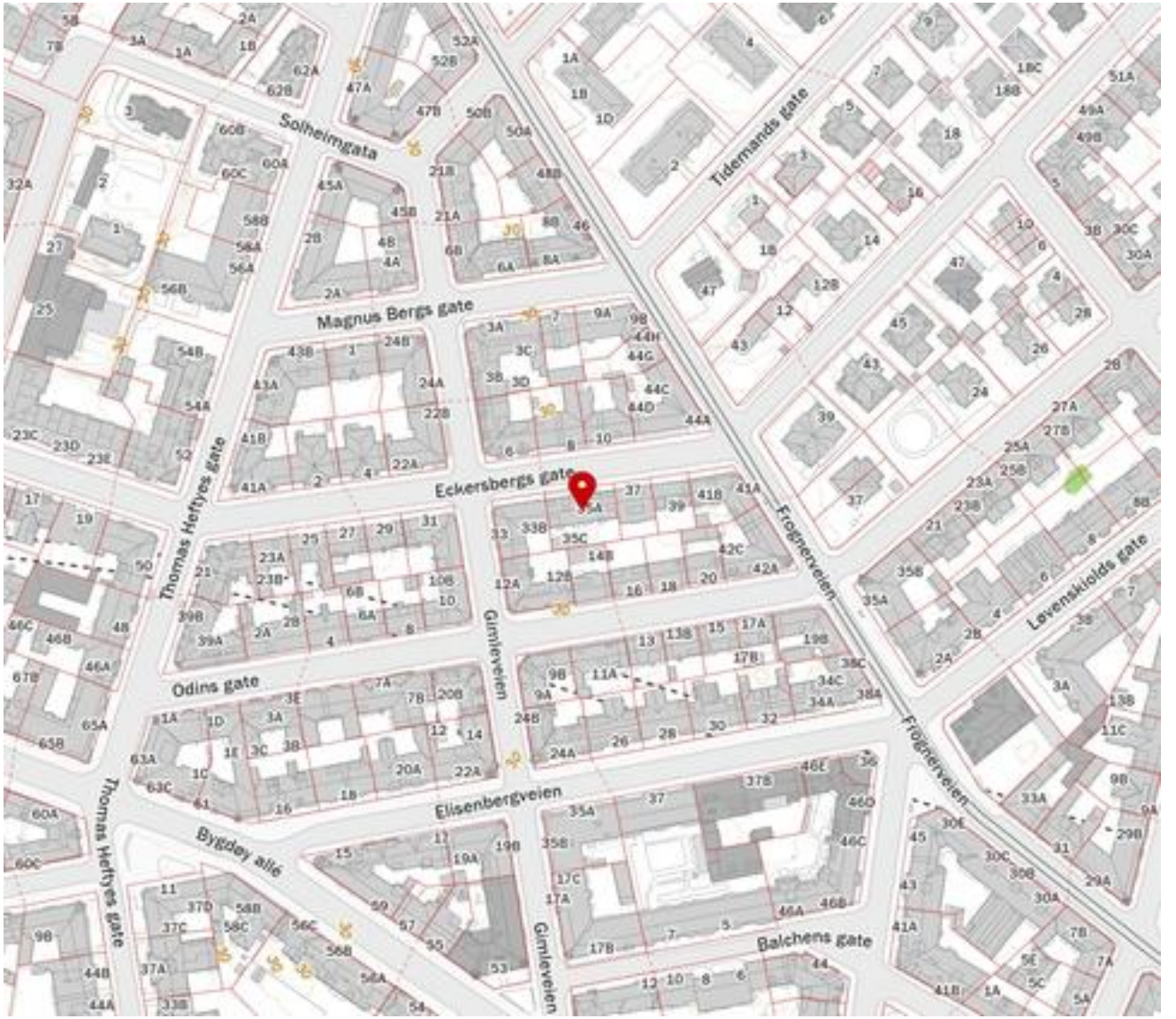
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ECKERSBERGS GATE 35 B, 0266 OSLO

Gnr: 212 Bnr: 227 Seksjon: 3
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	27/02/2025
Utskriftsdato:	27/02/2025
Oppdragsnummer:	97504
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@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 vurdert 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

2- roms eierseksjon i klassisk bygård med 1 ekstern bod i kjelleren.

Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge forrige salgsprospekt utført i den senere tid:

- Gulvet i stuen og soverommet ble slipt i 2023.
- Overflater ble malt i 2023.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

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

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Alexandra Elisabeth Botten
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Alexandra Elisabeth Botten , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 212 Bnr: 227 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	50 / 1 213
Hjemmelshaver:	Alexandra Elisabeth Botten
Adresse:	Eckersbergs gate 35 B, 0266 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/02/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	27/02/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	48	48	0
Sum bolig:	48	48	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
1. etasje	48	0	0	0
Sum bolig:	48	9	0	0
Sum BRA:	57			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 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 pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

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

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand av nyere dato.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dobbel dør mellom stue og soverom. Dørene er originale i heltre.
Profilert innvendig malt dør til badet.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. 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: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, soverom og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue og soverom og 18 mm på kjøkkenet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur på soverommet og i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis på soverommet. Peisen har pusset og malt omramming.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2005, montert over badehimlingen. Det er inspeksjonsmulighet via luke i himlingen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber i kjøkkeninnredningen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer montert over badehimlingen i forbindelse med varmtvannsberederen.
Øvrige rør i badet ligger skjult og er ikke vurdert.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Det er ikke kjent om det er stoppekran inne i leiligheten. Denne er ikke lokalisert. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på badet. Oppdriftsventilasjon er med ventil på kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. 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 foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det er noen utettheter i sikringsskapet ved gjennomføring av ledninger. Det bør tettes rundt disse, slik at skapet er tett.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen.

Opplegg for vaskemaskin i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Tyder

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: Originale slipte gulvbord i stuen og soverommet. Malte gulvbord i entreen og kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,82 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

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.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av noe eldre dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og dør i herdet glass, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere 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

Botten, Alexandra Elisabeth	9578-5993-4-4210244	2025-02-28 09:14:06

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eckersbergs gate 35B, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Alexandra Elisabeth Botten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. januar 2024

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: 9057744
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: spjelet lukkes bare delvis, har vært undersøkt av fagmann gjennom sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: utført tilstandsrapport i 2025

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? tilstandsrapport 27.februar 2025

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: 14-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Botten, Alexandra Elisabeth	**2025-02-28**

Identifikasjon

bankID Botten, Alexandra Elisabeth

SIGNICAT

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 25.02.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Eckersbergs Gate 35	**Vår ref.:**	188/9	**Fødselsdato eier:** 22.03.2001
ECKERSBERGS GATE 35 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0266 OSLO	**Eiere:**	Alexandra Elisabeth Botten	
Organisasjonsnr: 983 224 628	**Seksjonsnr:**	3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 982**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	247
	HUSLEIE	1 877
	Renter og avdrag	858

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	98 448	Gjeld siste årsoppg.:	98 448
Klient ajourf. lån:	2 354 595,38	Klient gj. s. årsoppg.:	2 316 341

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363175221, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 25.02.2025: 2 316 341
Andel av saldo: 98 448
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christian Boye Semb
Adresse:	ECKERSBERGS GATE 35 A
Postnr/-sted:	0266 OSLO
E-post:	sameieteckersbergsgate35@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	98 448	Andre inntekter:	11 026
Annen formue:	118 480	Utgifter:	7 196		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1898
Gårds/bruksnr:	212/227 - seksjon:3
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88105707

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	50		
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 25.02.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Eckersbergs Gate 35	**Vår ref.:**	188/9	**Fødselsdato eier:** 22.03.2001
ECKERSBERGS GATE 35 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0266 OSLO	**Eiere:**	Alexandra Elisabeth Botten	
Organisasjonsnr: 983 224 628			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	188-003	P-rom	50

Fasiliteter:

KABELTV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester. Telia har servicetelefon +47 924 05 050, betjent 8-22 mandag-fredag, 11-19 lørdag og 12-20 søndag.

NØKLER, SKILT
Alle beboerne skal ha like postkasseskilt. Dette bestilles hos trond@skiltservice.com. Nøkler til kjeller, port- og inngangsdører kan rekvireres av styret. Rekevisjon fra låsesmed leveres styret for signering. Skilt til ringeklokker dekkes av beboer men bestilles og monteres av styret.

GENERELT
Sameiet har vedtekstsfestet avsetninger til vedlikeholdsfond.

INGEN SÆRFORDELTE LÅN.
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler / seksjoner.

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om trappevask med Rene Trapper. Rengjøringen skjer ukentlig.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester. Telia har servicetelefon +47 924 05 050,

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
I forbindelse med utleie av seksjoner, skal seksjonseier melde fra til styret for registrering og det skal betales et gebyr på kr. 1000 (kan bli justert fra tid til annen) Oppgitt BOA er gulvareal etter gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Årsmøtet 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 29.04.2024, kl 17:00

Sted: På Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameieteckersbergsgate35@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

De seksjonseiere som ikke inngår avtalen innen 1 mnd. (dvs. 29.05.2024), mister rett til å disponere bod som vaskerom. Vaskerom må derfor tilbakestilles til original stand, senest innen 29.06.2024.

Avtalen foreslås vedtatt av årsmøtet.

Avtalen vil medføre at seksjonseiere som vedkjenner seg erstatningsansvaret får midlertidig bruksrett til arealet. Styret foreslår at dette settes til 30 år fom 29.04.2024.

Overflytting av vedlikeholdsansvar og midlertidig eksklusiv bruksrett krever vedtektsregulering. Styret foreslår følgende tillegg til vedtektene:

"Bruk av boder i mellometasjer

Bodene som ligger i mellometasjene er fellesareal. Seksjon x har enerett til bruk av henholdsvis bod x i 30 år fom.29.04.2024, jf. eierseksjonsloven § 25. Bruk av bodene er regulert i avtale vedtatt på årsmøtet 29.04.2024. Avtalen følger som vedlegg til vedtektene. Særlig viktig er det å bemerke at seksjonseier som har enerett til boden har fult vedlikeholdsansvar for boden, herunder plikter å holde vedlike bod/våtrom i tråd med avtalen."

Forslag til vedtak: Avtale vedlagt innkallingen vedtas av årsmøte. Styret får fullmakt til å inngå avtale med seksjonseierne innenfor de rammer som fremgår av avtalen. Det vedtas at vedtektene får følgende tillegg:

> *"Bruk av boder i mellometasjer*
>
> *Bodene som ligger i mellometasjene er fellesareal. Seksjon x har enerett til bruk av henholdsvis bod x i 30 år fom.29.04.2024, jf. eierseksjonsloven § 25. Bruk av bodene er regulert i avtale vedtatt på årsmøtet 29.04.2024. Avtalen følger som vedlegg til vedtektene. Særlig viktig er det å bemerke at seksjonseier som har enerett til boden har fult vedlikeholdsansvar for boden, herunder plikter å holde vedlike bod/våtrom i tråd med avtalen."*

Enerett til bruk av fellesarealer krever samtykke fra alle som får en enerett. Vedtektsendringer er derfor betinget av at samtykke gis, og styret vil forsøke å innhente skriftlig samtykke forut for årsmøtet. Dersom samtykke ikke er gitt innen 29.05.2024 bortfaller retten til å beholde vaskerom. Vaskerom må da tilbakestilles innen 29.06.2024.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

(Christian Boye Semb)

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmene er ikke på valg.

(Anders Asheim og Gerd M. Borchgrevink)

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Mona Bruun Hansen

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 19.04.2024

Styret i Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Styreleder, Christian Boye Semb 1år igjen
Styremedlem, Anders Asheim 1 år igjen
Styremedlem, Gerd M. Borchgrevink 1 år igjen
1. varamedlem,

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Christian Boye Semb
Styremedlem, Anders Asheim
Styremedlem, Gerd M. Borchgrevink
1. varamedlem, Mona Bruun Hansen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameieteckersbergsgate35@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Boligsameiet Eckersbergs Gate 35 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983224628. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 21 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om trappevask med Rene Trapper. Rengjøringen skjer ukentlig.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester. Telia har servicetelefon +47 924 05 050, betjent 8-22 mandag-fredag, 11-19 lørdag og 12-20 søndag.

Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Nøkler, skilt

Alle beboerne skal ha like postkasseskilt. Dette bestilles hos trond@skiltservice.com. Nøkler til kjeller, port- og inngangsdører kan rekvireres av styret. Rekevisjon fra låsesmed leveres styret for signering. Skilt til ringeklokker dekkes av beboer men bestilles og monteres av styret.

Brannsikringsutstyr

Alle beboerne skal ha like postkasseskilt. Dette bestilles hos trond@skiltservice.com. Nøkler til kjeller, port- og inngangsdører kan rekvireres av styret. Rekevisjon fra låsesmed leveres styret for signering. Skilt til ringeklokker dekkes av beboer men bestilles og monteres av styret.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Boligsameiet Eckersbergs gate 35, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
Brann- og eksplosjonsvernloven
Forurensningsloven
Arbeidsmiljøloven
For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Boligsameiet Eckersbergs gate 35 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88105707.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Interne saker i sameiet, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, dugnad, vedlikehold.

- Vedlikehold av trapp til stallbygg
- Innsetting av lås til kjeller fra B-oppgangen
- Fiksing av lås på alle ytterdører
- Nye planter i bakgård og ny duk og bark i bed utenfor bygget
- Vedlikehold av postkasser

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 113.804,-, og endringer i disponible midler på kr 38.600,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

20.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	918 089	854 682	908 317	1 041 664
Sum		**918 089**	**854 682**	**908 317**	**1 041 664**
Sum		**918 089**	**854 682**	**908 317**	**1 041 664**
Forretningsførsel og revisjon	2	68 017	65 679	68 280	70 100
Lønn og honorarer	3, 4	57 050	45 640	45 640	91 280
Vedlikehold	5	50 708	469 634	145 000	160 000
Eksterne tjenester	6	47 552	57 074	60 600	58 500
Kabel-tv og bredbånd		56 624	54 028	59 200	58 500
Forsikring		104 264	95 262	101 500	109 500
Kommunale avgifter		158 684	133 624	153 000	177 695
Brensel og strøm		16 844	19 920	22 000	22 000
Andre driftsutgifter	7	23 044	56 599	20 000	15 000
Sum		**582 788**	**997 461**	**675 220**	**762 575**
Driftsresultat		**335 301**	**-142 779**	**233 097**	**279 089**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	12 481	5 785	1 000	1 000
Rentekostnad	9	154 625	106 242	114 232	166 285
Andre finansposter	10	9 103	8 119	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-133 041**	**-92 338**	**-113 232**	**-165 285**
Årsresultat	**11**	**202 261**	**-235 117**	**119 865**	**113 804**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-75 221	-87 926	-88 985	-75 204
Endring i disponible midler	**11**	**127 039**	**-323 042**	**30 880**	**38 600**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 191	44
Til gode av forretningsfører		260	195
Forskuddsbetalte kostnader	12	169 436	160 888
Andre fordringer		2 250	2 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		430 774	362 883
Innestående på særvilkår		4 693	4 582
Sum omløpsmidler		**610 604**	**530 843**
SUM EIENDELER		**610 604**	**530 843**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 104 011	-1 868 894
Årets resultat	11	202 261	-235 117
Sum egenkapital	**13**	**-1 901 750**	**-2 104 011**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 391 510	2 466 731
Sum langsiktig gjeld		**2 391 510**	**2 466 731**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 398	3 976
Leverandørgjeld		110 742	160 921
Påløpne renter		1 356	743
Annen kortsiktig gjeld		2 348	2 483
Sum kortsiktig gjeld		**120 844**	**168 123**
Sum gjeld		**2 512 354**	**2 634 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**610 604**	**530 843**

Oslo 31.12.23
Styret i Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Sted:_____, dato:_____

Christian Boye Semb	Gerd M. Borchgrevink	Anders Asheim
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	482 340	463 968	485 800	500 375
3602 Leieinntekt forretningslokaler	219 300	204 000	219 300	230 000
3606 Vedlikeholdstillegg	0	0	0	69 800
3607 Renter og avdrag	203 244	182 964	203 217	241 489
3613 Salg av nøkler	705	0	0	0
3630 Dugnadsbidrag	10 500	0	0	0
3691 Dugnadsgebyr	0	750	0	0
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	2 000	3 000	0	0
Sum	**918 089**	**854 682**	**908 317**	**1 041 664**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	5 625	4 875	6 100	6 100
Forretningsførerhonorar	54 672	51 144	54 680	56 500
Annen regnskapsførsel	7 720	9 660	7 500	7 500
Sum	**68 017**	**65 679**	**68 280**	**70 100**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	50 000	40 000	40 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 640	5 640	11 280
Sum	**57 050**	**45 640**	**45 640**	**91 280**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Noter 188 Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	28 099	22 261	145 000	160 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	416 804	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	19 495	27 628	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	3 114	2 941	0	0
Sum	**50 708**	**469 634**	**145 000**	**160 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	47 552	47 340	50 600	48 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	9 734	10 000	10 000
Sum	**47 552**	**57 074**	**60 600**	**58 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	816	928	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	20	390	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 573	2 580	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 684	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	11 522	47 372	20 000	15 000
Sum	**23 044**	**56 599**	**20 000**	**15 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	12 481	5 470	1 000	1 000
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	315	0	0
Sum	**12 481**	**5 785**	**1 000**	**1 000**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lånenr 1636.31.75221	154 625	106 242	114 232	166 285
Sum	**154 625**	**106 242**	**114 232**	**166 285**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	9 103	8 119	0	0
Sum	**9 103**	**8 119**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**362 720**	**685 762**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	202 261	-235 117
Avdrag langsiktig lån	-75 221	-87 926
B. Årets endring i disponible midler	**127 039**	**-323 042**
C. Disponible midler 31.12	**489 759**	**362 720**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	110 518	104 264
1749 Forskuddsbetalte kostnader	58 918	56 624
Sum	**169 436**	**160 888**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Noter 188 Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold/refinansieri
Lånenummer:	**16363175221**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 650 000
Lånesaldo 01.01:	2 466 731
Avdrag i perioden:	75 221
Lånesaldo 31.12:	**2 391 510**
Saldo 5 år frem i tid:	1 955 980

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363175221	3	151 498	454 494
	4	134 751	539 004
	1	122 384	122 384
	2	109 888	219 776
	1	105 765	105 765
	8	101 643	813 144
	1	74 719	74 719
	1	62 223	62 223

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Eckersbergs Gate 35.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Styreleder	Christian Boye Semb (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Anders Asheim (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Gerd M. Borchgrevink (sign.)	11.04.2024

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i
Boligsameiet Eckersbergs gate 35

Uavhengig revisors beretning for år 2023

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Eckersbergs gate 35 som viser et overskudd på kr. 202 261. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 17.04.2024

ALPHA REVISJON AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. april 2024
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
17.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Kallasten, Bjørn Kristian *Norwegian BankID*	04/17/2024 13:54:07

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



Kontrakt om bruksrett til bod i Eckersbergsgate 35

For seksjon:_____

Styret i Sameie Eckersbergsgate 35 gir bruksrett til bod i mellom etasje til bruk som vaskerom for seksjonen ved siden under følgende betingelser:

Alle tiltak må bekostes av den seksjonen som ønsker å bruke boden som vaskerom.

- Alt røropplegg og ombygging i bod må utføres og godkjennes av rørlegger som må utferdige samsvarserklæring til forsikringsselskapet.
- Elektro installasjon i boden må gjøres av autorisert elektriker med samsvarserklæring. Strøm må tas fra seksjons eiers sikringsskap.
- Dersom forsikringsselskapet ønsker ytterligere sikring må det bekostes av seksjonseier som f.eks Waterguard , sluk i gulv eller andre krav satt av forsikrings selskap.
- Vindu og ovn må vedlikeholdes av seksjonseier for å unngå frost problematikk i rommet om vinteren.
- For ikke å forstyrre nabo seksjonen anbefales at maskinen har dempere under føttene.
- Seksjonseier betaler leie for boden til sameiet for inndekning av forsikringskostnader og eventuelt fordel av bruk satt av styret.
- Dersom boden historisk er delt, kan styret tildele bruksretten til den seksjonen som har felles vegg med boden.
- Dersom den seksjonen som får tilbud om denne avtale ikke ønsker å følge den, må eier fjerne maskin og all rør og elektroinstallasjoner innen 2 måneder eller før. Alle skader som oppstår som påvirker sameiets eiendom kan medføre erstatningsansvar til seksjonseier som har bruker boden som vaskerom.

Dersom disse krav tilfredsstilles kan styret innrømme eksklusiv bruksrett til boden (ikke del av BRA i leilighet) med varighet oppad til 30 år.

Oslo, 28.2.2024

---------- ----------

Styreleder i sameiet Seksjonseier

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Eckersbergs Gate 35 mandag 29.04.2024 kl. 17:00 - på Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christian Boye Semb valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 80.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om bruksrett til bod og endring av sameiets vedtekter

Vedtak:
Avtale vedlagt innkallingen vedtas av årsmøte. Styret får fullmakt til å inngå avtale med seksjonseierne innenfor de rammer som fremgår av avtalen.

Det vedtas at vedtektene får følgende tillegg:

"Bruk av boder i mellometasjer

Bodene som ligger i mellometasjene er fellesareal. Seksjon x har enerett til bruk av henholdsvis bod x i 30 år fom.29.04.2024, jf. eierseksjonsloven § 25. Bruk av bodene er regulert i avtale vedtatt på årsmøtet 29.04.2024. Avtalen følger som vedlegg til vedtektene. Særlig viktig er det å bemerke at seksjonseier som har enerett til boden har fult vedlikeholdsansvar for boden, herunder plikter å holde vedlike bod/våtrom i tråd med avtalen."

Enerett til bruk av fellesarealer krever samtykke fra alle som får en enerett. Vedtektsendringer er derfor betinget av at samtykke gis, og styret vil forsøke å innhente skriftlig samtykke forut for årsmøtet. Dersom samtykke ikke er gitt innen 29.05.2024 bortfaller retten til å beholde vaskerom. Vaskerom må da tilbakestilles innen 29.06.2024.

Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Styremedlemmene er ikke på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Anna Vårheim og Mona Bruun Hansen ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:56

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Christian Boye Semb 1 år igjen
- Styremedlem: Gerd M. Borchgrevink 1 år igjen
- Styremedlem: Anders Asheim 1 år igjen
- Varamedlem: Mona Bruun Hansen for 1 år
- Varamedlem: Anna Vårheim for 1 år

Protokoll for Boligsameiet Eckersbergs Gate 35

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Christian Boye Semb (sign.)	29.04.2024

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET ECKERSBERGS GATE 35

Vedtatt i årsmøte den 10.03.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Sist endret 29.04.2024

§ 1
Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Boligsameiet Eckersbergs gate 35, og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.02.2001.

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiet omfatter eiendommen Eckersbergs gate A, B og C med gnr. 212 bnr. 227i Oslo kommune.

§ 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, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.
.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. 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.

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner som skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 2.7 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene, dog vil husordensreglene slik disse lyder til enhver tid kunne fastsette begrensninger/vilkår.

§ 2.8 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 3
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4
Vedlikehold

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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.

For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Eiere av loftsleiligheter plikter til å måke snø av sine respektive terrasser, samt å se etter at sluk på terrassene ikke er tette eller tildekket. Styret skal varsles dersom det oppdages sprekker eller skader på terrassenes overflater som kan medføre fare for lekkasjer.

Eiere av leiligheter i "stallbygning" plikter å måke snø av trappeoppganger til inngangsdør. Styret skal varsles dersom det oppdages feil eller skader ved trappeoppgangene.

Styret skal innhente uavhengig kontroll av takterrasser i seksjon 16 og 19 og takvinduer i seksjon 17 og 18, kostnaden vil bli belastet hver seksjon etter spesifisert regning. Kontrollen skal skje en gang i året i løpet av april/mai.

Bruk av boder i mellometasjer

Bodene som ligger i mellometasjene er fellesareal. Seksjon *(fylles ut fortløpende ved inngått avtale)* har enerett til bruk av henholdsvis bod *(fylles ut fortløpende ved inngått avtale)* i 30 år fom.29.04.2024, jf. eierseksjonsloven § 25. Bruk av bodene er regulert i avtale vedtatt på årsmøtet 29.04.2024. Avtalen følger som vedlegg til vedtektene. Særlig viktig er det å bemerke at seksjonseier som har enerett til boden har fult vedlikeholdsansvar for boden, herunder plikter å holde vedlike bod/våtrom i tråd med avtalen.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 4.3 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 § 8.7 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.

§ 4.4 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 6
Registrering

Den som kjøper eller på annen måte erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseierne å betale det gebyr til sameiet for registrering som styret til enhver tid fastsetter (for år 2001 kr. 1.000,-). Seksjonseier skal ved utleie opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse av seksjon kan finne sted.

§ 7
Styret

§ 7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for ett eller to år, slik at minst ett og maksimalt to av de tre ordinære medlemmene står til valg ved det ordinære årsmøtet hvert år. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 7.2 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. § 7.3 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 kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes ellers med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 8
Årsmøtet

§ 8.1 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.

§ 8.2 Ordinært årsmøte

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

§ 8.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøtet skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8.4 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.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, 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 § 8.2.

§ 8.5 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) behandle budsjett
d) 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 under årsmøtet.

§ 8.6 Ledelse av årsmøtet

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

§ 8.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets 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.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 8.8 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.

§ 8.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8.10 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere 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. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 8.11 Protokoll fra årsmøtet

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

§ 8.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 9
Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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

§ 10
Forretningsfører

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det 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.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 11
Mislighold

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

§ 11.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 13
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET ECKERSBERGS GATE 35

Vedtatt på ordinært årsmøte 7. april 2005.

Husordensreglene

Husordensreglene er utformet med utgangspunkt i grunnregelen i pkt 1. Husordensreglene slik de fremgår under er således ikke uttømmende, og må sees som presiseringer av grunnregelen. Det vises også til boligsameiets vedtekter. Sameiere plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlig for at husstandens øvrige medlemmer, leietagere og besøkende overholder disse til felles mål: ro, orden, trivsel samt godt naboskap.

1. Grunnregel

Hver enkelt plikter å verne om sameiets eiendom og andre fellesverdier med omsorg og respekt og med hensynsfullhet overfor andre. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

«Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre som man vil».

2. Alminnelige ordensregler

Det er forbudt å åpne for ukjente personer via dørtelefonen. Dette gir større trygghet og sikkerhet for at uønskede personer ikke får adgang til gården.

Vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær. Utlufting gjennom entrédør til oppgangen er forbudt.

Antenner, markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Port, utgangsdører og dører til kjeller skal alltid være låst. Branndør til loft skal alltid holdes lukket.

3. Ro i leilighetene

Ingen leiligheter må benyttes slik at man sjenerer andre beboere unødig. Musikkanlegg, radio og tv bør ikke ha slik lydstyrke at det sjenerer naboene unødig. Normal livsutfoldelse skal respekteres.

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.30 og kl. 08.00. Høylydt tale, sang og musikk må dempes, så en ikke forstyrrer naboene. Bruk av vaskemaskiner og lignende skal i samme tidsrom unngås.

Oppussing, snekring, boring og banking eller andre støyende aktiviteter som øving på musikkinstrumenter skal ikke skje etter kl. 21.00 på hverdager. Lørdager og helligdager kan slike aktiviteter kun gjennomføres mellom kl. 10.00 og kl.17.00. Styret kan imidlertid for kortere perioder gi dispensasjon fra regelen i dette avsnitt.

Har man ved spesielle anledninger ønske om å musisere eller ha selskap man antar vil medføre ekstra støy ut over kl 22.30 kan denne tidsfristen utvides. I så fall skal naboer varsles i god tid.

Sang- eller musikkundervisning tillates ikke.

4. Barns lek

Overfor barn i fri lek skal det utvises toleranse. Ballspill skal likevel ikke skje på sameiets område. Med ballspill forstås her lagspill og særlig støyende lek ved spill mot vegger o.l.

5. Husdyrhold

Den som har hund eller annet husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Avføring fra husdyr skal fjernes straks.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets eiendom. Dyrefôr eller mat som blir liggende kan tiltrekke rotter. Legg heller ikke mat i blomsterkasser og lignende.

6. Parkering og kjøring på sameiets eiendom

Bil og motorsykkelkjøring på eiendommen er ikke tillatt. Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

7. Indre orden i seksjonene

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser. Alle leiligheter har innvendig stoppekran for vann. I tillegg er det stoppekraner i kjeller. Alle eiere og beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekraner befinner seg.

Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelsen innhentes fra aktuelle offentlige etater.

8. Brannvarsler / brannslukningsutstyr

Beboerne er ansvarlig for å vedlikeholde brannvarslere og brannslukningsutstyr. Disse skal kontrolleres årlig og batteri i røykvarsler skiftes. Det skal ikke brukes alkaliske batterier. Iht. gjeldende forskrifter skal brannslukningsapparater på service hvert 10 år.

9. Fellesarealer

Alle beboere plikter å holde fellesområder inne og ute ryddige. For sammenkomster på uteområder må det søkes tillatelse hos styret. Musikk på uteområdene er kun tillatt om det ikke forstyrrer de andre beboerne. Det er forbudt å sende opp fyrverkeri i sameiet.

Røyking: Det er strengt forbudt å røyke i oppgangene og ellers på sameiets fellesarealer innendørs. Utendørs skal askebeger benyttes.

Vi har ingen vaktmester. Klipp av gressplen, stell av planter, feiing, rydding osv. må besørges av beboerne selv.

Møbler innkjøpt av sameiet må behandles med forsiktighet. Ved skader må styret få beskjed omgående.

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r), markiser eller lignende på eiendommens fasader eller fellesarealer. Antenner, markiser eller lignende som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

Blomsterkasser er tillat mot indre gård, men da kun den type som er godkjent av sameiet på tidligere årsmøte. Det er den enkelte eiers plikt å påse at blomsterkassen festes forsvarlig.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

10. Snømåking og trappevask
Sameiet leier for tiden eksternt byrå til trappevask og til snømåking og strøing av fortau. Snømåking og strøing i bakgård må beboerne selv besørge.

11. Søppelkasseanlegg
Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere og det skal holdes orden ved søppelkassene. Renovasjonsetaten tar ikke med seg søppel som ikke får plass under igjenslått lokk. Dersom beholderne er fulle plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Kildesortering skal respekteres.

Sameiets søppelkasser skal kun brukes til vanlig husholdningsavfall. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Slikt kan evt. kastes i søppelcontainer dersom sameiet leier til dette formål.

Avfall skal heller ikke unødig plasseres på fellesområder. Styret forbeholder seg i så fall retten til å fjerne dette for eiers regning.

12. Boder i loft, oppgang og kjeller
Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i oppganger, boder og innendørs fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosiver og lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

13. Tiltak mot vannlekkasje
Eiere av seksjoner med balkong / terrasse plikter å vedlikeholde disse i hht boligsameiets vedtekter (§4 Vedlikehold) slik at vannlekkasje unngås.

14. Dugnad
Styret vil etter behov innkalle til dugnad for vedlikehold o.l. Hver enkelt seksjon har plikt til å delta på dugnadene. Uteblivelse medfører ileggelse av uteblivelsesgebyr. Det avholdes for tiden dugnad i sameiet hver vår og hver høst, hvor gjøremål som fremgår av Vedlegg 01 skal utføres.

15. Melding av skader på fellesareal
Skader som hører under sameiets ansvar og vedtekter med eventuelle tilhørende følgeskader skal meldes styret snarest.

16. Utfyllende husordensregler
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

17. Klage ved brudd på husordensreglene
Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styre. Muntlige klager og anonyme klager vil ikke bli behandlet. Eventuelle uoverensstemmelser skal og bør imidlertid først søkes ordnet internt.

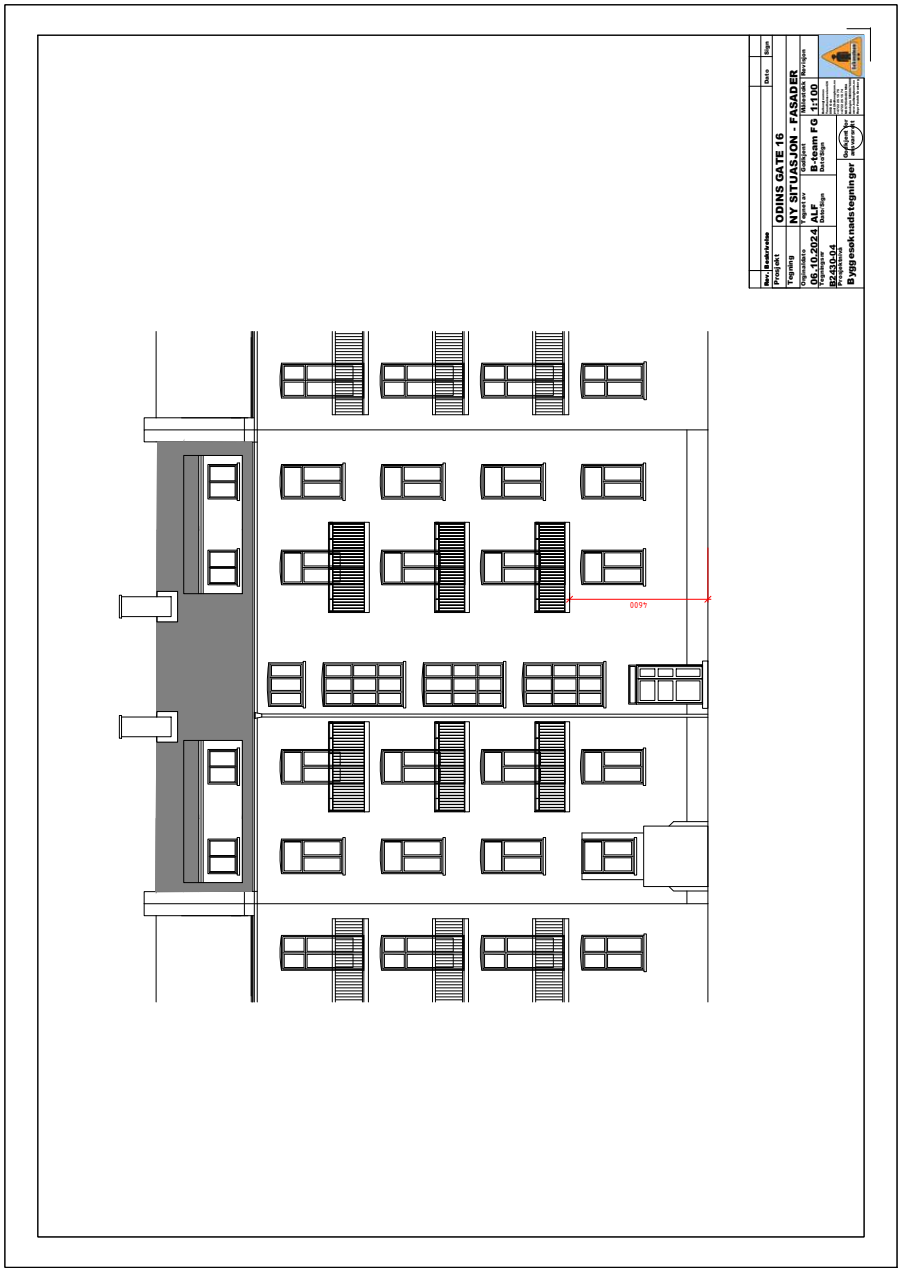
Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

18. Erstatningsplikt
Sameierene kan bli erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres.

Skader som påføres sameiets eiendom som følge av grov uaktsomhet eller overlegg vil medføre krav om erstatning.

19. Vedlegg til husordensreglene
19.1. Vedlegg 01 – Faste gjøremål ved dugnad.


Rev. Beskrivelse
Dato
Sign.
Prosjekt
ODINS GATE 16
Tegning
NY SITUASJON - FASADER
Oppmåles
06.10.2024
Tegnet
ALF
Kontrollert
Godkjent
B-team FG
Målestokk
1:100
Hentyden
Dato Sign.
Dato Sign.
Prosjektnr.
82.430.04
Byggesak
Byggesak
Byggesak

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

16.10.2024 13:58:25 AR638587689

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Odins gate 16, 0266 Oslo		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
212	709	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om oppføring av seks balkonger på fasade mot bakgård i Odins gate 16, som vist på vedlagte kart og tegninger.

Det er nedlagt midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen, grunnet arbeid med regulering til bevaring. Det vil derfor sendes søknad om unntak fra midlertidig byggeforbud, sammen med byggesøknaden, til kommunen.

16.10.2024 13:58:25 AR638587689

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering av balkonger nærmere nabogrense enn 4 meter. Balkongene plasseres på det nærmeste 2,9 meter fra eiendom 212/707, Odins gate 14A og 3,3 meter fra eiendom 212/711, Odins gate 18.

Begrunnelse:

Fordi bebyggelsen allerede er plassert i nabogrense vil balkongen måtte plasseres nærmere enn 4 meter. Avstanden er ikke mindre enn det som ofte tillates for balkonger innenfor kvartalsbebyggelsen i Oslo sentrum.

16.10.2024 13:58:25 AR638587689

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg
E-post:	fredrik@balkongteam.no
Telefon:	22251575 / 91834770

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	BALKONGTEAM AS
Organisasjonsnummer:	979546483
Telefon:	22251575 / 91834770
E-post:	fredrik@balkongteam.no
Postadresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO

16.10.2024 13:58:25 AR638587689

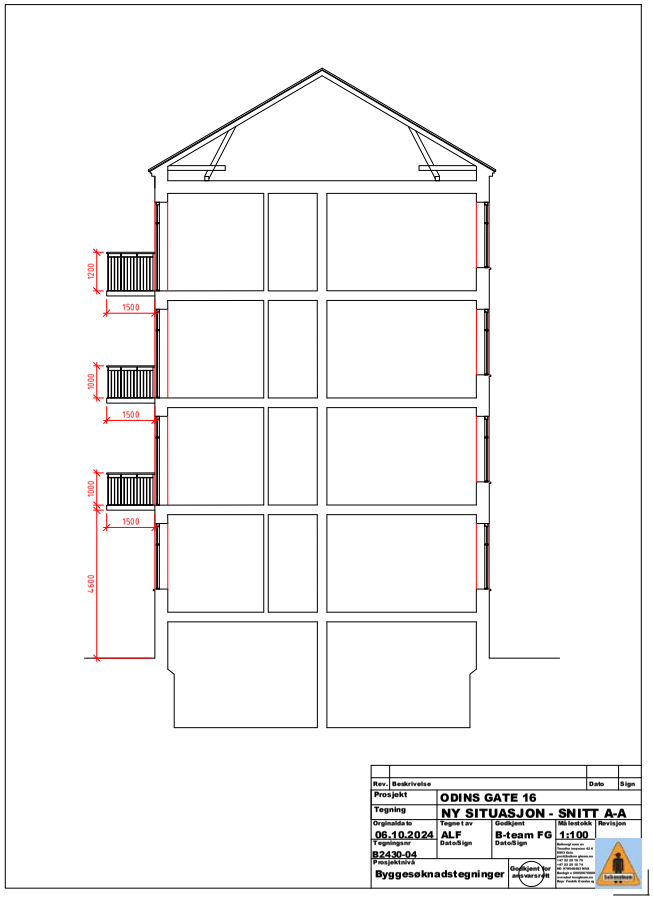
Nabovarselet er signert av

SIRI KARLSEN på vegne av BALKONGTEAM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

KART_Situasjonsplan.pdf
Fasad_B2430-04.pdf
Snitt_B2430_05.pdf



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	ODINS GATE 16			
Tegning	NY SITUASJON - SNITT A-A			
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
06.10.2024	ALF Dato/Sign	B-team FG Dato/Sign	1:100	
Tegningsnr B2430-04				
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for utførelse/IH		

Rehmal rom as
Tordenskiolds gate 10 B
0160 Oslo
post@rehmal.rom.no
47 22 33 70
Org. nr. 919 643 872 MVA
Arkitekt Ingeborg Rehmal
Mob. 47 22 33 70
Mail: Paulin Evenbo



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2024
Bruker: rask
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 325123/ 86500969
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/709

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

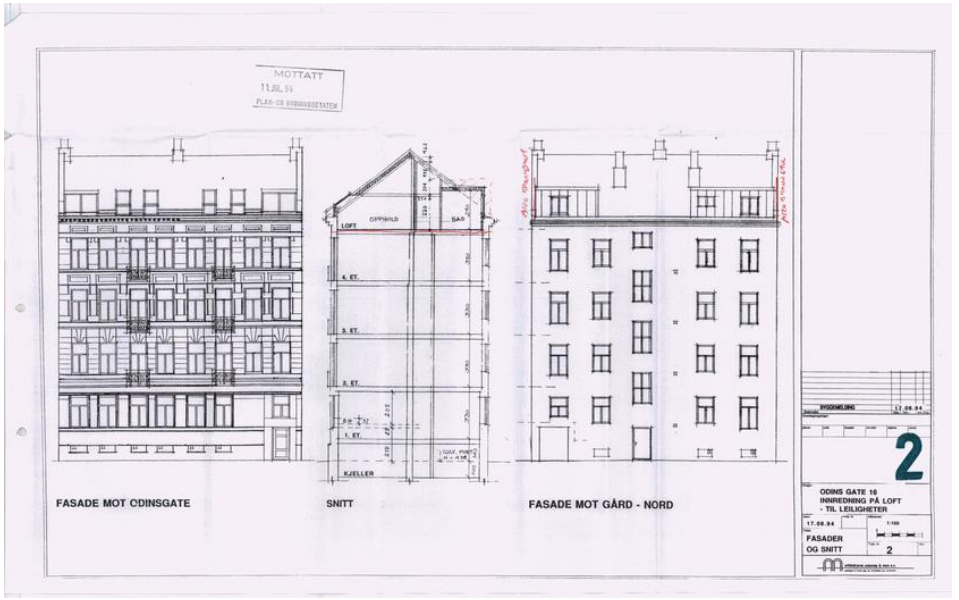
Beskrivelse:

NR:
Dato: 04.11.2024
Revidert dato: 04.11.2024



Notater:
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Det tas forbehold om at mål kan avvike.
UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.
© Alle rettigheter tilhører tegners virksomhet for opprettelsen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev.	Fase:	Dato:	Rev.	
Nye fasader	**210**	Forhåndskonferanse						ätt ARKITEKTUR
		Rammesøknad						Målestokk: 1:100 @ A3
Adresse:	Tiltakshaver:	Søknad om tillatelse til tiltak	05.11.2024	A				Kontrollert: 05.11.2024
ODINS GATE 16, OSLO	ODINS GATE 16 HOLDING AS							E: info@att-ark.no | T: 469 37 972 | LOH



Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

06.11.2024 10:48:28 AR641900743

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Odins gate 16, 0266 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
212	709	0	0
Eier:	ODINS GATE 16 HOLDING AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
	Bruksendring
	Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det er oppdaget at det er mindre endringer fra tillatelse tilknyttet loftsutvikling (med saksnr. 199402316) og faktisk situasjon. Trolig ble disse endringene utført ved utbyggingstidspunkt, dog kan ikke dette stadfestes. Det er tiltakshavers ønske å nå rette opp i disse mindre fravikene, slik at dokumentasjonen er forenlig med faktisk situasjon for eiendommen.

Tiltaket omhandles således korrigering vedr. byggets faktiske situasjon, og inngår således søknad om både fasade- og bruksendring for loftsarealene. Det er innhentet samtykke/ godkjenning over disk fra Byantikvar.

06.11.2024 10:48:28 AR641900743

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan
Navn på plan: KP Oslo 2025

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: ATT ARKITEKTUR AS, Liv Harr
E-post: info@att-ark.no
Telefon: 46937973 / 46937973

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: ATT ARKITEKTUR AS
Organisasjonsnummer: 933210596
Telefon: 46937973 / 46937973
E-post: info@att-ark.no
Postadresse: Postboks 111 Røa, 0701 OSLO

Nabovarselet er signert av

LIV OTHILIE HARR på vegne av ATT ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

06.11.2024 10:48:28 AR641900743

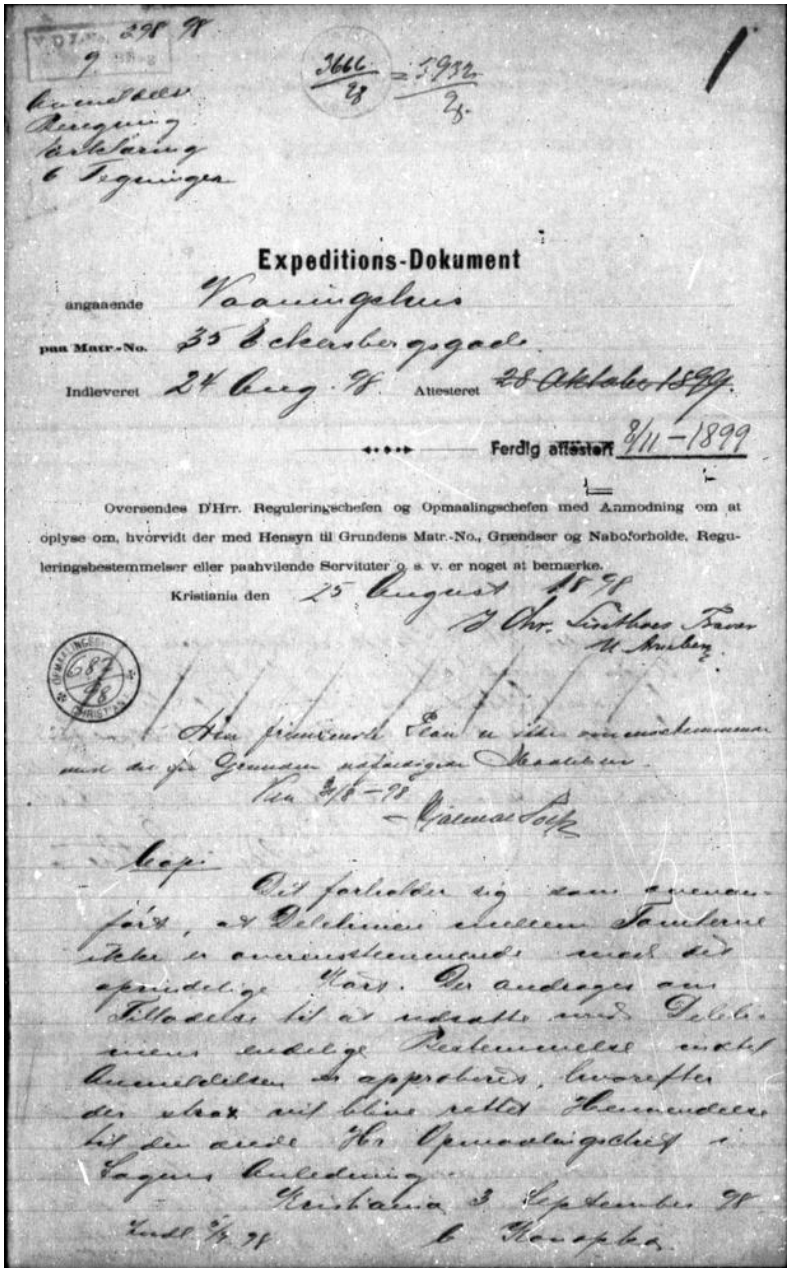
06.11.2024 10:48:28 AR641900743

Filvedlegg:
100 Situasjonsplan.pdf
310 Nye fasader.pdf
1994 02316 - Fasader og snitt.pdf

Eckersbergsgt. 35.

J.nr. 398/1898.

Våningshus.



Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 35 Eckersbergsgade

Indleveret 24 Aug. 98 Attesteret 28 Oktober 1899.

Ferdig attestert 8/11-1899

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 25 August 1898

P. Chr. Lindboes Enke

M. Arnberg.

Kopi

2

Oversendes den arede Sundhedskommission.
Kr. 6. 9. 98.
Sem Linthoe

Skaden tillades ikke paa grund af at forgavlen er en stein bygaand. 3dje og 4de stage foreslaaes at faa samme grundplan som 2den stage. Klostyguenen maa konstrueres vandtætte af sten og cement. Klosetterne maa ventileres til en særskilt piee anlagt ved siden af kjøkkenpiccen - ikke til dampkjøkkenet.
Enhver bør skaffe adgang til bedst mulig lys og luftforhold
Kristiania sundhedskommission 7de september 1898

1758 H. Sunde
Ref.

Overenstemmer

Overenstemmer Hrr. Stadsarchitekturen. Trappen A. der er meget skjævvinklet fra 8 Leilighederne bør ikke tillades udført med let Svingt konstr. forandring af Planen bør foretages.
Overenstemmer Hr Reguleringschefen i Henhold til Inspektionens Paalegning af 25de f M.
Kr - 8. 9. 98.
Sem - Linthoe

Gadens Bredde er 15,70 m. Den angivne Byggelinje er approberet.
d. 9/9 1898.
Trevor Pallis

Overenstemmer Hrr. Stadsarchitekturen. Trappen A. bør fremmelig ikke tillades udført med let Svingt da den dannes skalmuret for 8 Familier.
Vandvarmen med Trappegangen bør i Tilfælde de udføres af Mursten eller Fliser. Forøvrigt intet at bemærke Kr. 10. 9. 98 Sem Linthoe

3646/3

STADSINGENIØREN 1570 - 98 - I. KRISTIANIA

3

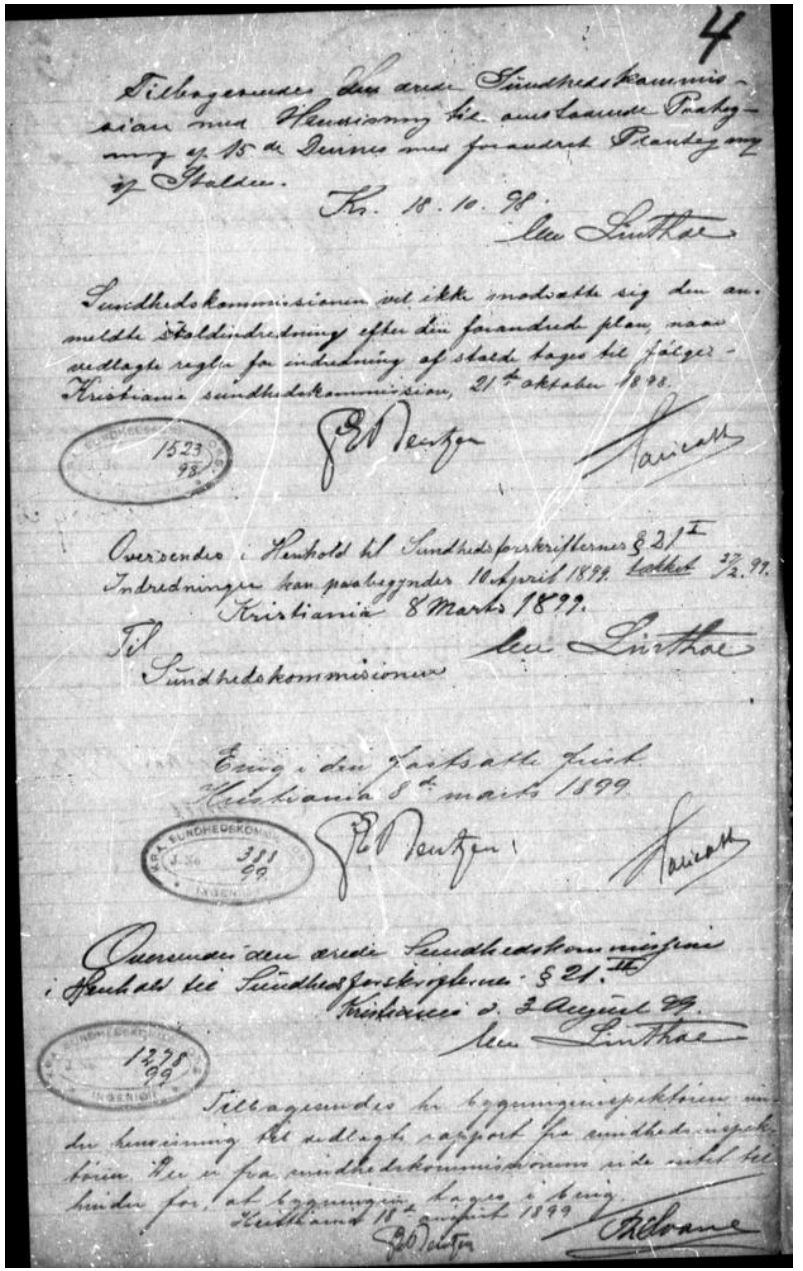
Sender K. Stadsingeniøren i Henhold til §§ 13, 14 og 15 Byggelovens 58 13, 14, 15 anbefalede Betegninger vedlagen.
Kr. Stadsingeniørkontor den 26de September 1898.
Ch. Sundt

3393/26

Approberes overensstemmende med Indsendelsen og under Henvisning til Paategningerne.
Kristiania 27de September 1898
G. Bull

Kopi

Tegning til den paaraadede Trappe er fremsendes.
Paa Foranledning fremsendes ny Tegning til Trappe, samt Snit, som bedes forelagt den ærede Sundhedskommission. De anbragte Ændringer i Stedet for at opføre Skillevæggen, idet den ellers maatte udføres med kun 1 Spids Pudsning, Beliggenheden er valgt af Hensyn til de Fundamenter der er dybest. Alle Kvadratmeter vil blive computerede.
Kristiania 15 Okt 98.
L. Kampfmann



4

Tilbagesendes den arede Sundhedskommissionen med Henvisning til ovenstaaende Paategning af 15de Decbr. mod. forandret Plantegning af Stalden.

Kr. 18. 10. 98.

Lee Linthoe

Sundhedskommissionen vil ikke modsætte sig den anmeldte Stalddindretning efter den forandrede plan, naar vedlagte regler for indretning af stalde tages til følge.

Kristiania sundhedskommission, 21de oktober 1898.

1523 98

Oversendes i Henhold til Sundhedsforskrifternes § 21 I Indretningen kan paabegyndes 10 April 1899. Tattet 31/12.98.

Kristiania 8 Marts 1899.

Til Sundhedskommissionen

Lee Linthoe

Eieng i den Faitsatte Frist
Kristiania 8de marts 1899

SUNDHEDSKOMM. 311 99 INNEN

Overmaaden arede Sundhedskommission i Henhold til Sundhedsforskrifterne § 21 III

Kristiania d. 2 August 99.

Lee Linthoe

1278 99

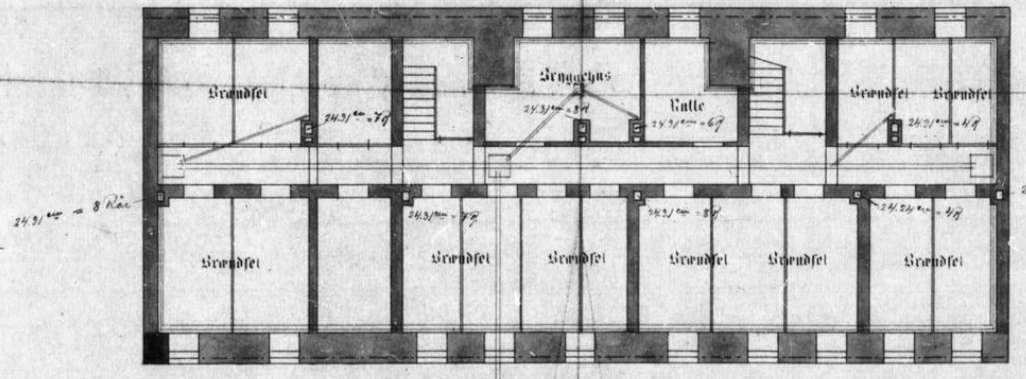
Tilbagesendes her tegningen og protokollen med den Anmerkning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren, at der fra sundhedskommissionens side intet vil hindre for, at begyndelsen tages i Brug.

Kristiania 18de August 1899

Heloane

Eckersbergs Gade 35.

Kjælderplan


Brændsel
Brændsel
Brændsel

Eckersbergsgt. 35.

J. nr. 344/1938.

Innredn.

W.C.s.

ANMELDELSE. V.D.

Tegning

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-No. 344/38
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 35 Eckersbergs gate

Innlevert 4.mars 1938 Attestert 24/6.38

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 5-3-1938

P. C. Thrane-Steen

GM/VW.

Ad: 35 Eckersbergsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges.

Rummene må kunne opvarmes i den kolde årstid.

Oslo helseråd den 16. mars 1938.

Efter bemyndigelse

Hj. Hansen Meyer

17 MRS. 1938

V.d. til innstilling.

Oslo 18. mars 1938. P. C. Thrane-Steen

Bgn. bl. 24 VIII-37. 4000.

Innstilles til godkjennelse på de av tilsendte/nevnte betingelser.

344/38

17/3 38

Godkjennes som innstillet.

Oslo 19. mars 1938.

Mottatt 21/3-38

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Jnr. 003944 28 MAJ 1938
RØRLEGGERAVD.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen til ferdybehandling

27/5-38

J. nr. 3944 1938
Eiendom 35 Eckersbergsgate
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i nærværende distrikt.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent. (Jf. m. 1544/38).
Oslo vann- og kloakkvesen, den 13/6 1938.
Etter bemyndigelse

Mottatt 15 JUNI 1938

L. E. Pedersen
AUT. RØRLEGGERMESTER
RUSELØKVEIEN - 42
ETABL. 1911 ✆ TELEFON 15543

BYGNINGSCIV. 344/38

Oslo den 4. Mars 1938

Oslo Bygningsvesen

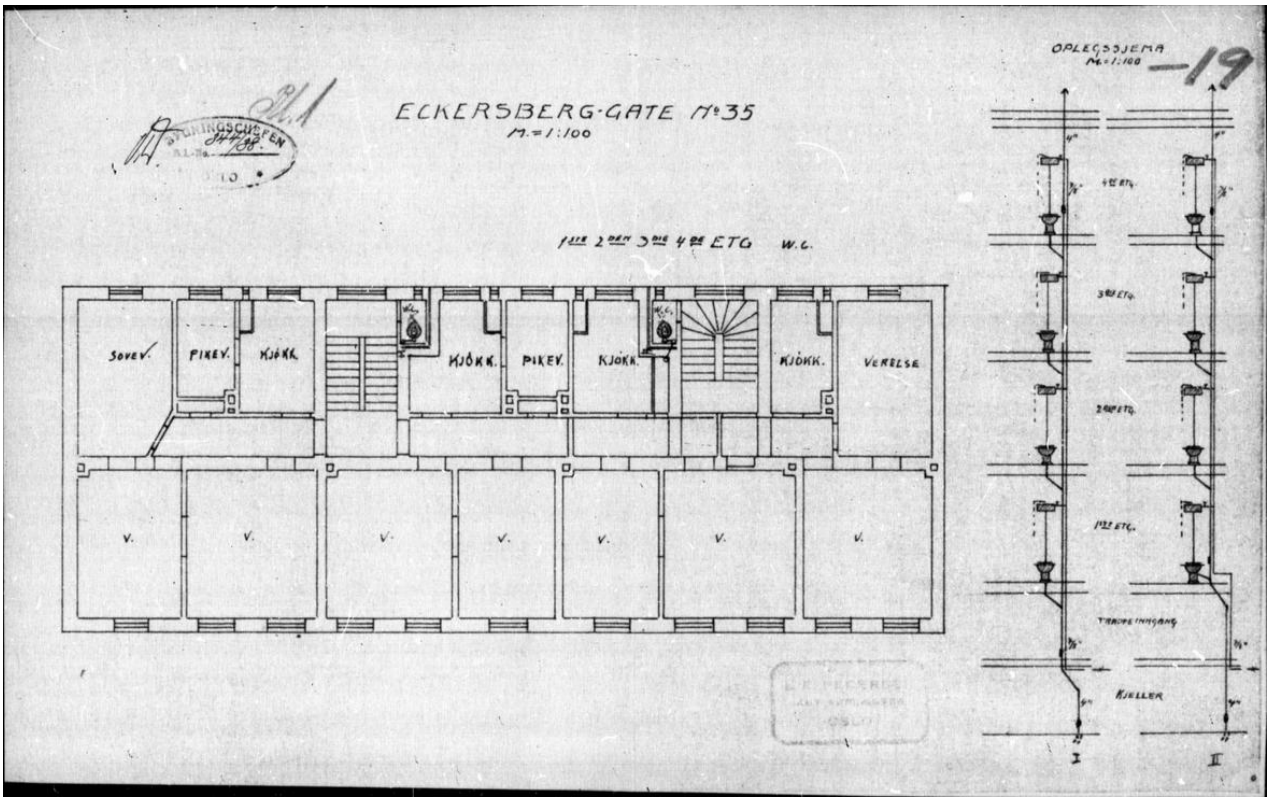
Vestre Distrikt

Ad: Eckersbergsgaten 35.

Herved anmeldes 8 stk. vannklosetter i de gamle klosettrum. Rummene opvarmes elektrisk. Ventilasjon føres fra hvert rum til over tak og friskluftstilførsel ved borring av huller nederst i dørene. Vegger og tak er kalkpusset og gulvene er støpte.

Eier:
Aug. B. Rund
Gjetemyrsveien nr. 44

Anmelder:
L. E. Pedersen


ECKERSBERG-GATE Nº 35
M.=1:100
1ste 2den 3die 4de ETG W.C.
SOVEV.
PIKEV.
KJØKK.
KJØKK.
PIKEV.
KJØKK.
KJØKK.
VERELSE
V.
V.
V.
V.
V.
V.
V.
OPLEGSSJEMA
M.=1:100
19
4DE ETG.
3DJE ETG.
2DEN ETG.
1STE ETG.
TRAPPEINNGANG
KJELLER
I
II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebagate 19[XII] · 68 30 40

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Eckersbergs gate 35	Journalnr.	86/5168
Arbeidets og bygningens art	Utskifting av vinduer	Innlevert	14.10.86
Byggherre	Sameiet Eckersberg gate 35,Eckersberggt.35,0266 Oslo 2		
Anmelder	Bygdøy Allé 81 A/S, Boks 5, Brattlikollen, 1176 Oslo 11		

SAS/RG

Oslo, den 12. november 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ved befaring i strøket har man konstantert at flere eiendommer har skiftet vinduer til den aktuelle typen. Det er dessuten opplyst at vinduene er innkjøpt. Selv om bygningskontrollen helst hadde sett at nye vinduer hadde fått fast midtpost finner man etter omstendighetene ikke å ville motsette seg at byggemeldingen godkjennes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, m.v., statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sven Sandberg
Overarkitekt

Bente Hegna

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ubl. B 17

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt klar over offentlighet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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).

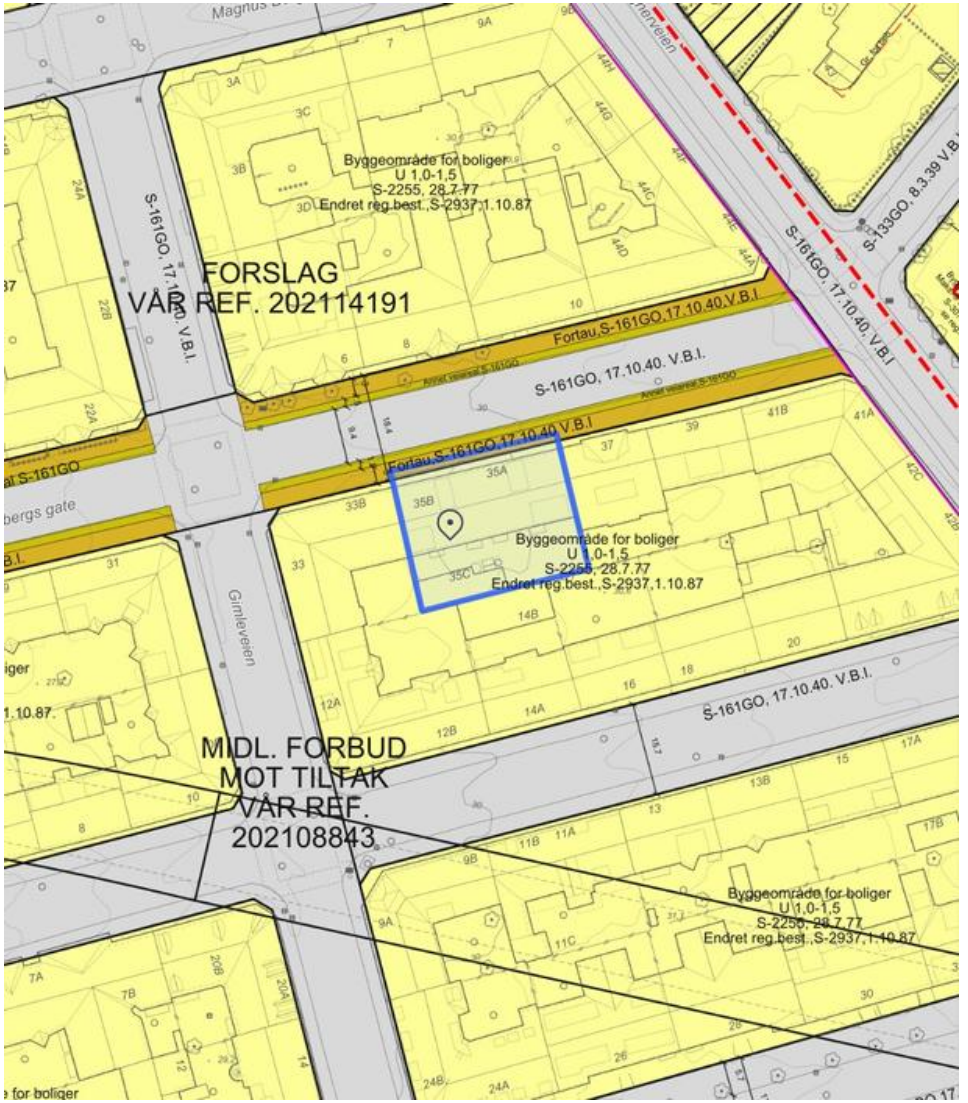
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

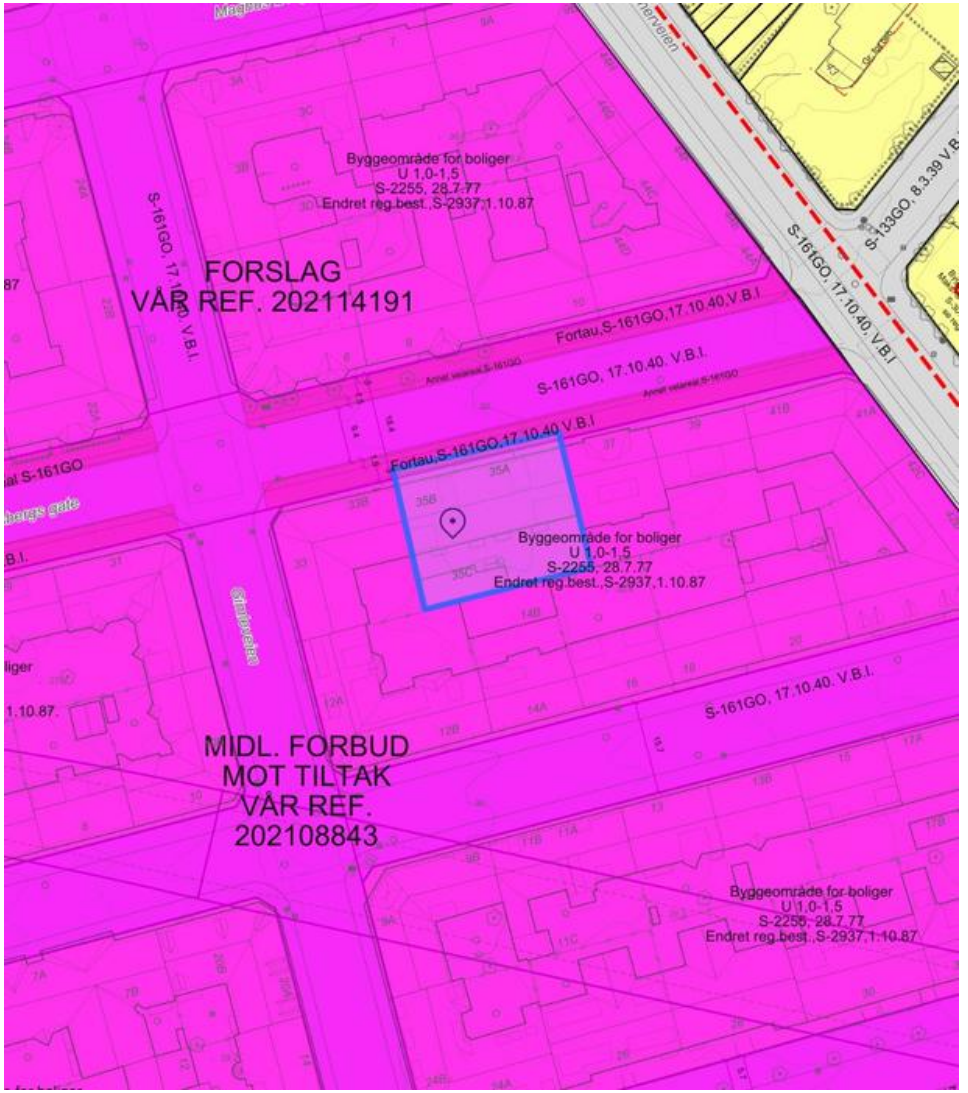
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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.


Gimlevelen
bergs gate
35A
35B
35C
14B
33B
33
37
39
41B
41A
42C
31
10B
10
8
12A
12B
14A
16
18
20
13B
15
17A
13
11A
11B
9B
9A
11C
7A
7B
20B
20A
12
14
24B
24A
26
28
30
22B
22A
24A
3A
3C
3B
3D
6
8
10
44H
44G
44F
44C
44E
44D
44A


FORSLAG
VÅR REF. 202114191
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202108843
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1.10.87
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
Fortau,S-161GO,17.10.40,V.B.I
S-133GO, 8.3.39 V.B.I
Grimlevegen


Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
FORSLAG
VÅR REF. 202114191
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
Fortau,S-161GO,17.10.40,V.B.I
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
Fortau,S-161GO,17.10.40 V.B.I
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202108843
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
S-133GO, 8.3.39 V.B.
S-161GO, 17.10.40, V.B.I

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0050/23
Vår referanse: 3083491/20577744
Bestilling: C3 2023-02-08 (7) 46

Dato
08.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7782	105	9.2.2001	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	227	0	0

[x] 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

Returneres etter tinglysing til

Advokatfirmaet Hodneland & Co. ANS
v/adv.flm. Thomas Engebretsen
Postboks 775 Sentrum
0106 Oslo

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

PLAN OG BYGNINGSETATEN

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

TINGLYST
DAGBOKNR.: 7782
- 9 FEB 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERAMBETE

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	212	227		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
941583.776.4	Borettslaget Eckersbergsgt. 35	

Rett kopi bekreftes
Heimle

Doknr. 7782 Tinglyst 09.02.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	48		13	B	79		25				37				49			
2	B	65		14	"	65		26				38				50			
3	"	50		15	"	50		27				39				51			
4	"	52		16	"	52		28				40				52			
5	"	79		17	"	52		29				41				53			
6	"	65		18	"	33		30				42				54			
7	"	50		19	"	30		31				43				55			
8	"	52		20	"	45		32				44				56			
9	"	79		21	"	50		33				45				57			
10	"	65		22	"	50		34				46				58			
11	"	50		23	"			35				47				59			
12	"	52		24	"			36				48				60			

Sum tellere: 1213 = nevner: 1213

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Det foreligger panteforbehold i medhold av lov om eierseksjoner av 23.05.1997, § 25.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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) [x] 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 (§ 14)

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

h) [x] 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) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).

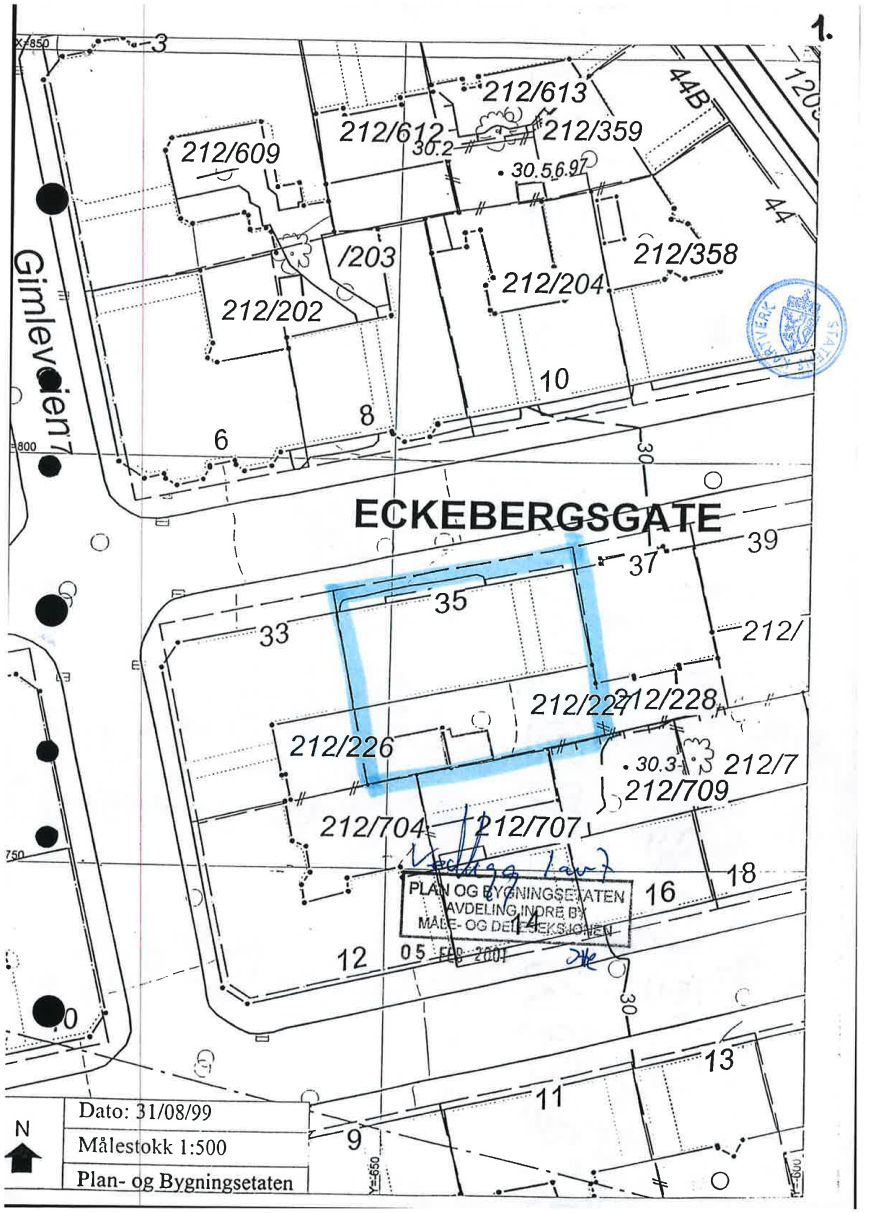
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 25/9-00 Oslo 25/9-00	ULF HARDVIK HILDE BRØTE - HOLTER GERING	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

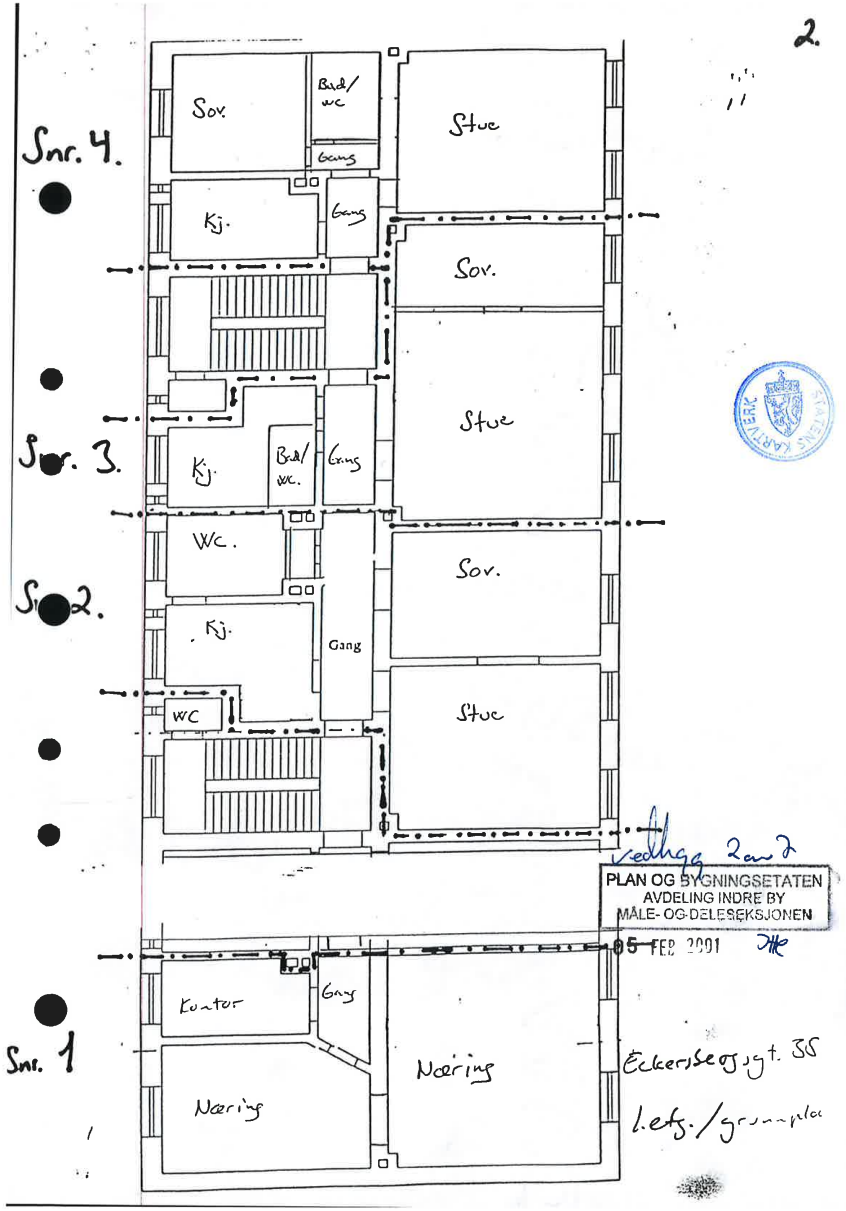
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
212	227		1-22	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
05 FEB 2001	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

2.

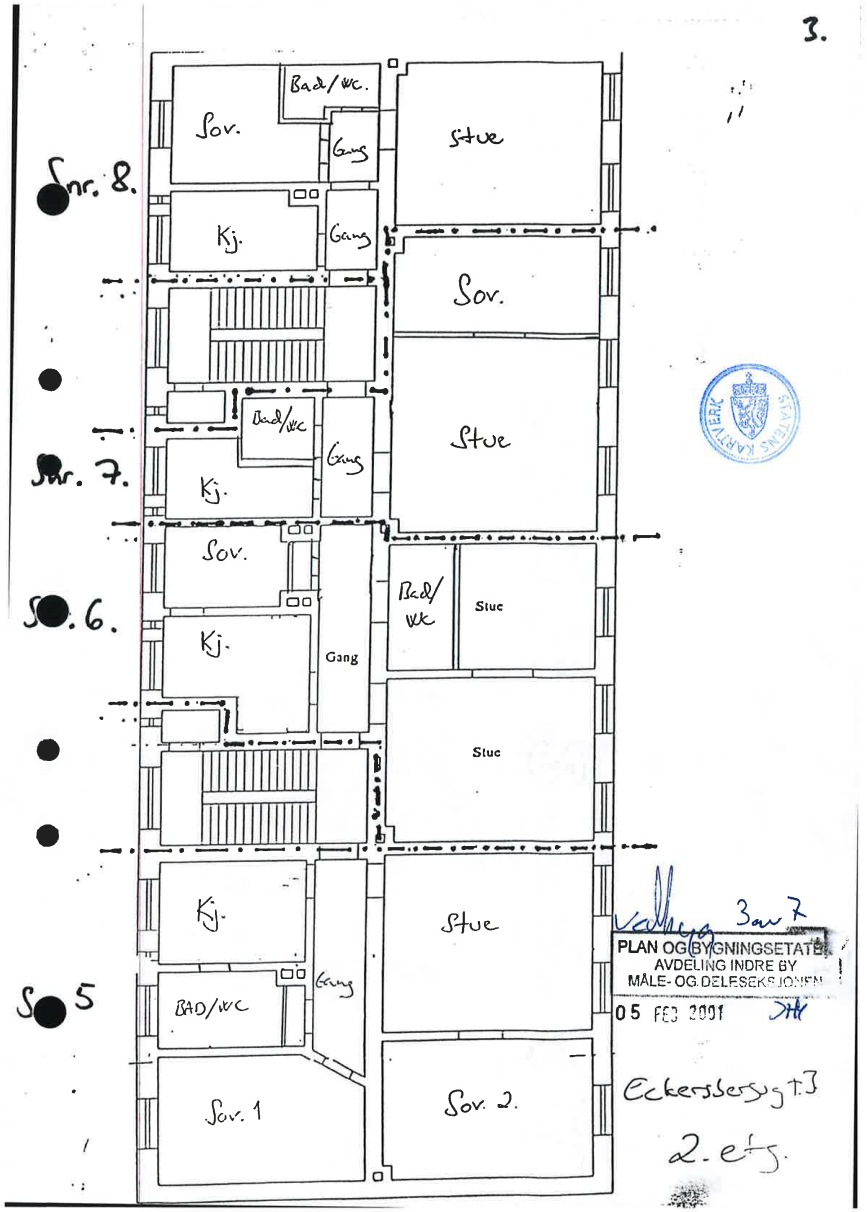


PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001

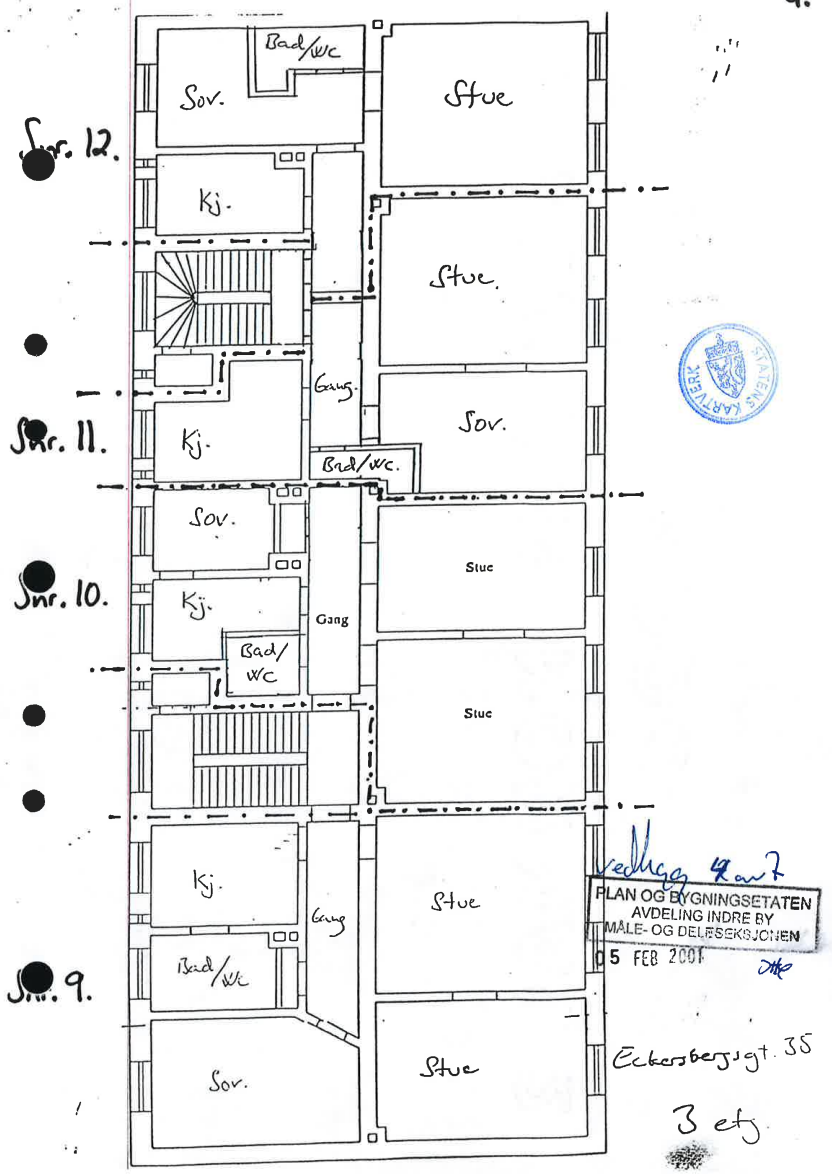
vedlegg 2 av 2

Eckersbergsgt. 35

1. etg./grunnplan


3.
Snr. 8.
Bad/wc.
Sov.
Gang
Stue
Kj.
Gang
Sov.
Snr. 7.
Bad/wc
Gang
Stue
Kj.
Sov.
Sn. 6.
Bad/
wc
Stue
Kj.
Gang
Stue
Kj.
Stue
Sn 5
BAD/WC
Gang
Sov. 1
Sov. 2.
Vedlegg 3 av 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001
Eckersbergg. 3
2. etg.

4.

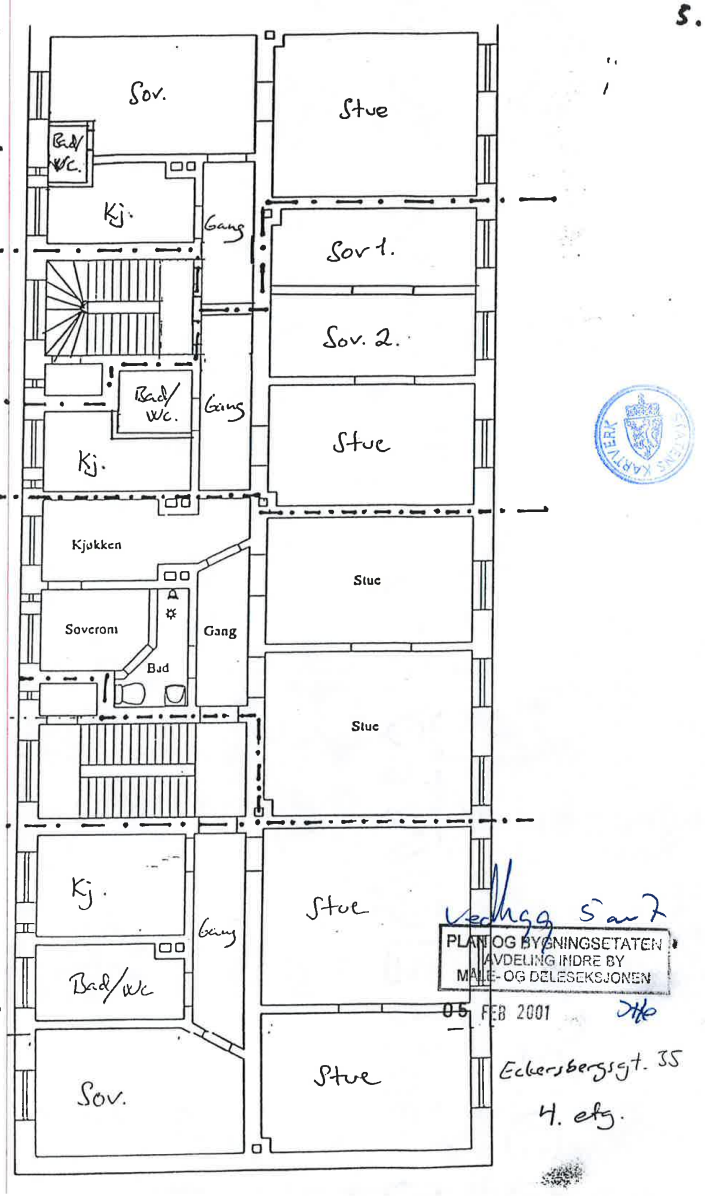


Vedlegg 4 av 7

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001

Eckersbergsgt. 35

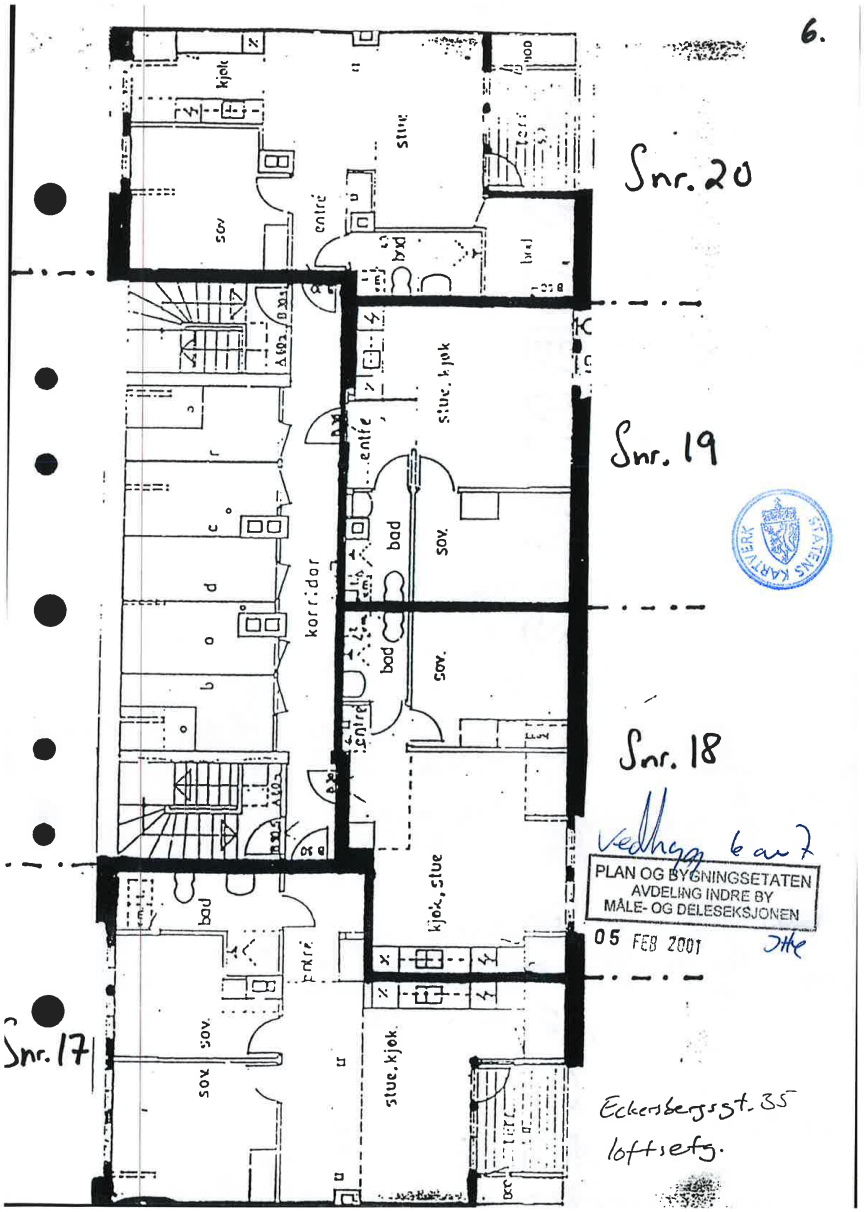
3 etj.



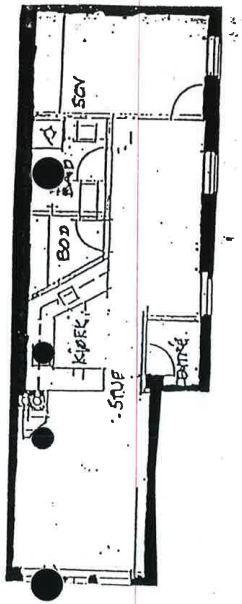
Vedlegg 5 av 7

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001

Eckersbergsgt. 35
4. etg.

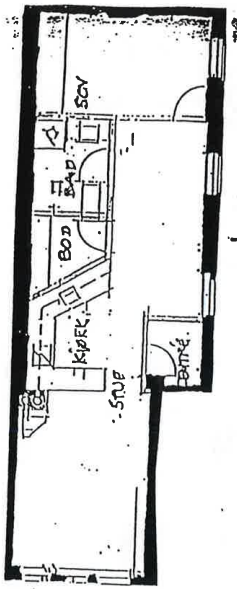

6.
Snr. 20
Snr. 19
Snr. 18
Snr. 17
kjøk
stue
sov
entré
bad
stue, kjøk
korridor
kjøk, stue
stue. kjøk.
Vedlegg 6 av 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001
Eckersbergs gt. 35
loftsetg.

.2



1. etg.

Snr. 21.



2. etg.

Snr. 22.

7.

Vedlegg 2 av 2

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
05 FEB 2001

Eckersbergsgt. 35

Tilbygg - Sakgård
("stall")

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: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 14-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eckersbergs gate 35B 0266 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 227, snr 3 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