NORDVIK

Eckersbergs gate 33

2 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Eckersbergs gate 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
52	Vedlegg
58	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.03.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk, lys og innbydende 4-roms med sydvestvendt balkong, peis og svært ettertraktet beliggenhet.

Prisantydning	**10 500 000,-**
Omkostninger	**266 600,-**
Totalpris	**10 875 631,-**
Fellesgjeld	**109 031,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 587,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

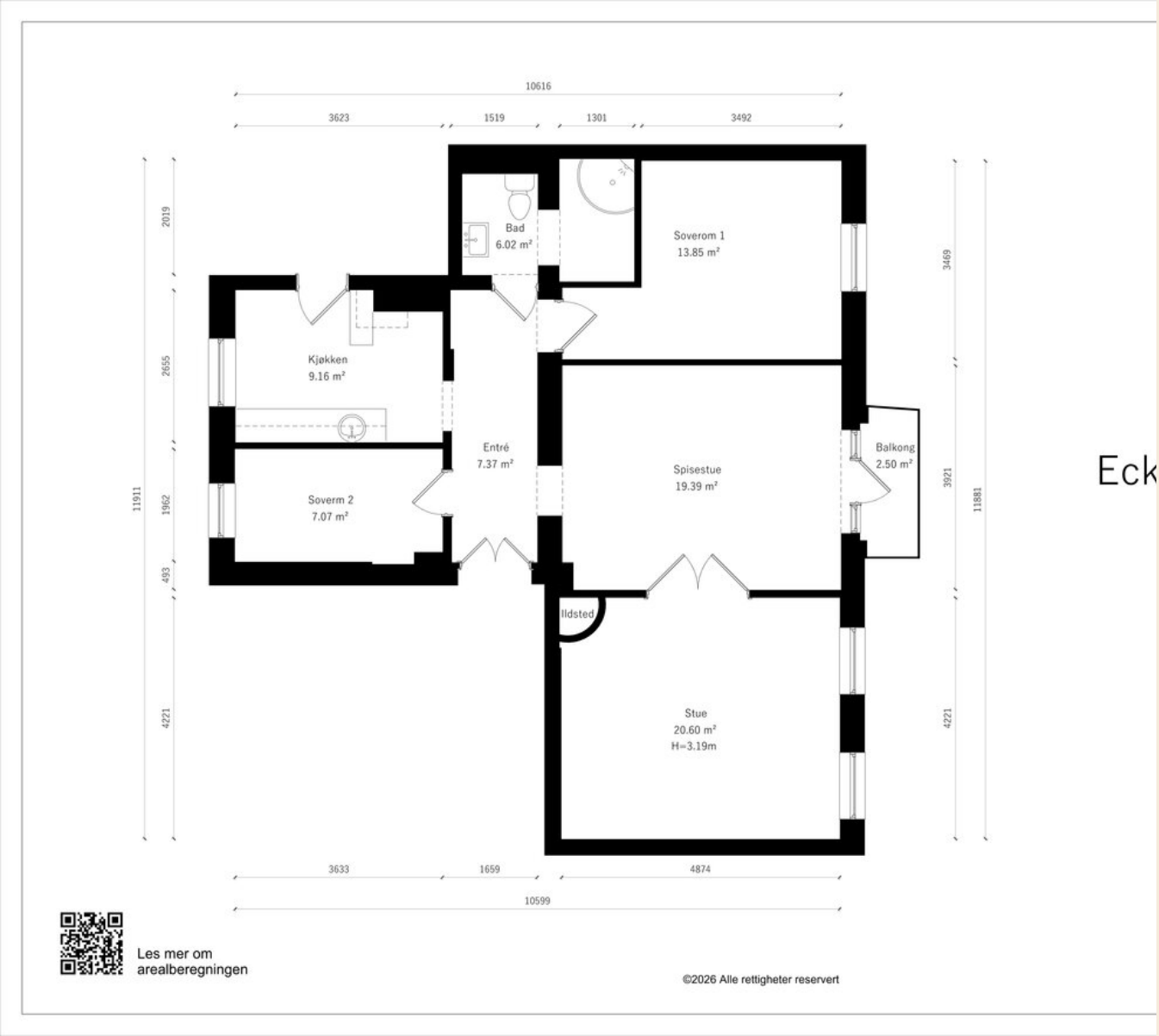
Kort fortalt

Velkommen til Eckersbergs gate 33! En lys, sjarmerende og klassisk Frognerleilighet med fantastisk beliggenhet. Her bor du høyt og tilbaketrukket med nydelig utsyn over Frogners vakre bygårder, og med umiddelbar nærhet til det urbane byliv, off. kommunikasjon og flotte parkanlegg. Leiligheten byr på ettertraktede kvaliteter som raus takhøyde, stukkatur, rosetter, peis m.m. Leiligheten ble nymalt i 2026, og den duse fargepaletten som er benyttet fremhever de vakre, historiske kvalitetene.

Høydepunkter:

- Sydvestvendt balkong
- Klassisk med bla rosetter og stukkatur
- Store rom med optimale sol- og lysforhold
- Peis
- 2 soverom
- Gode lagringsmuligheter med 3 boder
- Ettertraktet beliggenhet med "alt" i umiddelbar nærhet

Planløsning



Eck



































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0025/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eckersbergs gate 33, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 226, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Valter Jensen Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)
109 031,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 609 031,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
265 220,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
266 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
279 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 875 631,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 888 631,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 103 kvm

3. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, baderom, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue
Total BRA: 89 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. kjeller og loftsbod
Total BRA: 14 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
Entré, baderom, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue

Seksjonen disponerer en bod på loftet med ca 5 m², en bod i baktrappen på ca 1m² m², samt en bod i kjelleren på ca 8 m²

Standard
Kjøkken:
Finert innredning med glatte malte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum nedfelt i benken. Malte fliser på vegg mellom benk og overskap. Montert Waterguard i kjøkkenbenken. Montert komfyrvakt under avtrekksviften. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad:
Flislagt bad med innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett er plassert ned på gulvet. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Benk med folierte formstøpt og formstøpt benketopp og servant. Overskap med speildører. Varmtvannsberederen er plassert på vegg over himling i baderommet. På grunn av høyden var ikke selve berederen tilgjengelig ved befaring.

Pipe:
Bygningen har mursteinspipe som er pusset utvendig. Peis i stuen. Innsats med dør. Pusset og malt omramning. Plate på gulvet i front av peisen.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører. Det er elektrisk styrt vifte i baderom. Det er kullfilter avtrekksvifte over komfyren i kjøkken.

Overflater:
Gulv: Fliser i baderom. Øvrige overflater har malt tregulv
Vegger: Fliser i baderom. Malt brystpanel i entre. Øvrige overflater er malt.
Himling: Malte himlinger.

Balkong:
Utgang fra spisestuen. Oppført i betong med fliser på gulvet. Malt rekkverk i smijern. Høyde på rekkverk ca 91 cm. Areal på balkongen ca 2 m²

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjøkken er det målt ca 7 mm høydeforskjell. Stuen er det målt ca 34 mm høydeforskjell.
Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten. Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Anbefaler nærmere kontroll av bjelkelag i kjeller / krypkjeller.
Kostnadsestimatet gjelder for kun for videre undersøkelsen og rapport, ikke selve utbedringen.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell:
Inngang fra entre. Baderommet er utvidet i forhold til opprinnelig rom inn i hovedsoverom. Årstall for utvidelse og dagens standard på baderommet er ikke opplyst / kjent men er eldre. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulvet og veggene. Malt himling. Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett er plassert ned på gulvet. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Benk med folierte formstøpt og formstøpt benketopp og servant. Overskap med speildører. Sluk i gulvet, støpejern.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke avring fra samlestokk da den er skjult i veggen, gjør også utbedringer / reparasjon meget vanskelig. Gammelt sluk i støpejern uten klemring og synlig membran. Luke i himling var malt ved befaringen og kunne ikke åpnes. Varmekabler i gulvet.
Høydeforskjell fra topp flis ved terskel og til sluk er 18 mm
Konsekvens/tiltak:
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2026: Modernisering Ny innmat i sikringsskapet, kontroll av øvrig elektrisk anlegg. Montert Waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt under avtrekksviften. Nye elektriske ovner. Malt alle overflater, dører og vinduer innvendig.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bygningssakkyndig
Murmester Willy Preintoft AS

Byggemåte
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996. To-fløyet malt inngangsdør. Brann og lyddør. Malt dør til baktrappen fra kjøkken. Brann og lyddør. Malt dør med isolerglass fra 1996. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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 ikke grensen omtalt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
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
Det er elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i baderommet. Vedovn i spisestuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og innehar derfor ikke denne informasjonen

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 587,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag på lån, trappevask, grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles strøm og byggforsikring.
Herav:
Kapitalkostnader: 846,62

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Faste løpende kostnader kan være eiendomsskatt, innboforsikring, strøm, tv/internett m.m

Eiendomsskatt
Kr 5 419,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-

naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 587 709,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 553 870,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Eckersbergs Gate 33, orgnr. 889259922

Om sameiet
- Sameiet består av 14 seksjoner.
- Forretningsførsel er utført av OBOS.

Styrets arbeid i året:
Taket i gården er diskutert i forrige styremøte og har også var også tema i sameiermøte i 2025. Status er at taket nærmer seg utskifting, men styret håper å kunne utsette dette noe. Vaktmester forsøker å få noen kyndige til å gjøre en vurdering og gjenstående levetid og evt. estimert kostnad på utbedring i fremtiden. Inntil videre gjøres mindre utbedringer ved behov. Formålet med dette er å få et overblikk på kvaliteten på taket i dag, levetid og kostnad, slik at man kan lage en plan for evt. utskifting og finansiering i fremtiden.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 109 031,-pr. 27.01.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537107722
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,75%
Restsaldo 1 436 884,00
Innfrielsesdato: 16.10.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Denne seksjonen:
Lånenummer: 90537107722
Restsaldo: 109 031,23
Kapitalkostnader: 846,62
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 39 328,- pr. 31.12.2025

Regnskap og budsjett
Inntektene er i 2024 lavere enn i 2023, da det i 2023 ble innhentet tilleggskapital fra sameierne for utbedringer, på brannvern og dører, som er gjort.
Resultat: 68 687,- i 2024. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot tidligere udekket tap/egenkapitalen. Avdrag på langsiktig gjeld inngår ikke i resultat.
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024: Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var ca 427.000, som er svakt forbedret sammenlignet med fjoråret. Gitt et normalår, uten større utbedringer, bør dette være tilfredsstillende.
Det er i budsjett -25 lagt inn kr 130.000 i vedlikehold. Dette bygger på en forventning om kun «normalt vedlikehold». Posten er basert på skjønn og avvik vil forekomme. Større vedlikehold, vil måtte finansieres utenom normale innbetalinger av felleskostnader.
Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap, 1,03 mill). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap: Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Det er ikke laget husordensregler i sameiet. Vedtekter følger vedlagt.

Sameiets forsikring

WINTERBERGH FORSIKRING
Polisenr. 100000830

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 526 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
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
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling ifm felles 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 i et etterspurt og sentralt område i Frogner bydel i Oslo. Bebyggelsen på Frogner er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser.

Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter. I det umiddelbare nærområdet finnes det blant annet matbutikk, apotek og offentlig kommunikasjon.

I tillegg byr bydelen på grønne lunger som Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Frognerparken har for øvrig mulighet for tennis om sommeren og skøyter vinterstid. Vestkanttorvet ligger i nærområdet og har torg med basarer og yrende liv på lørdager fra mars til oktober.

Når det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle kino og nyrestaurerte Frogner kino anbefales. Det er kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery.

Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, skulpturpark og mulighet for solbading. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé - en pulserende handlegate i rivende utvikling, med blant annet pop-up-stunts og showroom.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop i Bygdøy Allé, Kiwi v/ Frogner plass eller søndagsåpne Joker. I Bygdøy allé finner vi delikatessebutikken Frogner Special med byens beste utvalg av ost, en god kjøttdisk og alt som trengs til tapasbordet. Ved siden av ligger den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken O. Fjeldberg med sesongens beste råvarer.

Det ligger flere gode restauranter med mat fra ulike verdenshjørner i nærområdet. En tur til Karenslyst allé og Vika anbefales, og en spasertur på ca. 20 min tar deg til Aker Brygge og de øvrige handlegatene i hovedstaden.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass for buss er Odins gate og Frogner kirke, som ligger ca. 100 meter fra leiligheten. Nærmeste trikkeholdeplass er Elisenberg, som også ligger ca. 100 meter fra leiligheten. Med bil fra Frogner tar det ca. 2 min til Skøyen, 3 min til Majorstuen, 7 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 21.09.1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Baderommet er utvidet inn i hovedsoverom og det er laget dør fra entré til badet. Adkomst til lite soverom er endret fra kjøkken og til entre. Inngang fra trappegang til hovedstuen er fjernet. Dør mellom spisestuen og hovedsoverom er fjernet.

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler

eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er underlagt den pågående detalreguleringen for Elisenbergløkken (saksinnsyn 202114191). Hensikten med planarbeidet er å lage en detaljregulering som ivaretar kulturmiljøverdiene i enkelteiendommer og i området som helhet. Kommuneplanen peker på nasjonale kulturminneverdier i området, men dagens regulering gir i praksis ikke tilstrekkelige styringsmuligheter for å ivareta dette. Det ble i 2021 nedlagt midlertidig forbud mot tiltak (bygge- og deleforbud) i området (saksinnsyn 202108843) med sikte på å utarbeide ny reguleringsplan. Når planforslaget er klart, vil det bli lagt ut til offentlig ettersyn før det bearbeides videre og oversendes byrådet for politisk behandling.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/212/226/8:
04.12.1897 - Dokumentnr: 900612 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1957 - Dokumentnr: 300639 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2008 - Dokumentnr: 1028194 - Urådighet
Rettighetshaver: Valter Jensen Eiendom AS
Org.nr: 991 482 903
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Jensen Valter Eiendom AS
Org.nr: 990 024 588
Til: Valter Jensen Eiendom AS
Org.nr: 991 482 903

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2014/915880-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2015/93185-1/200

06.01.2009 - Dokumentnr: 5241 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Valter Jensen Eiendom AS
Org.nr: 991 482 903
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Jensen Valter Eiendom AS
Org.nr: 990 024 588
Til: Valter Jensen Eiendom AS
Org.nr: 991 482 903

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2014/915880-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2015/93185-1/200

18.02.1976 - Dokumentnr: 503179 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1680/22140
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 106 090,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direktefaktureres kunde) kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (direktefaktureres kunde) kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 232 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2026

Megler
Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90040340

Megler 2
Camilla Lindstad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

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

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

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

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Eckersbergs gate 33

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	11 min gange, 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	17 min gange, 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	18 min gange, 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	20 min gange, 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	6 min bil, 2.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min gange, 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	15 min gange, 1.3 km

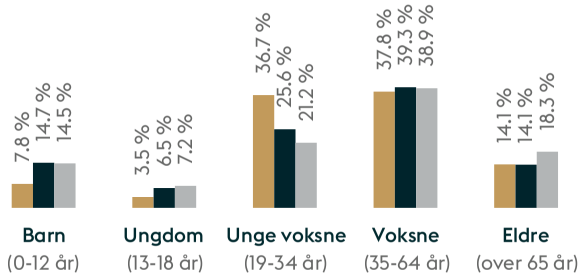
Offentlig transport

Elisenberg	Linje 12	2 min gange, 0.2 km
Odins gate	Linje 20	2 min gange, 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min gange, 1.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min gange, 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min bil, 4.9 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	24 barn	4 min gange, 0.4 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	5 min gange, 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	6 min gange, 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 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Den tysk-norske	11 min
SATS Solli plass	12 min
Artesia Trening	14 min

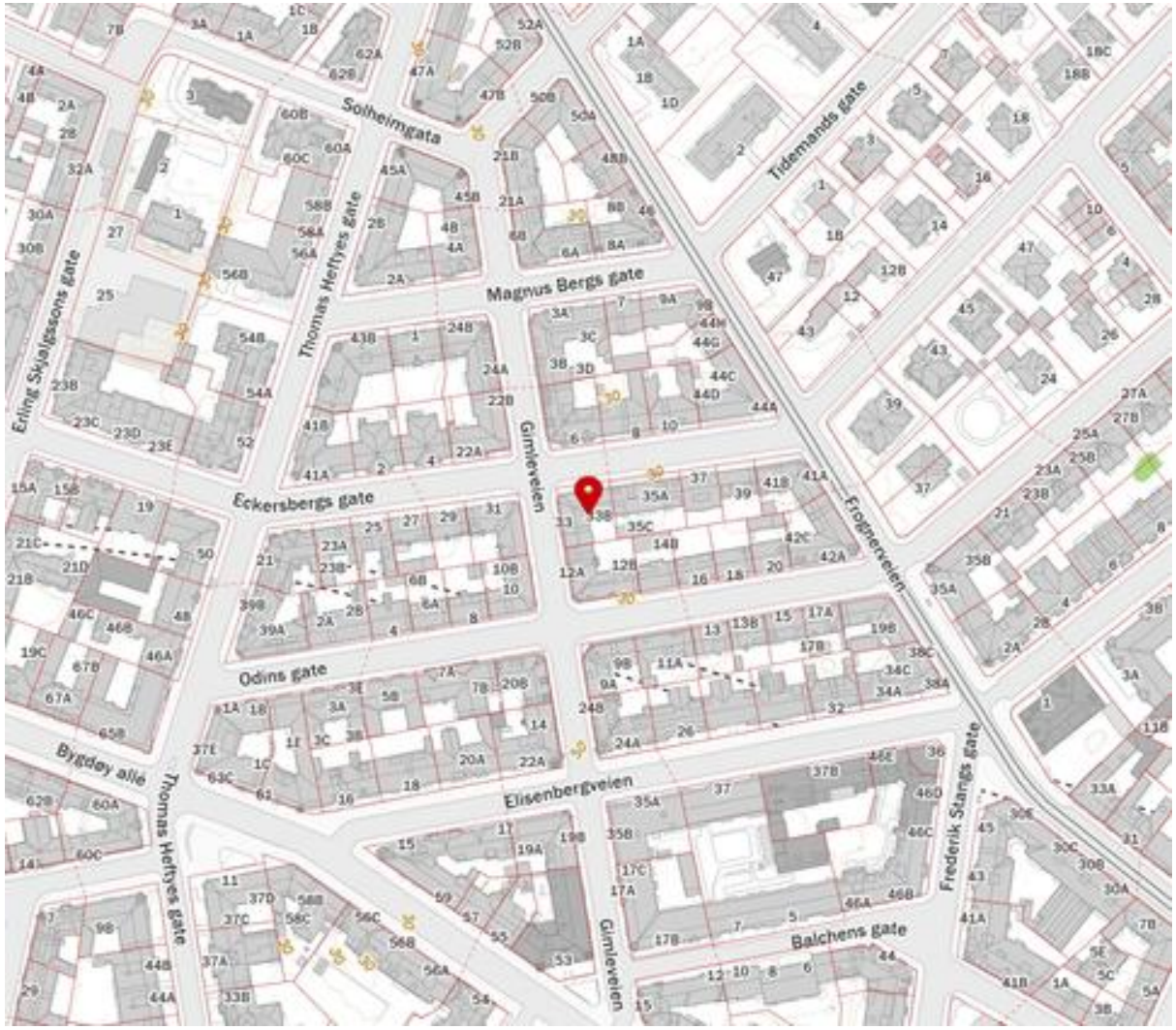
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Eckersbergs gate 33, 0266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 226, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10908-1421 **Referansenummer:** RM3539

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig



Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygård som er tatt i bruk i 1898 og oppført i 4 etasjer samt kjeller og loft.
Sameiet er oppdelt i 14 seksjoner fordelt på to oppganger.

Seksjon nr. 8, H0302, er beliggende i 3. etasje og er gjennomgående fra Gimleveien og til gårdsplassen.
Innredet med: Entre, baderom, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue
Arealet er 89 m² BRA

Seksjonen disponerer en bod på loftet med ca 5 m², en bod i baktrappen på ca 1m² m², samt en bod i kjelleren på ca 8 m²

AVVIK:
Seksjonen fremstår i konstruksjon og innredning som noe eldre
Se de enkelte delpunktene for mere informasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

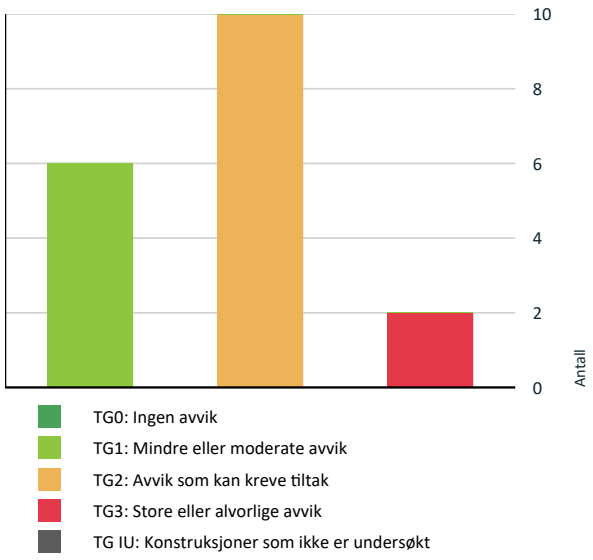
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Baderommet er utvidet inn i hovedsoverom
Adkomst til lite soverom er endret fra kjøkken og til entre.
Inngang fra trappegang til hovedstuen er fjernet.
Dør mellom spisestuen og hovedsoverom er fjernet.

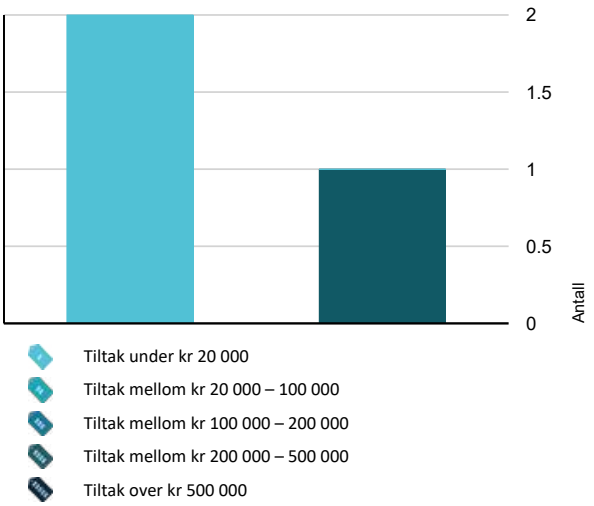
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny innmat i sikringsskapet, kontroll av øvrig elektrisk anlegg Montert Waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt under avtrekksviften. Nye elektriske ovner Malt alle overflater, dører og vinduer innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

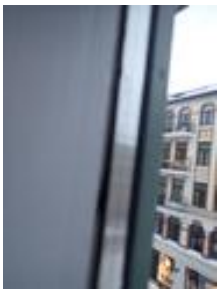
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer med isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av vinduer, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.



Vinduer

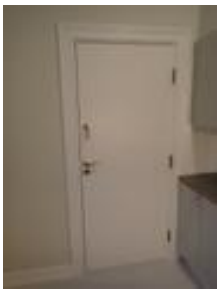
TG 1 Dører

To-fløyet malt inngangsdør. Brann og lyddør
Malt dør til baktrappen fra kjøkken. Brann og lyddør.

Tilstandsrapport



Inngangsdøren



Dør til baktrappen

TG 2 Dører - 2

Malt dør med isolerglass fra 1996

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk utvendig over døren

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre dører i dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av dører, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.



Dør og vindusfelt til balkong



Sprekk over døren



Skade i betong på baalkongen, slitt overflate

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra spisestuen. Oppført i betong med fliser på gulvet. Malt rekkverk i smijern.
Høyde på rekkverk ca 91 cm. Areal på balkongen ca 2 m²

Det er kun terrassens overflate som er besiktiget. Selve konstruksjonen ligger nedbygget og er ikke tilgjengelig.

Årstall: 1898 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitt overflate og skader i betongen

Åpninger i rekkverket er større en dagens krav på maksimalt 10 cm.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongen trenger generelt vedlikehold.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det er ikke krav om utbedring av opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVER:
Fliser i baderom. Øvrige overflater har malt tregulv

VEGGER:
Fliser i baderom. Malt brystpanel i entre. Øvrige overflater er malt.

HIMLING:
Malte himlinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

HELNINGSAVVIK:
Kjøkken er det målt ca 7 mm høydeforskjell.
Stuen er det målt ca 34 mm høydeforskjell.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik

Årstall: 1898 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Anbefaler nærmere kontroll av bjelkelag i kjeller / krypkjeller.
Kostnadsestimatet gjelder for kun for videre undersøkelsen og rapport, ikke selve utbedringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe som er pusset utvendig.

Peis i stuen. Innsats med dør. Pusset og malt omramning. Plate på gulvet i front av peisen.

Eiers representant opplyser:
Pipen er rehabilitert av sameiet med innvendig stålpipe.

Pipen og ildsteder er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.



Peis i stuen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjelleren er en del av sameiets fellesarealer

Årstall: 1898 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vil alltid være fukt, fuktmerker og saltutslag på gulv og vegger i kjeller på en gammel bygård.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport



Innvendig dør



Dør mellom stuen og spisestuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Inngang fra entre. Baderommet er utvidet i forhold til opprinnelig rom inn i hovedsoverom. Årstall for utvidelse og dagens standard på baderommet er ikke opplyst / kjent men er eldre.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulvet og veggene. Malt himling.
Innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett er plassert ned på gulvet. Dusjkabinett med fast bunn og vegger. Benk med folierte formstøpt og formstøpt benketopp og servant. Overskap med speildører.
Sluk i gulvet, støpejern.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke avring fra samlestokk da den er skjult i veggen, gjør også utbedringer / reparasjon meget vanskelig.
Gammelt sluk i støpejern uten klemring og synlig membran
Luke i himling var malt ved befaringen og kunne ikke åpnes.
Varmekabler i gulvet.

Høydeforskjell fra topp flis ved terskel og til sluk er 18 mm

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Baderommet



Baderommet



Baderommet

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eiers representant ikke ønsket det.
Baderommet har ikke vært i bruk på en stund.

Det er under befaringen informert om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjør oppmerksom på at baderommet er gammelt og er en risikokonstruksjon. Ved åpning av konstruksjonen kan det på grunn av konstruksjonen og alder finnes fukt og mugg som ikke har gitt utslag ved fuktsøk eller hulltagning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderommet må renoveres og oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom
Ved riving er det normalt å finne tegn til fukt og muligens råte på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring.
Vær oppmerksom på at dagens baderom er en risikokonstruksjon.
Kostnad gjelder kun for ytterligere undersøkelser og kontroll med rapport.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Finert innredning med glatte malte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum nedfelt i benken. Malte fliser på vegg mellom benk og overskap. Kullfilter avtrekksvifte. Montert Waterguard i kjøkkenbenken. Montert komfyrvakt under avtrekksviften.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre innredning.
Sprekk i skjøt på benkeplaten.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av benkeplaten for å hindre ytterligere skade og mulig fuktopptak i skjøten.
Eldre innredning kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Ventil på vegg til luftekanal

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem/kullfilter på generelt grunnlag fått TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere direkte avtrekk fra kjøkkenventilatoren ut i det fri, da kullfilter og termisk oppdriftssystem ikke tilfredsstiller dagens krav til luftutskifting.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer i boligen.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og i kjøkkenbenken.
Eldre røranlegg. Luke i vegg bak toalett med samlestokk for rør i rør.

Montert Aquastopp på vannrør i kjøkkenbenken og med føler på gulvet under område for oppvaskmaskin.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre rør i rør anlegg. Samlestokken er beliggende inne i en vegg og kun adkomst via liten luke. Ikke avrenning til sluk. Samlestokken ligger på baksiden av membranløsning i baderommet, ved lekkasje trenger vann in i konstruksjonen.
Åpent i kjøkkenbenken mellom vannrør og varerør, ikke tett løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tett løsning mellom vannrør og varerør i kjøkkenbenken for å hindre at lekkasjer sprer seg til omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere avrenning til sluk fra samlestokken, samt vurdere bedre tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Manglende avrenning og vanskelig adkomst øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Samlestok i veggen i baderom



Føler på gulvet i benken



Aquastopp i benken

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.



Avløpsrør i kjøkkenbenken

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører.

Det er elektrisk styrt vifte i baderom.

Det er kullfilter avtrekksvifte over komfyren i kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens kan vær noe dårlig luft innvendig.
Balansert ventilasjon bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i baderommet
Vedovn i spisestuen

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eiers representant om funksjonen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert på vegg over himling i baderommet. På grunn av høyden var ikke selve berederen tilgjengelig ved befaring.
Ikke adkomst ved befaringen.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da bereder ikke er kontrollert eller testet og har ukjent alder, anbefales det kontroll av egen fagmann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at en autorisert fagperson foretar kontroll av varmtvannsberederen for å avdekke eventuell slitasje eller feil, da manglende inspeksjon og ukjent alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og potensielle vannskader.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i entre. Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Foretatt utskifting av deler samt kontroll av anlegget i 2026

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Beskrivelse
Elkontroll utbedring feil mangler, skifte til Led belysning
oppgradering leilighet, skifte lamper bad , skifte benkarmaturer kjøkken, skifte til jorfeilautomater , skifte dårlige stikk. fjerne gamle dårlige kabler

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sentralt brannvarslingsanlegg i leiligheten og gården
Det manglet brannslukningsutstyr ved befaringen. Eiers representant opplyst at dette skal kjøpes inn før leiligheten selges.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		5		5	
3. Etasje	89			89	2
3. Etasje		1		1	
Kjeller		8		8	
SUM	**89**	**14**			**2**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje	Entré, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1, soverom 2		
3. Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Balkong ved spisestuen

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
Bod på loft, baktrapp og i kjeller.

"Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker»

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Baderommet er utvidet inn i hovedsoverom
Adkomst til lite soverom er endret fra kjøkken og til entre.
Inngang fra trappegang til hovedstuen er fjernet.
Dør mellom spisestuen og hovedsoverom er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Jens Petter Bjørndal	Eiers representant

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	226		8	527.1 m²	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Eiet

Adresse
Eckersbergs gate 33

Hjemmelshaver
Jensen Mette Marie Sanden

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Eckersbergs Gate 33	1680 / 22140	Valter Jensen Eiendom AS	889259922

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i boligstrøk med bygårder på Frogner. Eiendommen er beliggende på hjørnet Eckersberg gate og Gimleveien. Inngang til oppgang B fra Gimleveien.
Gode offentlige kommunikasjoner i området med buss og by-trikk. Kort vei til nærbutikk. Normal gateparkering etter gjeldende regler.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-2256, datert 28.07.1977
Endret reg. best. S-2937, datert 01.10.1987

Eiendommen ligger i område med fare for overvann
«Fare for overvann» på et reguleringskart betyr at området har risiko for skader fra overflatevann ved kraftig regn eller snøsmelting, for eksempel vannansamling, flom i terreng eller langs bekker.
Hva «fare for overvann» typisk innebærer
Begrepet peker ofte på hensynssoner/aktsomhetsområder der vann samler seg, renner på overflaten eller kan gi oversvømmelse av bygg, veger og infrastruktur ved kraftig nedbør.
Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Slike soner brukes som grunnlag for krav til løsninger for overvannshåndtering, terrengforming, høydeplassering av bygg, flomveier på overflaten, og eventuelle byggebegrensninger

Om tomten

Flat hjørnetomt. Opparbeidet gårdsplass med asfaltert dekke. Noe beplantning

Bebyggelsen

Bygård som er tatt i bruk i 1898 og oppført i 4 etasjer samt kjeller og loft.
Sameiet er oppdelt i 14 seksjoner fordelt på to oppganger.

Seksjon nr. 8, H0302, er beliggende i 3. etasje og er gjennomgående fra Gimleveien og til gårdsplassen.
Innredet med: Entre, baderom, kjøkken, 2 soverom, spisestue og stue
Arealet er 89 m² BRA

Seksjonen disponerer en bod på loftet med ca 5 m², en bod i baktrappen på ca 1m² m², samt en bod i kjelleren på ca 8 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring ar ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.02.2026	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei
Jens Petter Bjørndal	16.02.2026	Eiers representant som viste eiendommen og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.02.2026	Ambita, Norges Eiendommer	Fremvist		Nei
Tegninger	01.01.1898	Fra byggeåret	Fremvist		Nei
Tegninger	24.02.1956	Ombygning av bad og installasjon av vannklosett	Fremvist		Nei
Oppdelingbegjæring	18.02.1976	Seksjonering av bygningen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	11.02.2026	Elektriske arbeider	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	Små endringer etter gjennomgang av megler

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RM3539

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mette Marie Sanden Jensen	9578-5999-4-2839675	2026-03-05 16:49:59

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
5. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eckersbergs gate 33, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
VALTER JENSEN EIENDOM AS v/ Mette Marie Sanden Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 30513232
Forsikret i: 889 259 922

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0025/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mette Marie Sanden Jensen	**2026-03-05**

Identifikasjon

Mette Marie Sanden Jensen

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Camilla Lindstad
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.lindstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0025/26 . Vår ref.: 1083-1-08 Dato: 27.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Eckersbergs Gate 33
Organisasjonsnr:	889259922
Seksjonseier:	VALTER JENSEN EIENDOM AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Eckersbergs Gate 33, 0266 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	212
Bnr.	226

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: WINTERBERGH FORSIKRING- polisenummer 100000830.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537107722
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,75%
Restsaldo	1 436 884,00
Innfrielsesdato:	16.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 587,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	4 587,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	273,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 460,-
Annen formue:	39 328,-
Gjeld:	109 271,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537107722
Restsaldo:	109 031,23
Kapitalkostnader:	846,62
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 031,23,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: mie@vje.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Årsregnskap 2024 - Sameiet E33 - til signering

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), signert 14.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), signert 13.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), signert 07.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

SAMEIET ECKERSBERGS GATE 33
ORG.NR. 889 259 922, KUNDENR. 1083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	722 952	1 421 145	705 000	776 000
Andre inntekter	3	287 493	800 187	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 010 445**	**2 221 332**	**705 000**	**776 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-30 964	-34 533	-36 000	-35 000
Konsulenthonorar	4	-19 841	-21 812	-7 000	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-383 875	-1 265 530	-120 000	-130 000
Forsikringer		-71 550	-78 519	-80 000	-86 000
Kommunale avgifter	6	-208 960	-181 720	-180 000	-230 000
Energi/fyring		-31 956	-49 883	-50 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 096	-35 653	-35 000	-32 000
Andre driftskostnader	7	-76 944	-78 695	-85 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-854 186**	**-1 746 346**	**-593 000**	**-643 000**
DRIFTSRESULTAT		**156 259**	**474 986**	**112 000**	**133 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 288	1 228	0	2 000
Finanskostnader	9	-89 860	-74 586	-85 000	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-87 572**	**-73 358**	**-85 000**	**-118 000**
ÅRSRESULTAT		**68 687**	**401 629**	**27 000**	**15 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		68 687	401 629		

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

SAMEIET ECKERSBERGS GATE 33
ORG.NR. 889 259 922, KUNDENR. 1083

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		65	28 644
Forskuddsbetalte kostnader		37 937	6 752
Andre kortsiktige fordringer		0	9 091
Driftskonto OBOS-banken		408 176	361 401
SUM OMLØPSMIDLER		**446 178**	**405 888**
SUM EIENDELER		**446 178**	**405 888**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-1 031 045	-1 099 732
SUM EGENKAPITAL		**-1 031 045**	**-1 099 732**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 458 213	1 493 480
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 458 213**	**1 493 480**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 062	2 027
Leverandørgjeld		8 861	4 499
Påløpte renter		7 262	3 598
Påløpte avdrag		825	2 017
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 010**	**12 141**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**446 178**	**405 888**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.5_.2025
Styret i Sameiet Eckersbergs Gate 33

Mette Marie Jensen Matti Sebastian L. Hansen Damian Sanches M. Olsen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	722 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**722 952**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Felleskostnader	11 760
Kapitalinnkalling	249 998
Innbetaling Valter Jensen Eiendom AS	25 735
SUM ANDRE INNTEKTER	**287 493**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
Andre konsulenthonorarer, Valter Jensen Eiendom AS	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 841**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 891
Drift/vedlikehold elektro	-145 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 249
Drift/vedlikehold brannsikring	-172 463
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 928
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-383 875**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-126 411
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-78 741
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-208 960**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 000
Vaktmestertjenester	-64 500
Renhold ved firmaer	-3 125
Andre fremmede tjenester	-165
Andre kontorkostnader	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 154
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-76 944**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 064
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
Andre renteinntekter	105
SUM FINANSINNTEKTER	**2 288**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-21 967
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-67 893
SUM FINANSKOSTNADER	**-89 860**

NOTE: 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

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

NOTE: 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	436 348	
Nedbetalt i år	963 652	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Nedbetalt tidligere	1 462 000	
Nedbetalt i år	3 787	
		1 458 213
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**1 458 213**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mette Marie Sanden Jensen	Baarerstrasses 52, Zug, Sveits
Styremedlem	Matti Sebastian L. Hansen	Leirfallsgata 10 A
Styremedlem	Damian Sanchez Moreno Olsen	Eckersbergs Gate 33

Generelle opplysninger om Sameiet Eckersbergs Gate 33
Sameiet består av 14 seksjoner.
Sameiet Eckersbergs Gate 33 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 889 259 922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 226

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

Sameiet Eckersbergs Gate 33 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiet har ikke revisor.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Styrets arbeid i året

Styret har i år hatt et normalt år, med ordinær drift av sameiet, gjennom dialog med sameiere og løpende vedlikehold. Videre er ferdigstillelse brannverntiltak vært i fokus.

Felles for all aktivitet er at ønske om forbedringer etc. må balanseres med det handlingsrom som sameiets økonomi tillater.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap, 1,03 mill). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Inntektene er i 2024 lavere enn i 2023, da det i 2023 ble innhentet tilleggskapital fra sameierne for utbedringer, på brannvern og dører, som er gjort.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot tidligere udekket tap/egenkapitalen. Avdrag på langsiktig gjeld inngår ikke i resultat.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var ca 427.000, som er svakt forbedret sammenlignet med fjoråret. Gitt et normalår, uten større utbedringer, bør dette være tilfredsstillende.

Det er i budsjett -25 lagt inn kr 130.000 i vedlikehold. Dette bygger på en forventning om kun «normalt vedlikehold». Posten er basert på skjønn og avvik vil forekomme. Større vedlikehold, vil måtte finansieres utenom normale innbetalinger av felleskostnader.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det gjort et skjønnsmessig anslag, som bygger på fjorår og perioderegnskap hittil i 2025. Vi understreker at denne posten innehar usikkerhet.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Budsjettert premie bygger på tilbud fra Fremtind Forsikring.

Lån
Sameiet Eckersbergs Gate 33 har lån i Handelsbanken på 1.458.213 pr 31.12.2024. Årlig nedbetales dette med ca 50.000. Denne nedbetalingen fremkommer ikke av resultatregnskapet og må derfor fratrekkes resultatet, for å gi et bilde på likviditet.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader – behov for økning
I budsjettet har styret lagt til grunn et normalt år i 2025, uten større vedlikeholdsprosjekter. Felleskostnadene har vært gjenstand for justering i 2024, ref. 10% i august 2024, og det har vært gjort store ekstra innbetalinger fra sameierne til dekning av brannvern etc.

På dette grunnlag har styret foreslått å holde felleskostnadene uendret pt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 14.05.2025
- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 13.05.2025
- HANSEN, MATTI SEBASTIAN LETMOLIE (17.02.1968), 07.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ECKERSBERGS GATE 33

§ 1 Navn, oppdelingsbegjæring og formål

Sameiet Eckersbergsgate 33, - består av 14 selveierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 16.2.1976.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 212 bnr. 226 i Oslo Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet / det lokalet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgifter fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken. Sameiebrøken gir uttrykk for den enkeltes økonomiske interesse i eiendommen. Utgiftene fordeles etter sameierenes andel av verdiene.

Innbetaling av fellesutgifter skjer å konto etter satser fastsatt av sameiermøtet.

De andre sameierene har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vedlikehold av seksjon; våtrom og elektriske installasjoner skal utføres forskriftsmessig. Styret er gitt fullmakt av sameiermøtet til om nødvendig å kreve fremlagt dokumentasjon for at arbeidet er utført forskriftsmessig og i henhold til god håndverksmessig skikk.

Vedlikehold av dører inn til den enkelte seksjon og indre vedlikehold av seksjonens vinduer påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Dersom manglende vedlikehold / reparasjoner hos en sameier på noen måte medfører skade eller ulempe for de øvrige sameierene, kan styret etter tre måneders skriftlig varsel igangsette arbeidet for sameiers regning.

For vann – og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangs - dører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameierene kan vedta 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.

§ 6 Registrering av sameier

Erverv av seksjon og leietager / beboer av bruksenhet må meldes til styret for registrering / forhåndsgodkjennelse.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges for ett år om gangen, dog forutsettes det kontinuitet i styresammensetningen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 Styrets ansvarsområde

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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak som har sammenheng med sameierenes bo – eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltagere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved slag, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierene og forplikter den ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om der er nødvendig, innkalles med kortere frist, men skal likevel være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På ordinært sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets års - beretning
3. Styrets regnskapsoversikt over foregående kalender - år – til eventuell godkjenning
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12 Om sameiermøtet

Alle seksjoner har en stemme hver. Sameierene har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 13 Revisjon og regnskap

Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal skje skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om slag skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Med vesentlig mislighold vil man her forstå betalings- mislighold, brudd på husordensreglene – husbråk, ulovlig bruk av seksjonen og manglende oppfølging av lovlig vedtak gjort av sameiermøtet.

§ 16 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen eller tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet og forutgående godkjenning av styret. (Se § 4, 2. avsnitt).

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierene, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende økonomisk interesse i.

§ 20 Særlige bestemmelser

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Vedtatt i sameiermøtet den 10.2.2006. i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Oslo, 10. februar 2006

Referat sameiemøte

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), signert 12.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), signert 16.06.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE I

SAMEIET ECKERSBERGS GATE 33

Torsdag 11. juni 2025, kl 1730 ble årsmøte avholdt i digitalt på Teams/telefon.

1. Møteleder og referent: Tommy Benum (daglig leder i Valter Jensen & Sønn AS)

   Signatur på protokoll: Damian Sanchez Moreno Olsen og Mette Marie Sanden Jensen

2. Innkallingen ble godkjent
   Agenda ble godkjent

   Stemmeberettiget til stede:

Seksjon 1,2,3,6,7,8,9 og 11	: Valter Jensen Eiendom AS v/Mette Marie Sanden Jensen
Seksjon 5	: Matti Hansen med fullmakt fra Solveig Letmolie
Seksjon 12	: Damian Olsen

   10 av sameiets 14 seksjoner var således representert.

3. Regnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

4. Gjennomgang av pågående vedlikehold mv.

   Pågående prosjekter er omtalt i referat fra styremøtet, dette er utsendt sammen med innkallelse.

   Mindre pågående forhold omkring tidligere strømbrudd med diskutert. Tommy Benum sjekker med vaktmester om det har vært tilfeller av dette.

   Videre er forbedret og ensartet skilting av postkasser et tema. Valter Jensen Eiendom («VJE») tar en runde med sine leietakere, samtidig som øvrige sameier bør ta ansvar for sine postkasser.

   Vaktmester undersøker mulighetene for å oppgradere utseende på ringeklokke nede.

Taket i gården er diskutert i forrige styremøte og har også var også tema i dagens sameiermøte. Status er at taket nærmer seg utskifting, men vi håper å kunne utsette dette noe. Vaktmester forsøker å få noen kyndige til å gjøre en vurdering og gjenstående levetid og evt. estimert kostnad på utbedring i fremtiden. Inntil videre gjøres mindre utbedringer ved behov. Formålet med dette er å få et overblikk på kvaliteten på taket i dag, levetid og kostnad, slik at man kan lage en plan for evt. utskifting og finansiering i fremtiden.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 12.06.2025
- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 16.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

4 Valg av styre, forretningsfører og honorar

Følgende styre ble gjenvalgt:

Styreleder: Mette Marie Sanden Jensen
Styremedlem: Damian Sanchez Moreno Olsen og Matti Hansen

Fastsettelse av honorarer:
OBOS håndterer regnskapet og honoraret fastsettes etter regnin. Dette er uendret, og man ønsker å beholde det slik.

Valter Jensen & Sønn AS forestår mye av det administrative i tillegg til teknisk utarbeidelse av årsregnskapet (etter mottatt forslag fra OBOS) og budsjett. Dette er tidkrevende og VJE har fakturert kr 15.000 + mva for dette i en årrekke. Det er fra VJE kommet forslag om å øke dette beløpet til 20.000 + mva, ettersom arbeidet er blitt mer omfattende. Etter diskusjon i møtet, har man kommet frem til at man har fastsatt et budsjett på samme nivå som tidligere, og av denne grunn ønsker man ikke øke dette nå, men heller vurdere dette fra neste år.
VJE vil gjennomgå nåværende tidsbruk og estimere en faktisk kostnad og varsler en økning på minst 5.000 + mva fra neste år.

5. **Annet:**
Ingen saker behandlet under dette punkt.

Oslo, 11. juni 2025

_____
Damian Olsen

_____
Mette Marie Sanden Jensen
For Valter Jensen Eiendom AS

«elektronisk signert»

.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Olsen, Damian Sanchez Moreno (27.11.1991), 12.06.2025
- Jensen, Mette Marie Sanden (13.09.1991), 16.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Innkalling til årsmøte.

Til : Sameierne i Sameiet Eckersbergs gate 33
Fra : Styret i Sameiet Eckersbergs gate 33

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i lokalene til Valter Jensen & Sønn AS, i Kristinelundveien 6. Møtet vil også være mulig å delta på via Teams. Link til møtet ettersendes ved påmelding.

Onsdag 11. juni 2025, kl 1730

Dersom sameier er forhindret fra å møte, kan fullmektig med skriftlig fullmakt møte i sameiers sted, eller fullmakt kan sendes til styret ved styrets formann. Sameier oppfordres til å møte.

Agenda

1. **Valg av :**
   - Møteleder
   - Møtereferent
   - To personer for signatur av protokoll

2. **Godkjennelse av :**
   - Innkalling
   - Agenda
   - Stemmeberettigede representanter

3. **Gjennomgang og godkjennelse av :**
   - Regnskap for 2024 (vedlagt)

4. Generell informasjon om pågående vedlikehold mv.
   - se nærmer beskrivelse i styrereferat (vedlagt)

5. **Valg av :**
   - Styre
   - Forretningsfører og fastsettelse av honorar

Oslo, 26. mai 2025

for Styret i Sameiet Eckersbergs gate 33

Tommy Benum

V.D.J.No. 463. 98.
8. Bilag

Anmeldelse
Erklæring
& Tegninger.

4007/98 - 4183/98 = 4562/98 - 4758/98

875/98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus –

paa Matr.-No. 32 Eckersbergsgt.

Indleveret 21 Sept 98 Attesteret 8 November 1899.

Ferdig afløstoff 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 22 de Sept 98.

Lars Linthoe

859/98

Intet at bemærke
Kra. 23/9 – 98

Kjelvik Salt

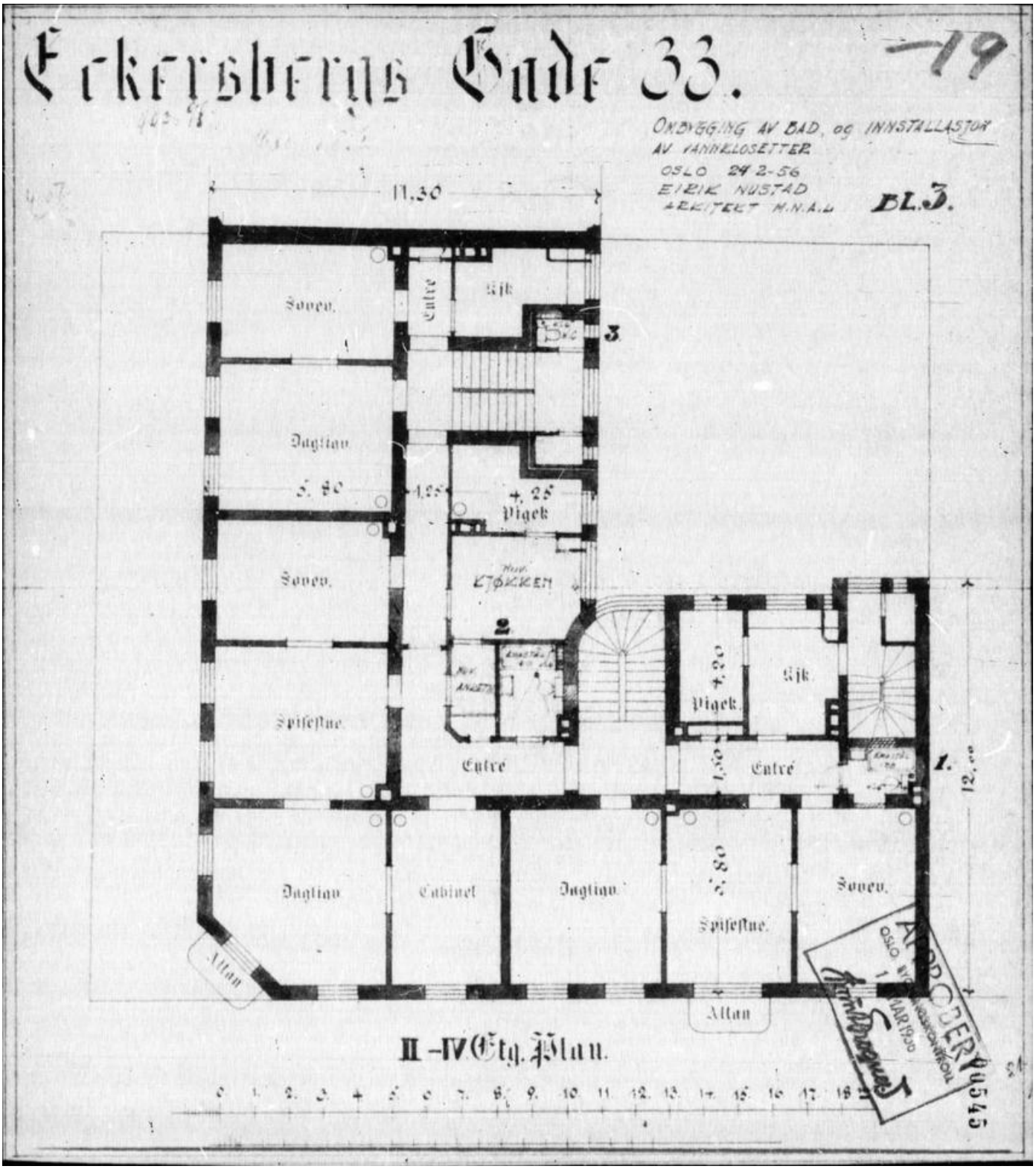
883/98

Den 3,15 m. tilbagetrukne Byggelinje langs Eckersbergs Gade er approberet. Gadens Bredde er 15,20 m.
d. 26/9 1898.
Theodor Gallis.

Overlades den ærede Sundhedskommission.
Kra. 27. 9. 98.
Lars Linthoe

Endvidere og bedes der skaffet adgang til tilstrækkeligt lys og luftmasse. Klosetgulvene maa konstrueres af sten og cement.
Kristiania sundhedskommission, 29de september 1898.

1325/98


Eckersbergs Gade 33.
-19
ONBYGGING AV BAD, og INNSTALLASJON
AV VANNKLOSETTER
OSLO 24 2-56
EIRIK NUSTAD
ARKITEKT M.N.A.L
BL.3.
11,30
Sovev.
Entre
Kjk
3
Dagligv.
5,80
1,25
+,25
Pigek
Sovev.
KJØKKEN
2
Spisestue
Entre
+,20
Pigek.
Kjk
1,20
Entré
1.
12,00
Dagligv.
Cabinet
Dagligv.
2,80
Spisestue.
Sovev.
Altan
Altan
II-IV Etg. Plan.
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18
AUTORISERT
OSLO
MAR 1930
0545


Eckersbergs Gade 33.
11,30
Sovev.
Entre
Kjk
Dagligv
5,80
4,25
Pigek
Sovev.
Kjk.
Spisestue.
Entré
Dagligv.
Cabinet
Dagligv.
Spisestue.
Sovev.
Allan
Allan
II. Etg. Plan.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 tlf 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Innredning av bad

Arbeidssted
Bøkeråsbergveien 3

Matr. nr.
Bøkeråsbergveien nr. 3

Gnr. 56/549 Bnr.

Byggherre
H.r.advokat [illegible]
Granåsen 3,
Oslo.

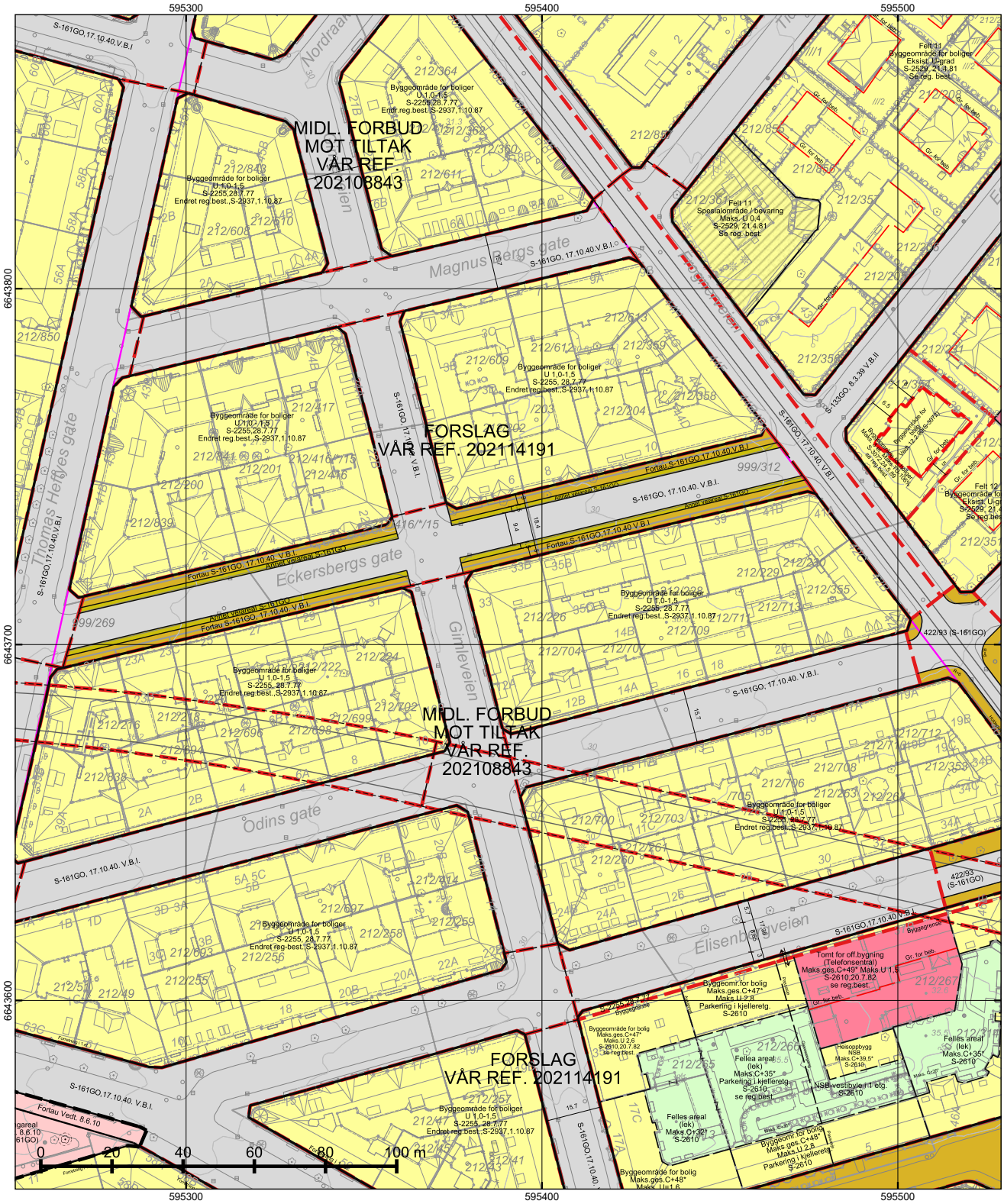
Ansvarshavende
[illegible]

Dato
9/3-60.

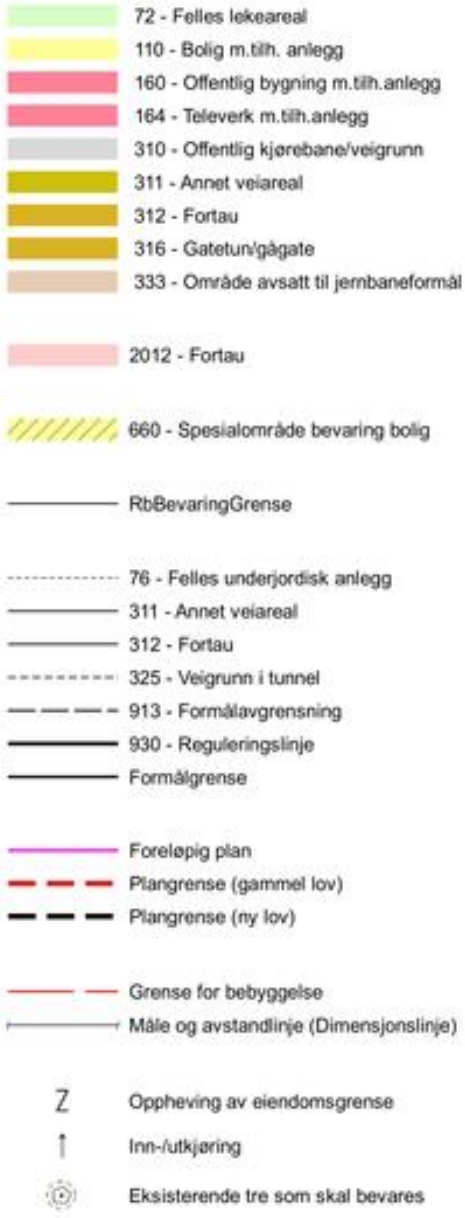
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Greftegreff

10 000 11.58 R.A.


595300
595400
595500
6643800
6643700
6643600
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202108843
FORSLAG
VÅR REF. 202114191
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202108843
FORSLAG
VÅR REF. 202114191
Magnus Bergs gate
Eckersbergs gate
Thomas Heftyes gate
Odins gate
Gimleveien
Elisenbergveien
Nordraaks vei
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Felt 11 Spesialområde / bevaring Maks. U 0.4 S-2529, 21.4.81 Se reg. best.
Felt 11 Byggeområde for boliger Eksist. U-grad S-2529, 21.4.81 Se reg. best.
Felt 12 Byggeområde for Eksist. U-g S-2529, 21. Se reg.bes
Fortau S-161GO, 17.10.40 V.B.I
Annet veiareal S-161GO
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
S-161GO, 17.10.40.V.B.I
S-161GO, 17.10.40 V.B.I
S-161GO, 8.3.39 V.B.II
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232719/86525650
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad
ECKERSBERGS GATE 33

Dato: 27.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525650
8954170

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 226

Vi viser til bestilling av 20260127 for ECKERSBERGS GATE 33.

GNR. 212 BNR. 226

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.12.1897.

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

526 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

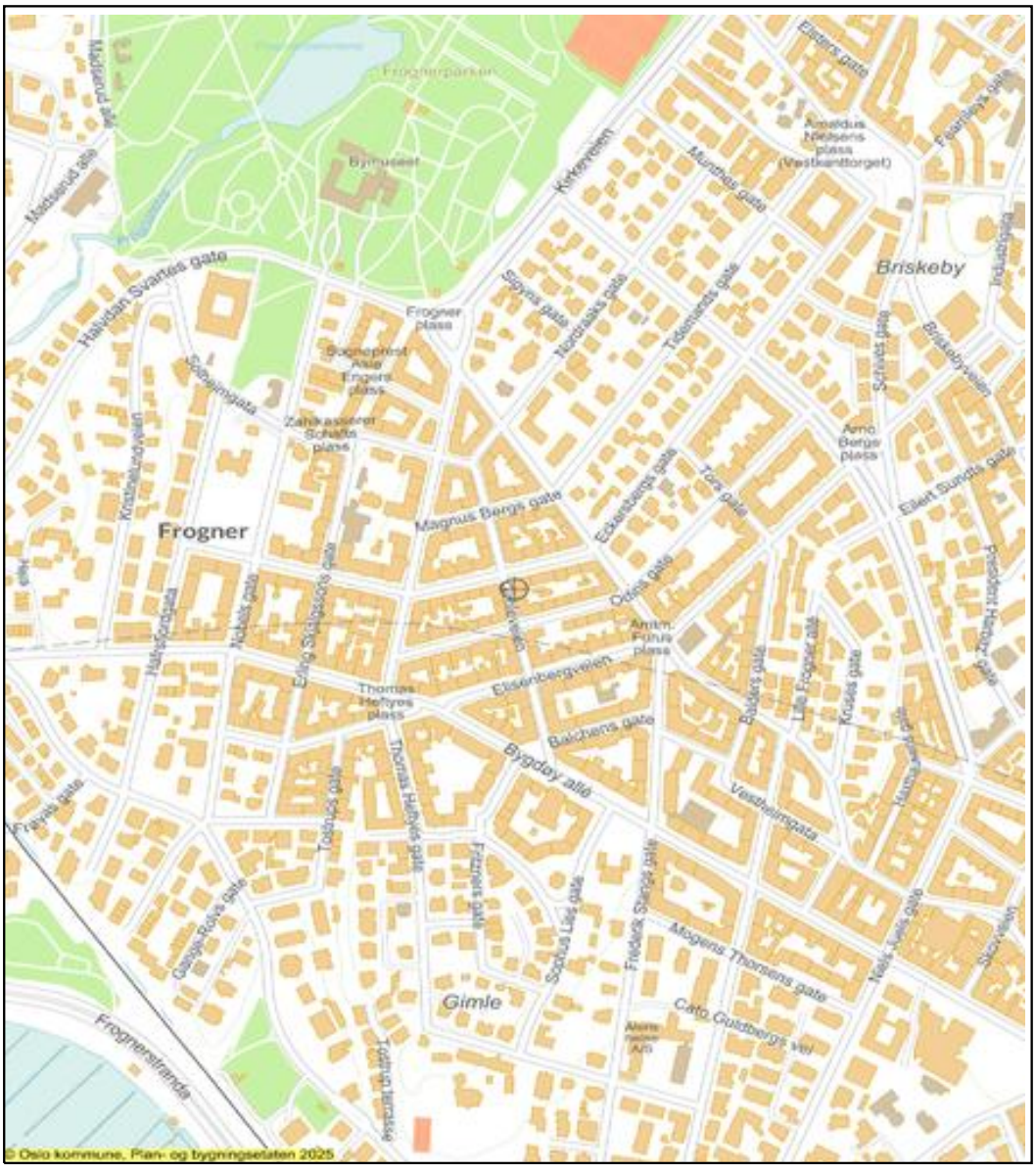
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595350
595400
6643750
6643700
6643700
3B
212/609
3D
/203
212/204
212/202
24A
22B
22A
212/416/*/15
6
8
10
44D
37
35A
33B
35B
33
212/227
212/226
35C
14B
31
212/224
212/704
212/707
12A
12B
14A
Gimleveien
212/702
10B
10
8
11B11A
9B
9A
212/700
212/703
11C
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.01.2026 Målestokk 1: 500

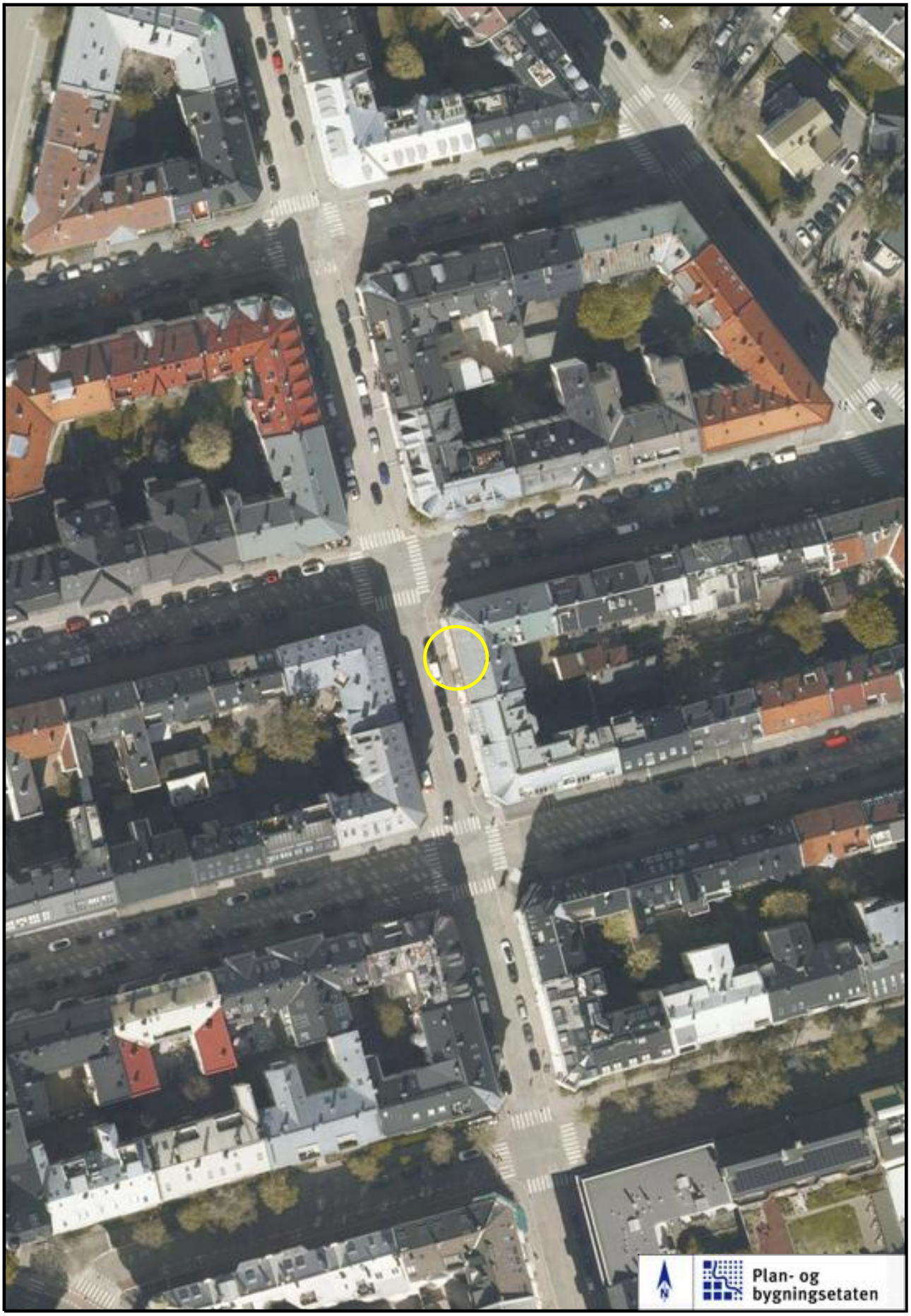
Oversiktskart

Adr.:	Eckersbergs gate 33	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	212 / 226	**Skolekrets (2020/2021):**	Uranienborg



Dato: 27.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Eckersbergs gate 33 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 27.01.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194000560
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

VALTER JENSEN
Eckersbergsgt. 33, Oslo 2
Tlf. 44 33 67 - 44 09 84

3179 / 76
avholdt 18/2

Gnr. 212 Bnr. 226 Snr. 2

B E G J Æ R I N G

til Byskriveren i Oslo

om oppdeling av eiendommen Eckersbergsgate 33 i 14 stk. selveierseksjoner.

1. På eiendommen er oppført et bygg på fire etasjer med

   tre etasjer med hver 3 stk. leiligheter, samt

   første etasje med 2 stk. leiligheter og 2 stk. kontorer, og

   1 stk. atelier i loftsetasjen.

2. Jeg begjærer hele eiendommen delt opp i eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/kontor/atelier og andre rum som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

   Alle leiligheter er utstyrt med kjøkken og med w.c. som fordelingslisten viser, mens 8 av seksjonene er utstyrt med bad. Kontor, nr. 102 disponerer bad/w.c. nr. 2 på deling med leilighet 103.

3. Som sikkerhet for fellesutgifter og/eller annet ansvar, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 5.000.- i hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet til efter 90% av senere lånetakster. Denne panterett skal være uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboers side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leilighet.

5. Fordelingsliste, se neste side.

5. Fordelingsliste :

Seksjon nr.	Kontor leil.nr.	W.C. nr.	Etg.	Oppg.	Brutto areal m2	Antall beboel-sesrum	Sameiebrøk
1	101	1	1	X	75	Kontor	750/22140
2	102	2	1	A	125	Kontor	1250/22140
3	103	2	1	B	161	2	1610/22140
4	104	3	1	B	107	2	1070/22140
5	201	4	2	A	168	4 ~~3~~	1680/22140
6	202	5	2	A	239	5 ~~6~~	2390/22140
7	203	6	2	B	107	2	1070/22140
8	301	7	3	A	168	4 ~~3~~	1680/22140
9	302	8	3	A	239	5 ~~6~~	2390/22140
10	303	9	3	B	107	2	1070/22140
11	401	10	4	A	168	4 ~~3~~	1680/22140
12	402	11	4	A	239	5 ~~6~~	2390/22140
13	403	12	4	B	107	2	1070/22140
14	501	13	Loft	B	204	Atelier	2040/22140
					2214		22140/22140

Oslo, 16. februar 1976

Valter Jensen

./.

./. Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, 16. februar 1976.

Valter Jensen

Vi bekrefter at Valter Jensen har undertegnet denne begjæring i vårt nærvær :

Kristiansje Andersen f.25.10.25 Bakstepl. 52, 1349 Rykkinn

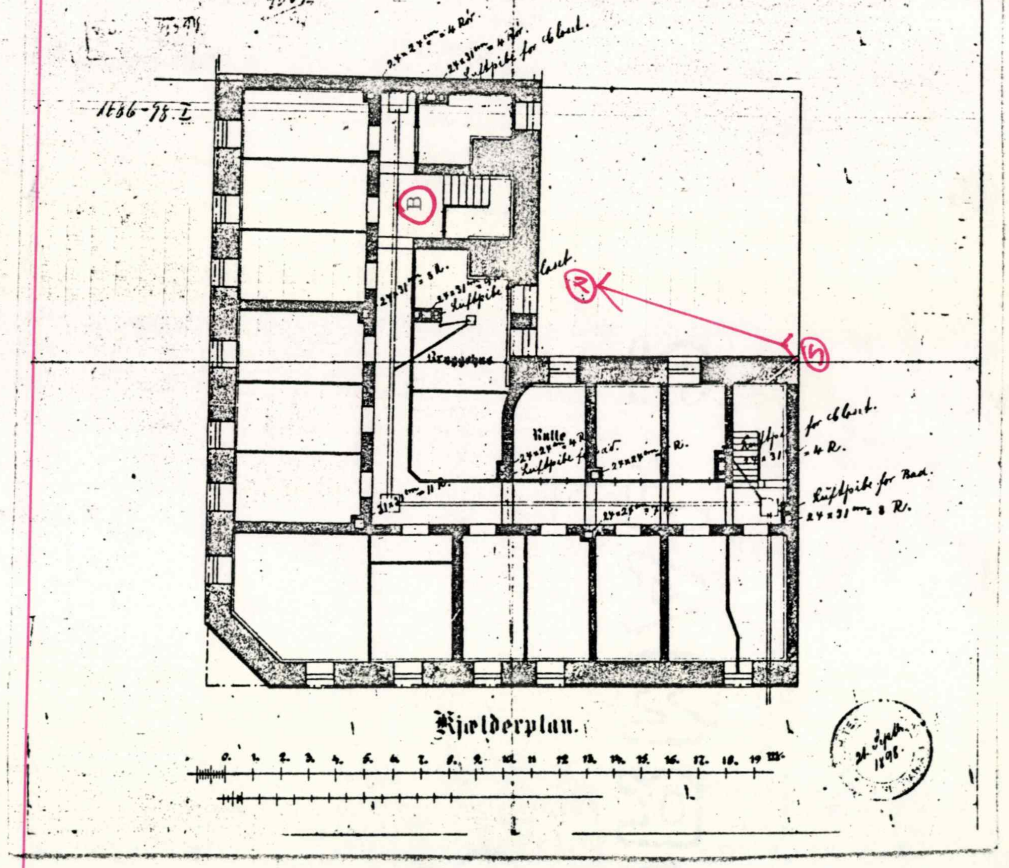
f.22.07.25 Hofstadåsen 3b, 1375 Høn

ECKERSBERGSGATE 33
kjellerplan

Oslo, den 16/2.76

Valter Jensen

Eckersbergs Gade 33

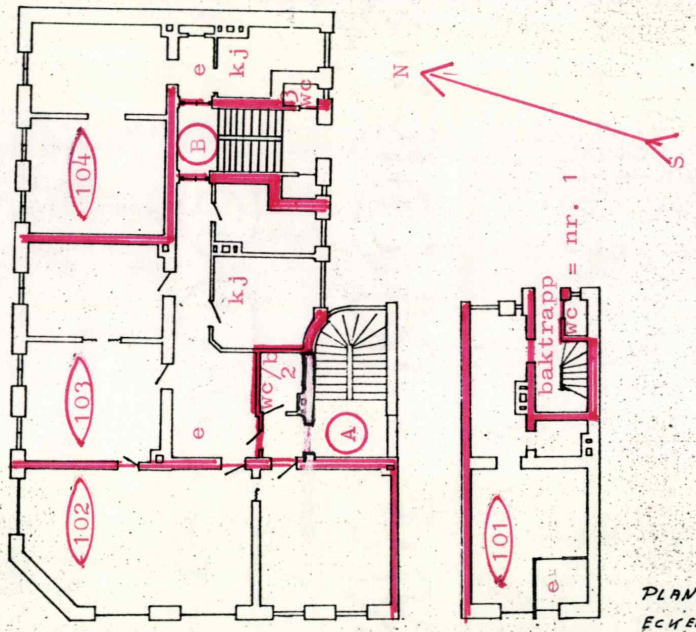


ECKERSBERGSGATE 33
1ste etasje

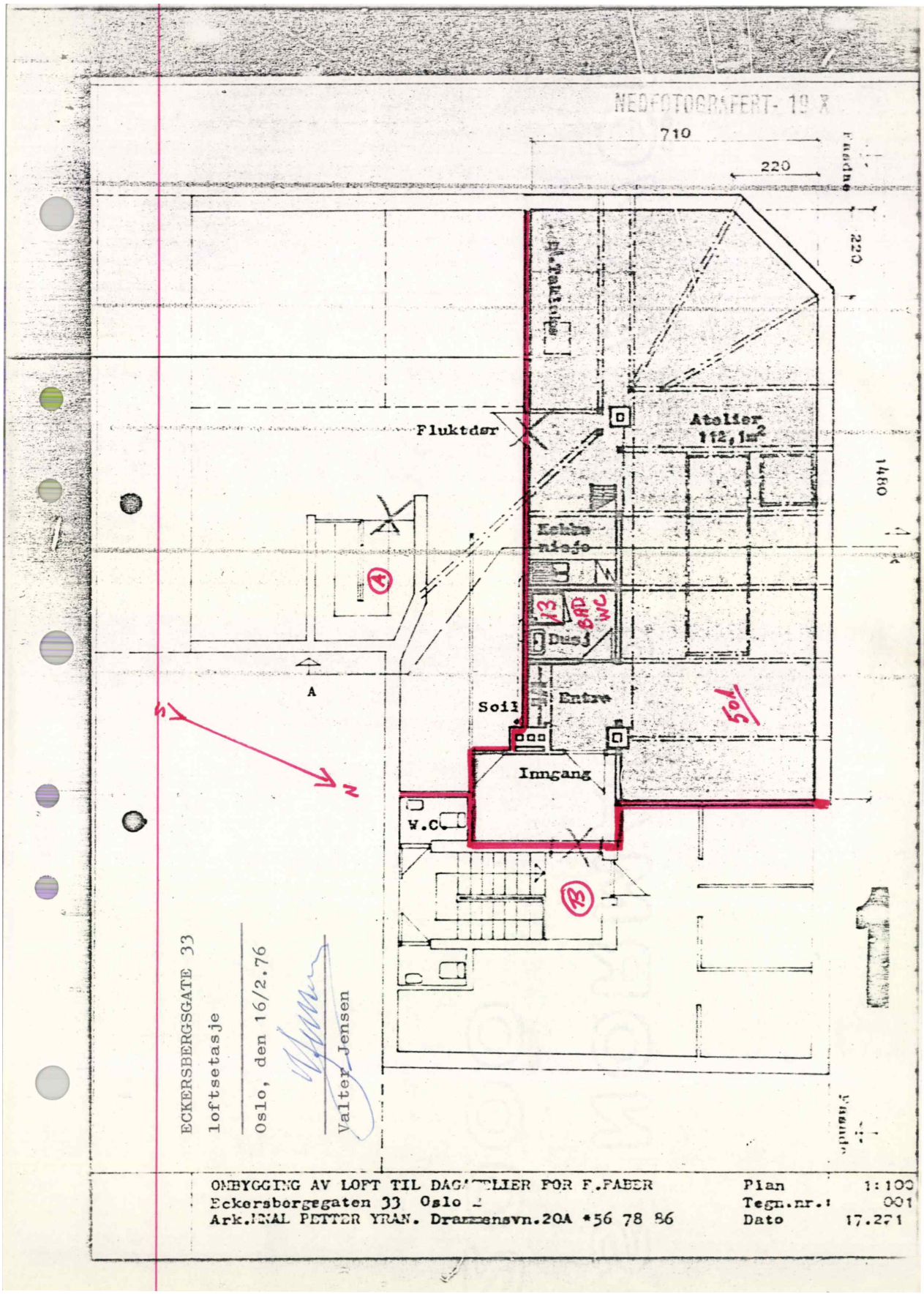
forkortelser:
O = oppgang
= leilighet nummer .....
b = bad
wc = vannklosett
e = entré
kj = kjøkken

Oslo, den 16/2.76.

Valter Jensen



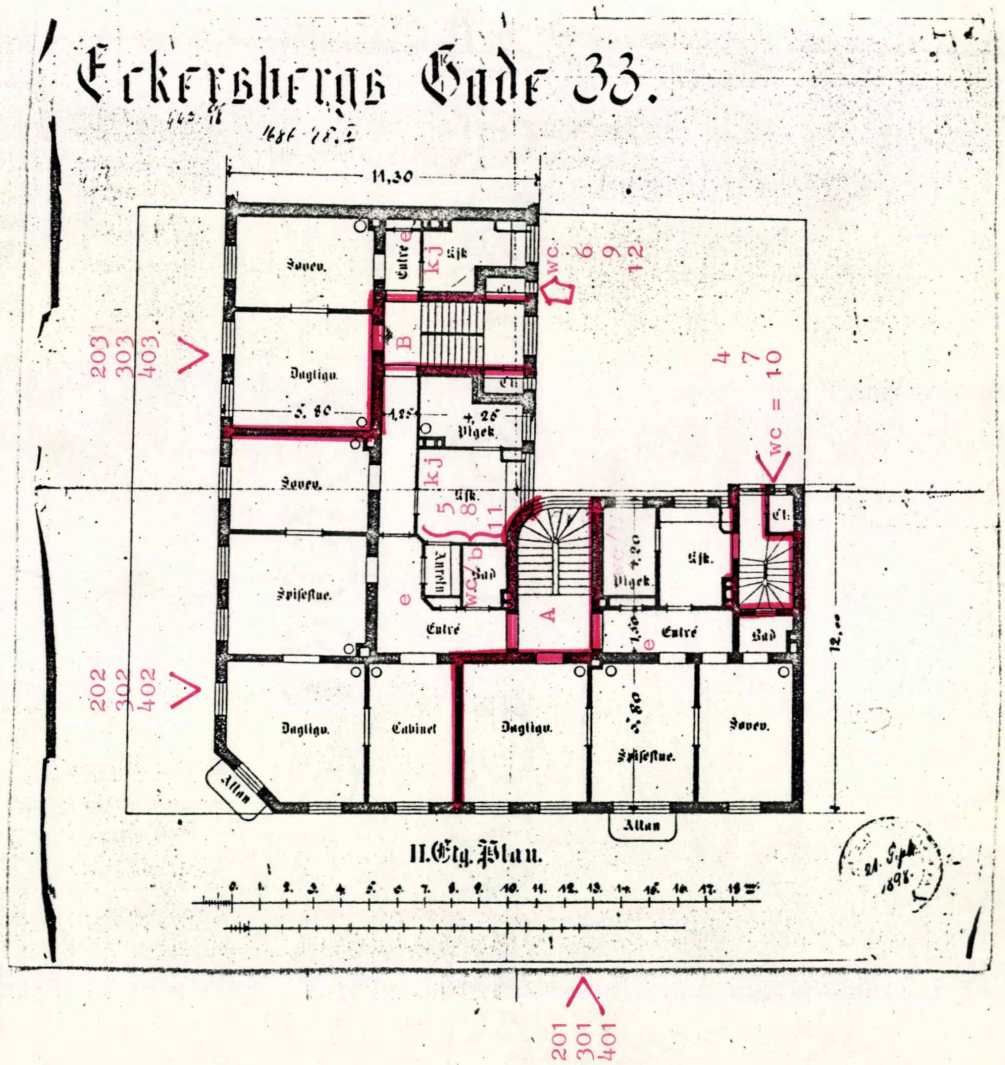
PLAN 1. ETASJE.
ECKERSBERG GT. 33.
MÅL 1:100.
VALTER JENSEN.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
710
220
220
1480
Fluktdør
Atelier
112,1m²
Entre
Soil
Entre
Bad
WC
Dusj
Inngang
W.C
A
N
ECKERSBERGSGATE 33
loftsetasje
Oslo, den 16/2.76
Valter Jensen
OMBYGGING AV LOFT TIL DAGATELIER FOR F.FABER
Eckersbergegaten 33 Oslo 2
Ark.INAL PETTER YRAN. Drammensvn.20A *56 78 86
Plan 1:100
Tegn.nr.: 001
Dato 17.2?1

ECKERSBERGSGATE 33
2-3-4 etasjeplan

forkortelser:
= oppgang
= leilighet nummer
b = bad
wc = vannklosett
e = entré
kj = kjøkken

Oslo, den 16/2.76
Valter Jensen

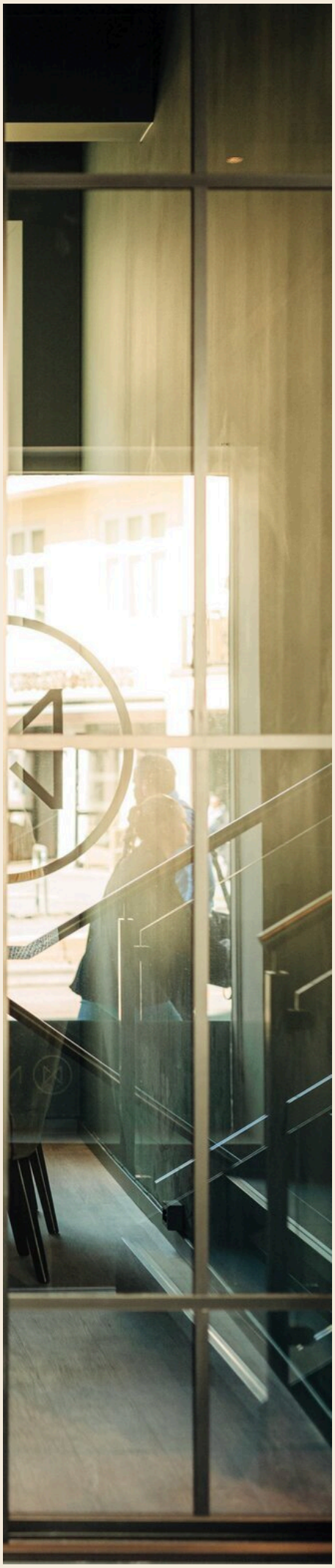


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0025/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - _____ kl. _____

Adresse: Eckersbergs gate 33 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 226, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nils O.M. Nordvik

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
n.nordvik@nordvikbolig.no
900 40 340