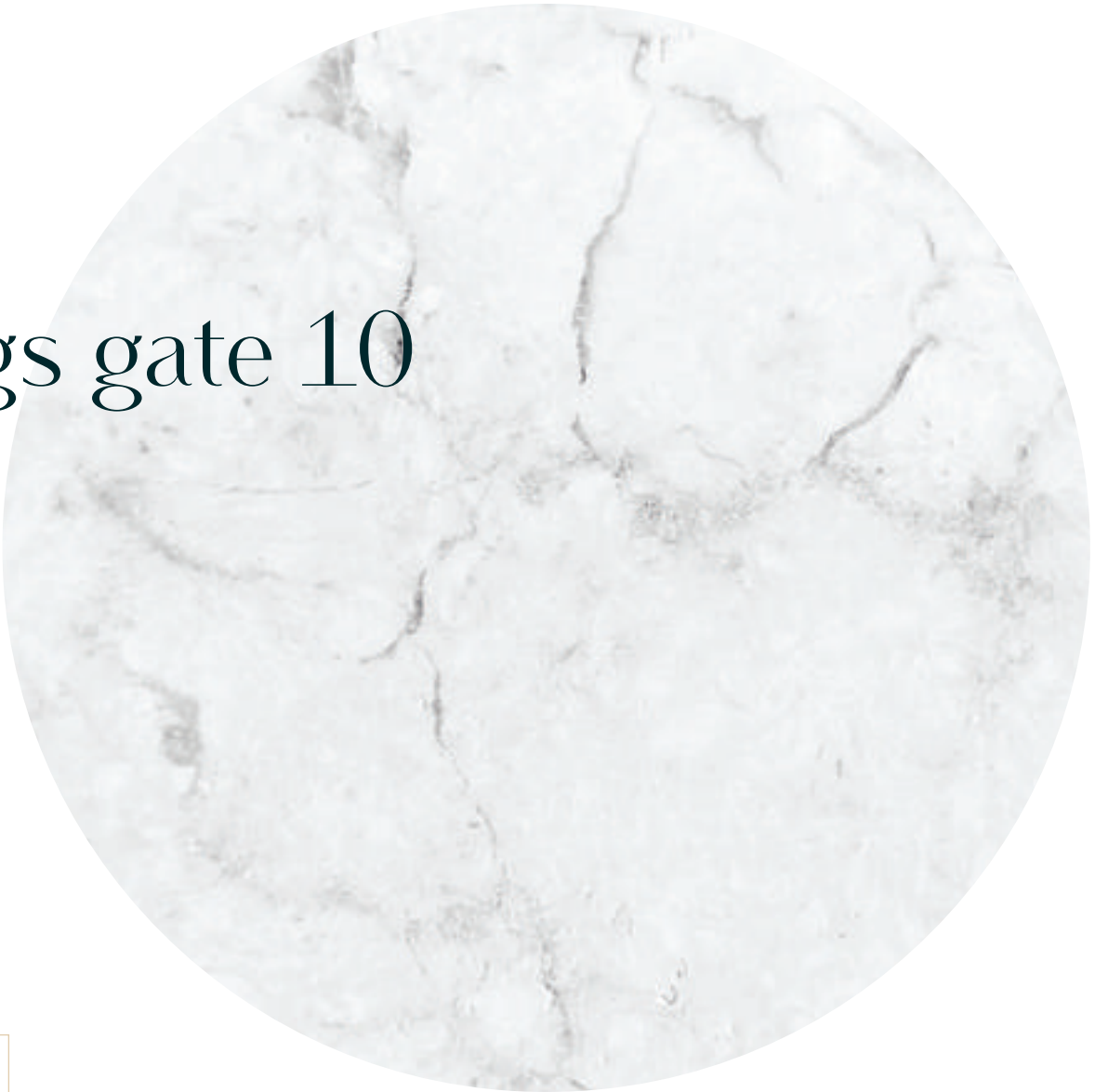


Eckersbergs gate 10



Velkommen til

Eckersbergs gate 10



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2026

FROGNER

Klassisk og gjennomgående solrik selveier - Stukkatur, rosett og brystningslister - Peis - Separat kjøkken - Potensiale!

Prisantydning	14 290 000,-
Totalpris	14 290 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 250,-
BRA-i	119 kvm
Totalt BRA	130 kvm
Soverom	2
Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler	Vetle Thon Ellingsen
Telefon	469 47 815
E-post	v.ellingsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og innbydende sørvendt 3-r selveierleilighet beliggende i en klassisk bygård fra 1898.

Leiligheten kombinerer vakre originale detaljer med moderne oppgraderinger, og fremstår som både stilfull og funksjonell.

Luftig planløsning med romslige oppholdsrom, soverom mot bakgård, god takhøyde på rundt 2,9 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Klassiske elementer som stukkatur, rosetter og brystningslister.

Leiligheten er betydelig oppgradert de senere årene med blant annet nytt elektrisk anlegg og sikringsskap i 2021, nyere kjøkken fra 2021 samt omfattende overflateoppussing i 2025/2026 med nye vegglamper, gulvlister, brystningslister og malte veggflater.

Gode oppbevaringsmuligheter med to romslige kjellerboder og en bod i baktrapp!

Velkommen!

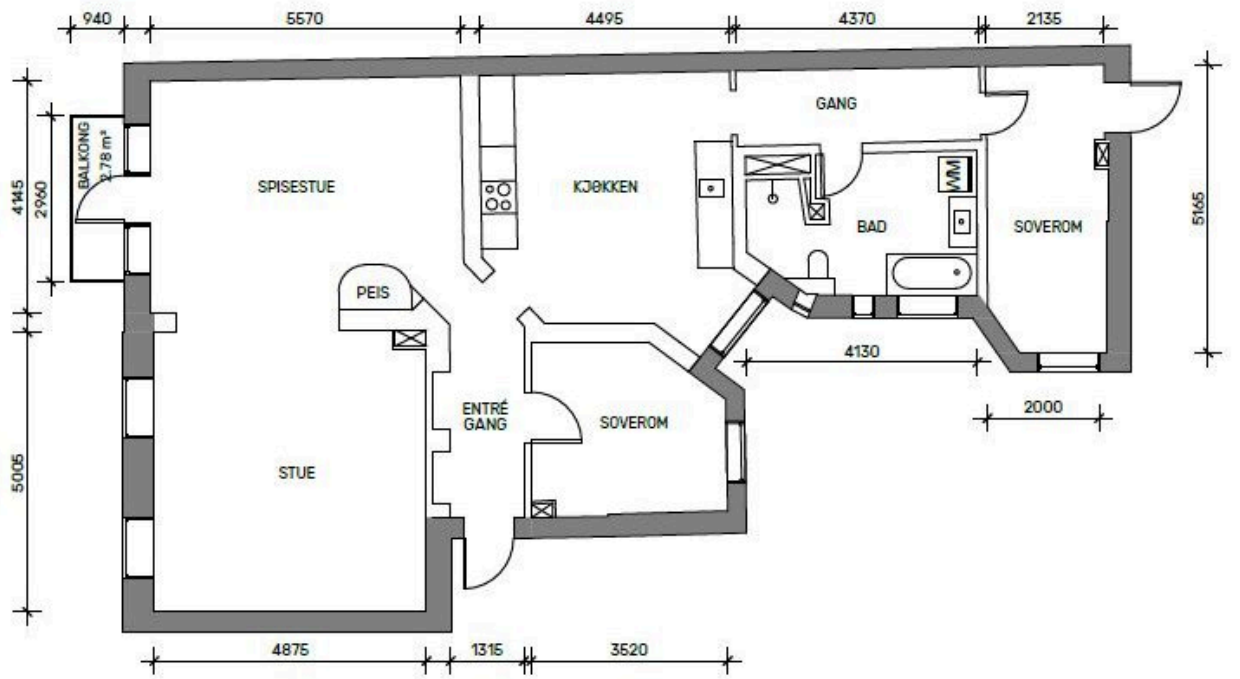
Arealer og innhold

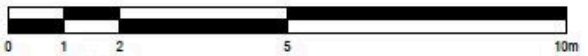
BRA-i:	119 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	130 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 10 kvm.





Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q126021344	1 : 100	Eckersbergs gate 10

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	04.02.2026	Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1
V. verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Informasjon

Eckersbergs gate 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0130/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 204, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Vebjørn Myhre
Silje Holst Håland

Kjøpesum og omkostninger

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 130 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 119 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To eksterne boder.
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på henholdsvis 7,5 m^2 og 2,4 m^2, samt en bod i baktrappen på ca. 1,2 m^2 (tidligere toalettet).

Denne boligen har Romly verifisert areal. Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av

innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Innhold

4. etasje, 119 m² BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Entré

Velkommen inn! I leiligheten blir man møtt av en innbydende entré/gang med flott enstavs eikeparkett og ellers slette flater malt i dus og tidsriktig farge. I gangen er det god plass til garderobeløsninger som gir god plass til lagring av sko og yttertøy.

Stue

Stuen er uten tvil et av boligens mest imponerende rom. Den ligger høyt og fritt og oppleves som svært lys og luftig. Rommet kjennetegnes av generøs takhøyde opptil 2,94 meter, vakre stukkaturdetaljer og rosett i himlingen, samt store buede vinduer som gir et særegent arkitektonisk uttrykk. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir en luftig romfølelse. Fra både spisebordet og sofasonen har man utsyn mot himmelen og gode solforhold gjennom store deler av dagen. Stuen har lyse malte overflater, moderne gulvlister og elegante brystningslister på veggene. Ny eksklusiv veggbelysning med Plejd-styringssystem gir både stemningsfull belysning og moderne funksjonalitet.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på 3 m², hvor man kan nyte solen fra tidlig morgen og frem til rundt klokken 18 på sommerstid.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig og innbydende med god plass til spisebord, noe som gjør rommet til et naturlig samlingspunkt i boligen. Kjøkkeninnredningen ble installert i 2021 og har mørke finerte fronter på både over- og underskap. Sorte laminatbenkeplater gir en moderne kontrast til frontene, og glassplate på vegg bak vaske- og kokesone gir et stilrent og praktisk uttrykk. Innredningen er godt utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn plassert i høyskap, oppvaskmaskin samt kombinert kjøl/frys. Også kjøkkenet har klassiske detaljer som rosett og stukkatur i himlingen, noe som gir en fin sammenheng med boligens øvrige rom.

Bad

Badet er romslig og praktisk utformet, og opplyses å være fra ca. 2010. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med skuffer og helstøpt servant, speilskap med belysning samt frittstående badekar. I tillegg er det dusjnisje med vegg og skyvedør. Det er opplegg for vaskemaskin og mulighet for vaskesøyle på badet.

Hovedsoverom

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og gaderobeløsninger. Begge leilighetens soverom vender ut mot rolig og skjermet bakgård.

Soverom II

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse og egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Oppbevaring

Leiligheten har svært gode oppbevaringsmuligheter. I tillegg til garderobeløsninger internt i boligen disponerer leiligheten:

- To romslige kjellerboder på ca. 7,5 m² og 2,4 m²

- Bod i baktrappen på ca. 1,2 m² (tidligere toalettrom med vanntilkobling)

Dette gir gode lagringsmuligheter for både sportsutstyr, sesongutstyr og annet inventar.

Standard

Innvendige overflater:
- Gulv med 1-stavs eikeparkett.
- Vegger med malte plater.
- Himling med malte plater, stukkatur og rosetter. Himlingshøyder målt i kjøkken til: 2,96 m. i stuen til: 2,89 m og 2,94 m.
- Innvendig i boligen er det malte trefyllingsdører fra 80-tallet

Pipeløp/ildsted:
Mursteinspipe. Åpen peis i spisestue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.
- Skapseksjoner ved vask- og skyllekum. Skuffeseksjoner under induksjonstopp.

Våtrom:
Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys, badekar og dusjnisje med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Elektrisk oppvarming. Peisovn. Elektrisk gulv på baderom.
- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder i skap.
- Sikringsskap med automatsikringer.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer (TG2)
Vinduene har 2-lags isolerglass og er av eldre dato. De har nådd minste forventede brukstid, og det er risiko for punktering av isolerglassene som følge av alder. Det er ikke registrert akutt svikt, men utskifting må påregnes på sikt. Tiltak består i å overvåke tilstanden jevnlig. For å oppnå TG0 eller TG1 må vinduene skiftes, men tidspunktet er usikkert.

Utvendig - Balkongdør (TG2)
Balkongdøren er fra 1982 og har passert normal forventet levetid. Den fungerer i dag, men alderen tilsier at utskifting må forventes over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men døren bør følges opp og påregnes skiftet på sikt.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn (TG2)

Det er målt høydeforskjeller på mellom 15–30 mm i rommene, noe som overskrider standardens toleransekrav. Slike skjevheter er imidlertid vanlig i eldre bygårder med trebjelkelag fra 1898. Forholdet anses ikke som konstruktivt kritisk. Det er ikke behov for strakstiltak, og oppretting vil normalt først være aktuelt ved større oppussing, da det sjelden er økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak.

Tekniske installasjoner - Vannledninger (TG2)
Innvendige vannledninger av kobber har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er observert eldre stoppekran og kappet kobberrør i inspeksjonsluke. Anlegget fungerer i dag, og det er ikke påvist lekkasjer. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men alderen medfører økt risiko for fremtidige skader. Tilstanden bør følges opp, og utskifting må påregnes på lengre sikt.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon (TG2)
Boligen har naturlig ventilasjon, og det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom. Dette kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig inneklima over tid. Tiltak anbefales i form av etablering av vegg- eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette, for å bedre lufttilførselen.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank (TG2)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning ved varmtvannstanken, og det er heller ikke dokumentert tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift. Manglende avrenning kan føre til vannskader ved lekkasje, og el-tilkoblingen bør kontrolleres. Det anbefales vurdering og eventuell utbedring av fagperson for å redusere risiko for vannskade og sikre forskriftsmessig tilkobling.

Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling (TG2)
Overflatene fremstår visuelt i god stand, men tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder. Det er ikke registrert akutte skader. Det anbefales ingen strakstiltak, men det kan være hensiktsmessig å installere dusjkabinett på sikt for å redusere fuktbelastningen.

Våtrom - Bad - Overflater gulv (TG2)
Det er påvist utilstrekkelig fall mot sluk, og høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette kan føre til vannansamling og økt belastning på membran og konstruksjon. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges om med korrekt fall.

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt (TG2)
Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre membraner kan bli sprø og miste sin tetthet, noe som kan medføre lekkasjer og fuktskader over tid. Det er ikke registrert lekkasje, men tilstanden bør overvåkes. Utskifting vil være naturlig ved totalrehabilitering av badet.

Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning (TG2)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dette var ikke et krav på utførelsestidspunktet. Det er ikke behov for strakstiltak, men konstruksjonen bør observeres jevnlig for å avdekke eventuell lekkasje.

Kjøkken - Avtrekk (TG2)
Kjøkkenet har kullfilterventilator og mangler forsert mekanisk avtrekk til det fri. Dette oppfyller ikke krav for TG0 eller TG1 etter gjeldende standard. Løsningen er vanlig i blokkleiligheter, og det kan være vanskelig å etablere annen løsning. Det foreligger ikke krav om konkret utbedring, men ventilasjonsforholdet er vurdert som avvik i henhold til standarden.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom (TG IU)
Det er ikke foretatt hulltaking eller nærmere undersøkelse av konstruksjonene rundt våtrommet, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det innebærer at tilstanden i bakenforliggende vegger og gulv ikke er kontrollert. Konsekvensen er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser ikke kan utelukkes. Dersom det oppstår tegn til fukt, misfarging eller lukt, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjonen.

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

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger

- Overflateoppusset i 2025/2026 med nye gulvlister, brystningslister og malte vegger
- Nytt elektrisk anlegg og sikringsskap installert av BRB Elektro i 2021
- Nytt kjøkken fra 2021
- Ny veggbelysning i stue med Plejd styringssystem (2025)
- Fasader, stukkaturarbeider og balkongdekke oppgradert i 2021

Byggemåte

Boliggård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført av murkonstruksjon, utvendig pusset og malt, treknninger, ornamenter og konsoller på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein og plater (ikke besiktiget).

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdører:
Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1982. Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkong:
Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m^2. Rekkverk av smijern med håndløper av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Peisovn. Elektrisk gulv på baderom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 250,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Internett (fiber), kabel-tv, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, drift og vedlikehold av fellesarealer.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis, midt i kvartalet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eckersbergs gate 10, orgnr. 987651431

Om sameiet

Sameiet består av 10 seksjoner.

Seksjon nr. 1 – 10 skal brukes til beboelse. Annen bruk er ikke tillatt.

Det er besluttet ekstra innbetaling i sameiet i april 2025 på totalt kr 120 000,-. Denne seksjonens del utgjør kr 12 082,-. Dette er fordi hovedtrappeoppgang er malt og mur i bakgård skal utbedres.

Inspeksjon av taket ble også nevnt på årsmøte i 2025. Det var enighet om at sameiet fortsetter med en inspeksjon ca. hvert tredje år.

Oversikt over utført arbeid de siste årene:

2007: Oppgradering til digital-TV med ny kabel, Get-> Telia
2010: Skiftet hovedkran for inntak av vann
2010: Installert varmekabler I takrenner og nedløp
2010: Vannrenne over fortau nær porten anlagt
2011: Installert brannvarslingssytem med kobling til OBRE
2012: Renovasjon av sentrale pipeløp, ikke kjøkken/bad piper. Schaedler metoden.
2013: Installert avfuktingsanlegg kjeller
2014: Oppussing fasade bakgård, Wettergren
2016: Fiberkabel lagt inn til alle leiligheter, Lynet
2016: Montert systemlås I nedganger til kjeller
2017: Spyling av avløpsrør fra leilighetene
2021: Oppussing fasade front + portrom, Malercompagniet
2021: Byttet ut lamper i hovedoppgang
2021: Inspeksjon av pipeløp for ventilasjon, Powerclean. Rene løp.
2022: Oppdatert systemet for brannvarsling til 4G
2022: Installert utevann i bakgård med frostfri kran
2023: Reparasjon av område rundt gradrenne på tak (øst) etter lekkasje

Forretningsfører

Hans Erling Bakke

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 7 446,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 48 404,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 9 000.

Foreløpig regnskap for 2025 viser et årsresultat på kr 1 316,-. Regnskapet for 2025 og budsjett for 2026 er ikke endelig.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres årlig vår- og høstdugnad.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring
Polisenr. 1364020-7.3

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 544 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet: Elisenberg holdeplass kun 200 meter unna, med stoppested for trikk nr 12 og 19. Buss nr. 30, 31 og 20 har

holdeplass ca. 50 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon. I tillegg er det god tilgang på bysykler i Frognerveien.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1899.

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.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av wc datert 22.11.1938
- Ekspedisjonsdokument for utskiftning av balkonger datert 15.10.1949

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Plansak:
Elisenbergløkken og Gimlekvartalene - Detaljregulering
Saksnummer: 202114191
Plan- og bygningsetaten foreslår å omregulere området mellom Frognerveien, Thomas Heftyes gate og Gimlehøyden med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. I gjeldende kommuneplan 2015 er de 14 kvartalene med 115 eiendommer vist som område med nasjonale kulturminneinteresser, og dette er videreført i forslag til ny kommuneplan. Planforslaget tar sikte på å sikre kulturmiljøet. Eksisterende tillatt bruk videreføres, både for bolig og for forretning og tjenesteytende virksomheter på gateplan. Den tidligere telefonsentralen i Elisenbergveien 37 B foreslås omregulert til bolig og kontor. Forslaget er

utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren.

Eckersbergs gate 37 - utskifting av vinduer
Saksnummer: 2025/14672 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462800
Status: Under behandling

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/212/204/7:
24.02.1898 - Dokumentnr: 903167 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1959 - Dokumentnr: 517809 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1983 - Dokumentnr: 512583 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 146/1460
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 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.

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.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega

AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Eckersbergs gate 10

Eckersbergs gate 10

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min 🚶 0.9 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	15 min 🚶 1.2 km

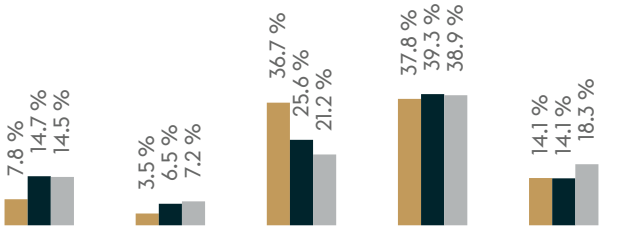
Offentlig transport

Elisenberg	Linje 12	2 min 🚶 0.2 km
Elisenberg	Linje 12N	2 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 🚶 1.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.8 km

Barnehager

Schafteløkken Menighets barneh...	25 barn	5 min 🚶 0.4 km
Vigelandsparken barnehage (1-5...	49 barn	6 min 🚶 0.5 km
Frogner International Pre-Scho...	48 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 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

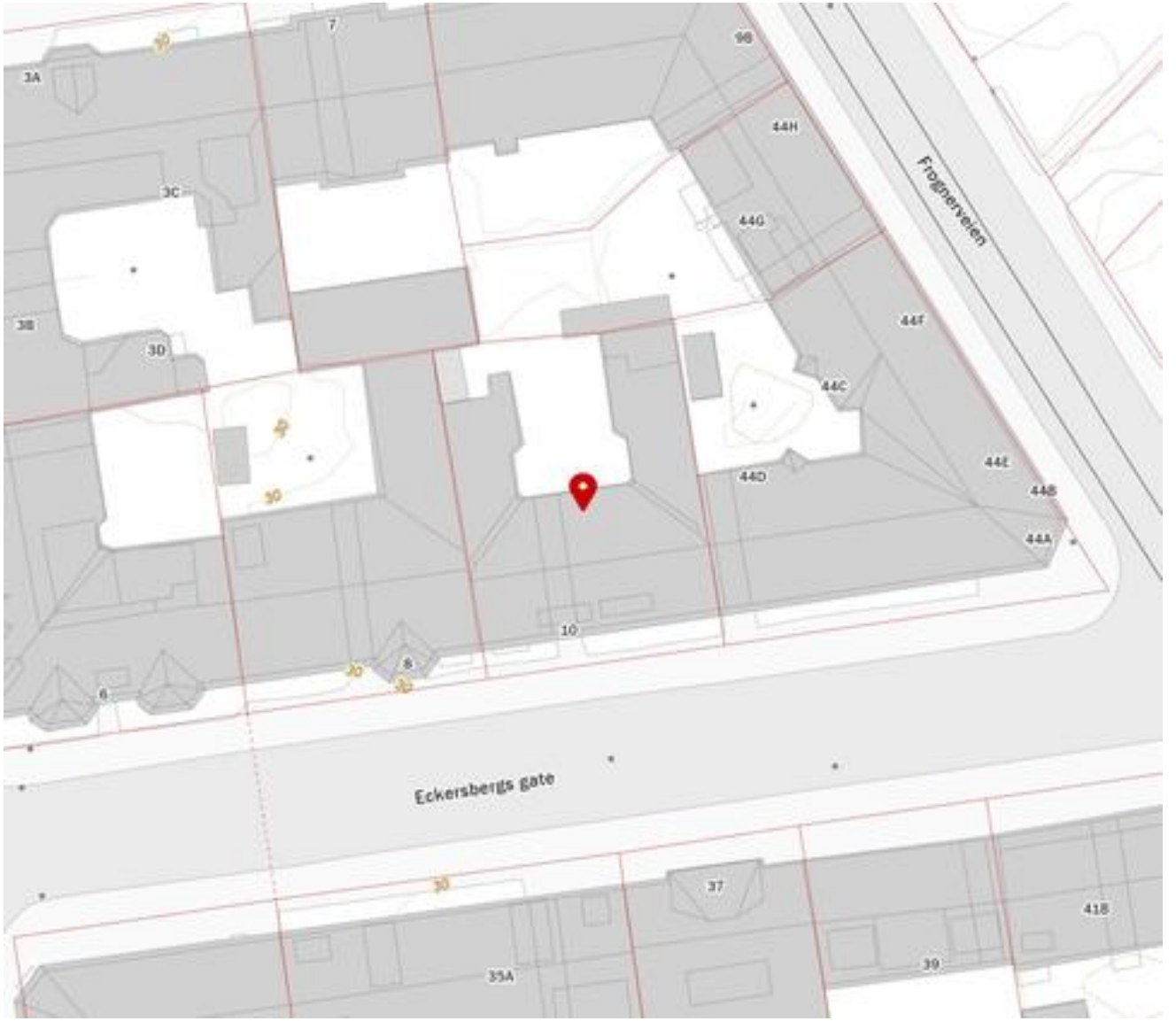
«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



FINN

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

Selveierleilighet

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 204, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3134 **Referansenummer:** SF1655

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

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, brannceller 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 1898. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang vedlikeholdt leiligheten. Det er planlagt noe finisharbeider etter at tilstandsrapporten har blitt utarbeidet med bl.a.

- Noe malingsarbeider.
- Noe belistning skal ferdigstilles.
- Det skal skiftes downlights på baderom.

Opplysninger gitt av eiere på befaring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av smijern med håndløper av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m.

Boliggård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført av murkonstruksjon, utvendig pusset og malt, trekninger, ornamenter og konsoller på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein og plater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i kjøkken til: 2,96 m. i stuen til: 2,89 m og 2,94 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys, badekar og dusjnisje med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Skapseksjoner ved vask- og skyllekum. Skuffeseksjoner under induksjonstopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Peisovn. Elektrisk gulv på baderom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

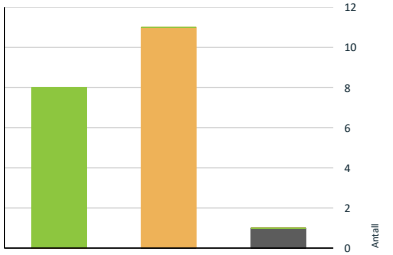
- Det foreligger ikke tegninger

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av smijern med håndløper av tre. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m.

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boliggård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med natursteinn/granitt til stedlige masser. Grunnmur av natursteinn/granitt/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført av murkonstruksjon, utvendig pusset og malt, treknninger, ornamenter og konsoller på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein og plater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i kjøkken til: 2,96 m. i stuen til: 2,89 m og 2,94 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

20 mm gjennom spisestue og stue. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Åpen peis i spisestue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig i boligen er det malte trefyllingsdører fra 80-tallet

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Peisovn. Elektrisk gulv på baderom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys, badekar og dusjnisje med skyvedør. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med veggehengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys, badekar og dusjnisje med skyvedør.

Vurdering av avvik:

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Skapseksjoner ved vask- og skyllekum. Skuffeseksjoner under induksjonstopp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er gjort en inspeksjon av vannrør i luke på baderommet. Et kobberrør er kappet. Eldre stoppekran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i skap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det skal skiftes downlights på baderommet.

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent

7. Har det vært brann, brannttilløp 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden ble målt til: 0,88 m. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

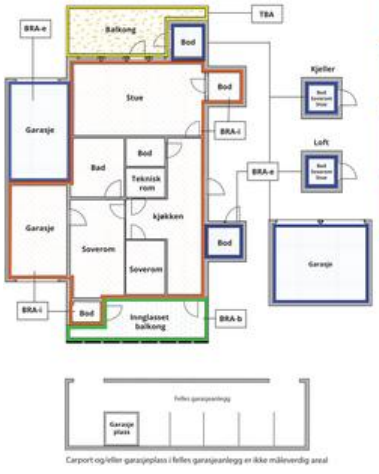
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	119			119	3
Bod i trapp		1		1	
Kjeller		10		10	
SUM	**119**	**11**			**3**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Bod i trapp		Bod	
Kjeller		Kjellerboder	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på henholdsvis 7,5 m² og 2,4 m², samt en bod i baktrappen på ca. 1,2 m² (tidligere toalettet).

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Silje Håland	Kunde
	Vebjørn Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	204		7	544.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Eckersbergs gate 10, 0266 Oslo

Hjemmelshaver
Silje Holst Håland og Vebjørn Myhre

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Eckersbergs gate 10	146 / 1460	OBF, telefon 22 12 23 40	983224628

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO
Gnr 212 - Bnr 204
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Holst Håland	9578-5995-4-3391790	2026-03-04 10:58:49
Vebjørn Myhre	9578-5997-4-622293	2026-03-04 10:38:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0130/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eckersbergs gate 10, 0266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Vebjørn Myhre, Silje Holst Håland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Protector
Forsikret i: 1364020-7.3

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Dokumentasjon mangler. Estimert utført i 2005/2010

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Dokumentasjon mangler. Estimert utført i 2005/2010

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gaten. Fasadene, samt balkongdekke var nyoppusset i 2021.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt EL-anlegg og nytt sikringsskap fra BRB Elektro - Høst 2021. Det foreligger dokumentasjon. Ny belysning på vegg i stue med Plajd styringssystem. Installert på dugnad med faglært elektriker i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av Elvia - 13.09.2022. Alt var ok.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Normale, eldre skjevheter og setningsskader. Gulv og himlinger er rettet opp av tidligere eier.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært rotter i skjeller. Sameiet har hatt en god oppfølging av dette, hvor alle boder har vært tømt og hull har blitt tettet av Rentokil AS. Det gjennomføres løpende undersøkelser og det oppleves at problemet er under kontroll.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal stemmer med hva vi fikk oppgitt ved kjøp i 2024. Boligen er både oppmålt med laser og 3D-skanner i forbindelse med dette salget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0130/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vebjørn Myhre	**2026-03-04**	**Silje Holst Håland**	**2026-03-04**

Identifikasjon

Vebjørn Myhre

Identifikasjon

Silje Holst Håland

Signicat

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

NORDVIK nordvikbolig.no

Hans Erling Bakke

Eckersbergs gate 10
0266 Oslo

Vår ref: 14-0130/26
Oslo, 24.02.2026

Megleropplysninger på Eckersbergs gate 10 - gnr. 212, bnr. 204, snr. 7 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Vebjørn Myhre	Eckersbergs gate 10, 8313 Kleppstadkleppstad	14.11.1993
Silje Holst Håland	Eckersbergs gate 10, 0266 Oslo	07.10.1996

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Joachim Moltke-Hansen	Tlf.: +47 9262 8607	E-post.: jmoltke@me.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 204	Snr.: 7	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	987 651 431	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei Bygg fra 1899	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Protector Forsikring, 1364020-7.3			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Noe begrensning på kortidsutleie, se §4 i vedtekter		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	My eier må godkjennes av sameiet ved styret, se §4 i vedtekter		
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 74.457	Seksjonens andel formue? Kr 7.446		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5.250	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Betales kvartalsvis, midt i kvartalet	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold av fellesareal, trappevask, internett (Fiber) og kabel-tv			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	208,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0		
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2.000,-	Kontonummer for betaling: 7001.19.72118		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

NORDVIK

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Det er besluttet ekstra innbetaling i april 2026 på totalt 120.000,- (Seksjon 7: 12.082,-) Dette fordi hovedtrappeoppgang er malt og mur i bakgård skal utbedres.

For Hans Erling Bakke

Oslo, 25/2-26
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
+47 469 47 815 / v.ellingsen@nordvikbolig.no

1 SAMEIETS ORGANISERING

1.1 OVERSIKT OVER EIERNE

Leil.nr.	H-nummer	Seksjon	Eierbrøk	Navn
102358	H0101	1	137/1460	Aksel Malterud
102269	H0102	2	155/1460	Svein Lie, Branka Lie
102331	H0201	3	146/1460	Joachim Molkte-Hansen
102307	H0202	4	146/1460	Maria Biglary
102285	H0301	5	146/1460	Geir Kolbjørnsen
102315	H0302	6	146/1460	Petter Langseth
102277	H0401	7	146/1460	Vebjørn Myhre, Silje Holst Håland
102323	H0402	8	146/1460	Cecilie Egeland
102293	H0501	9	146/1460	John Olsen, Tine Larsen
102358	H0502	10	146/1460	Hans E. Bakke

(Oppdatert 01.07.2023.)

1.2 SAMEIETS VEDTEKTER

§ 1. SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er ivaretagelse av seksjonseiernes felles interesser ved drift av eiendommen.

§ 2. EIERFORHOLD

Den enkelte seksjonseier er eier av sin seksjon, samt en ideell andel av eiendommen i henhold av tomt for Eckersbergs gt. 10.

I sameiet inngår nedenstående seksjoner:

Seksjon	Adresse	Brøk
nr. 1	H0101	137/1460
nr. 2	H0102	155/1460
nr. 3	H0201	146/1460
nr. 4	H0202	146/1460
nr. 5	H0301	146/1460
nr. 6	H0302	146/1460
nr. 7	H0401	146/1460
nr. 8	H0402	146/1460
nr. 9	H0501	146/1460
nr. 10	H0502	146/1460

§ 3. BRUK AV SEKSJONER

Seksjon nr. 1–10 skal brukes til beboelse. Annen bruk er ikke tillatt.

§ 4. EIERRÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med følgende begrensning:

Overdragelse til tredjemann ved arv/gave/salg er først gyldig når ny seksjonseier er godkjent av sameiet. Alle vilkår for godkjenning er oppfylt dersom det ikke er ubetalte fellesutgifter eller andre utestående fordringer fra sameiet mot seksjonen.

Overdragelse av seksjon skal skriftlig meddeles sameiets styre med minst 1 måneds varsel før innflytting.

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med disse vedtekter. Styrets vedtak kan bringes inn for sameiemøtet.

Ved eventuell fremleie er eier ansvarlig for at vedtektene blir fulgt og plikter å gjøre leietager kjent med vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier, og hvor lenge de skal leie.

Bodene i baktrappene tilhører den enkelte seksjon fra første til fjerde etasje. Bodene i kjelleren tilhører ikke den enkelte seksjon, men sameiet. Sameiemøtet bestemmer hvem som skal ha bruksrett til den enkelte bod.

§ 5. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets høyeste organ.

Samtlige seksjonseiere er medlemmer av sameiermøtet, og hver seksjon har én stemme.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Årsrapport fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Gjennomgang og godkjenning av budsjett for inneværende driftsår.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.
5. Valg av styre og revisor.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret innen 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller 1/3 av seksjonseierne krever det for behandling av en særskilt oppgitt sak.

Dette møtet innkalles med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Det skal føres protokoll (referat) over sameiermøtets forhandlinger. Protokollen er tilgjengelig for sameierne hos forretningsfører. Protokollen underskrives av møteleder eller to av de tilstedeværende sameierne, valgt på sameiermøtet.

§ 6. STYRET

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer med 1 varamedlem, hvorav en skal være leder.

Styret og styreleder velges av sameiermøtet blant sameierne.
Styremedlem velges for ett år om gangen. Styremedlem kan gjenvelges.

Styremøtet innkalles av styreleder etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det påligger styret gjennom forretningsfører å foreta skikkelig og ordentlig regnskapsførsel. Styret ansetter forretningsfører.

§ 7. HUSORDEN

Fellesarealet skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes seksjonseieren, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til fellesarealene, må vedkommende selv erstatte eller utbedre uten opphold. Slik utbedring kan foretas for seksjonseierens regning såfremt denne ikke foretar utbedringen til den tid som nevnt i forrige punktum.

Seksjonen skal brukes til beboelse på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av den enkelte seksjonsenhet påhviler hver seksjonseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også vinduer med glass, rammer og karmer, entre og verandadør, samt vannlekkasjer innenfor leilighetens innervegger, og seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som han matte ønske. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio-/TV-antenner, markiser m.v. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader som forringer eiendommens verdi, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Det skal være dugnad minst én gang hvert år. Alle har plikt til å delta. Tidspunktet fastsettes av styret.

§ 9. FORSIKRING

For bygningen skal sameiet ha felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.

Seksjonseierne må selv holde forsikring for innbo og løsøre, samt vindusglass.

§ 10. FELLESUTGIFTER

Hver seksjon er ansvarlig for fellesutgifter ved eiendommens drift i samme forhold som sameierbrøken.

Som ikke uttømmende eksempler på fellesutgifter kan nevnes:

- Utvendig vedlikehold og innvendig vedlikehold av fellesarealene.

- Elektrisk strøm til felles lys og varme.

- Eiendomsskatt og kommunale avgifter.

- Forsikring, honorar til forretningsfører og revisor m.v.

I tvilstilfelle bestemmer sameiets styre (eventuelt sameiermøte) hva som skal regnes som fellesutgifter.

Fellesutgifter fordeles på følgende måte fra 01.01.2016:

Seksjon	Adresse	Brøk
nr. 1	H0101	137/1460
nr. 2	H0102	147/1460
nr. 3	H0201	147/1460
nr. 4	H0202	147/1460
nr. 5	H0301	147/1460
nr. 6	H0302	147/1460
nr. 7	H0401	147/1460
nr. 8	H0402	147/1460
nr. 9	H0501	147/1460
nr. 10	H0502	147/1460

§ 11. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Til dekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes av sameiermøte på grunnlag av de vedtatte budsjetter og tiltak etter forslag av styret og eventuelt forretningsfører. Styret kan også foreta regulering av fellesutgifter i tiden mellom ordinære sameiermøter, hvis dette av styret anses nødvendig. Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrenter. Prosentsatsen reguleres i samsvar med lovens forsinkelsesrente i forretningsforhold.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Styret kan beslutte at ubetalte utgifter kan fordeles over fremtidige fellesutgifter for den enkelte seksjon.

§ 12. SIKKERHET M.M.

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

§ 13. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 14. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Vedtektene kan endres på sameiermøtet. Vedtak om dette kan bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

[Revidert 26. oktober 2023.]

Balanse 2025

Boligsameiet Eckersbergsgate 10

EIENDELER	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fra eiere, husleierestan	4	0	468
Sum Fordringer		0	468
Bankinnskudd		74 457	75 303
Sum omløpsmidler		**74 457**	**75 771**
SUM EIENDELER		**74 457**	**75 771**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 457	75 771
Sum opptjent egenkapital		**74 457**	**75 771**
SUM EGENKAPITAL		**74 457**	**75 771**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Påløpte ikke betalte kostnader	5	0	0
Forskuddsbetalt husleie		0	0
Sum kortsiktig gjeld		0	0
SUM GJELD		**0**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 457**	**75 771**
		0	0

Resultat 2025

Boligsameiet Eckersbergsgate 10

	Note	Resultat 2025	Budsjett 2025	Resultat 2024
Inntekter				
Refusjon av felleskostnader	2	626 400	626 000	597 780
Ekstra innbetaling		0	0	52 200
Diverse inntekter		0	0	0
Sum inntekter		**626 400**	**626 000**	**649 980**
Kostnader				
Kommunale avgifter		233 470	240 000	214 899
Strøm		45 891	43 000	47 525
Renhold av lokaler		39 778	40 000	42 428
Vedlikehold Ekstra		31 000	20 000	49 430
Vedlikehold Ordinært		14 849	20 000	10 837
Sum Drift og vedlikehold		**364 988**	**363 000**	**365 119**
OBRE Brannsikring og boligalarm		21 079	22 000	20 620
AddSecure - Brannsikring		4 673	5 000	4 477
Serviceavtale Schneider		12 795	10 000	8 079
Forsikringspremie		121 206	118 000	110 443
Sum Forsikring og Brannsikring		**159 753**	**155 000**	**143 619**
Telia Digital TV		61 373	56 000	53 345
Lynet Internett		37 256	36 000	35 955
Forretningsførsel		0	0	0
Diverse kostnader		4 689	5 000	3 094
Medlemskontingent		2 200	2 000	2 130
Sum diverse kostnader		**105 518**	**99 000**	**94 524**
Sum Kostnader	3	**630 259**	**617 000**	**603 262**
Driftsresultat		**-3 859**	**9 000**	**46 718**
Renteinntekt bankinnskudd	8	2 543	0	1 685
Årsresultat		**-1 316**	**9 000**	**48 403**
Overføring annen egenkapital		1 316	-9 000	-48 403

Budsjett 2026

Boligsameiet Eckersbergsgate 10

	Note	Resultat 2025	Foreløpig Budsjett 2026
Inntekter			
Refusjon av felleskostnader	2	626 400	626 000
Ekstra innbetaling		0	240 000
Diverse inntekter		0	0
Sum inntekter		**626 400**	**866 000**
Kostnader			
Kommunale avgifter		233 470	236 000
Strøm		45 891	37 000
Renhold av lokaler		39 778	41 000
Vedlikehold Ekstra		31 000	265 000
Vedlikehold Ordinært		14 849	20 000
Sum Drift og vedlikehold		**364 988**	**599 000**
OBRE Brannsikring og boligalarm		21 079	22 000
Addsecure Brannsikring		4 673	5 000
Serviceavtale Schneider		12 795	20 000
Forsikringspremie		121 206	130 000
Sum Forsikring og Brannsikring		**159 753**	**177 000**
Telia Digital TV		61 373	63 000
Lynet		37 256	38 000
Forretningsførsel		0	0
Diverse kostnader		4 689	5 000
Medlemskontingent		2 200	2 000
Sum diverse kostnader		**105 518**	**108 000**
Sum Kostnader	3	**630 259**	**884 000**
Driftsresultat		**-3 859**	**-18 000**
Renteinntekt bankinnskudd	8	2 543	0
Årsresultat		**-1 316**	**-18 000**
Egenkapital		**74 457**	**56 457**

BOLIGSAMEIET ECKERSBERGGATE 10

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

1. Regnskapsprinsipper

Boligselskapet er regnskapspliktig etter regnskapslovens § 1-2 nr.8.
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak.
Omløpsmidler er vurdert til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

2. Driftsinntekter

Selskapet er et boligsameie der sameierne foretar innbetaling til dekning av sameiets driftskostnader. Boligsameiet består av totalt 10 eierseksjoner.
Eierseksjonene er fordelt på 2 forskjellige sameiebrøker.

3. Kostnader ved drift av eiendommen

Kostnader	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kommunale avgifter Oslo Kommune	233 470	240 000	214 899
Forsikring bygninger	121 206	118 000	110 443
Strømkostnader	45 891	43 000	47 525
Renhold	39 778	40 000	42 428
Vedlikehold utstyr og anlegg	45 849	40 000	60 267
Telia digital TV	61 373	56 000	53 345
Lynet Internett	37 256	36 000	35 955
Brannsikring og boligalarm	38 547	37 000	33 176
Diverse kostnader	6 889	7 000	5 224
Sum kostnader ved drift av eiendom	**630 259**	**617 000**	**603 261**
Sum kostnader unntatt vedlikehold	584 410	577 000	542 994

4. Utestående fra eiere

Ingen beløp utestående.

5. Annen kortsiktig gjeld

Ingen annen kortsiktig gjeld

6. Antall ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet. Forretningsfører har vært Hans Erling Bakke.

7. Godtgjørelse til styret og revisor

Det er i regnskapsåret ikke utbetalt noe i godtgjørelse til styret. Intet til revisor.

8. Skattemessig behandling av sameierne

Boligsameiet er ikke eget skattesubjekt. Selskapets renteinntekter, formue og gjeld skal fordeles på seksjonseierne og det er den enkelte seksjonseier som skal medta disse tallene i sin egen selvangivelse.

Inntekt	Netto formue
Kr 2 543,-	Kr 74 457,-

Eckersbergs gate 10 - Vedlikehold av sokkel i bakgård og oppgang

Fra: Joachim Moltke-Hansen (jmoltke@me.com)

Til: akselmalterud@gmail.com; hebakke@yahoo.com; jolsen1968@yahoo.com; ninams1954@gmail.com; svein.lie@online.no; post@embracelife.no; geirkol@gmail.com; mariabig@yahoo.com; cecilie.egeland@hotmail.com; vebmyhre@gmail.com; siljehaaland@hotmail.com; cecilie.island@yahoo.no; alexander.olsen@no.ey.com; zuzit2004@yahoo.com

Dato: onsdag 10. desember 2025 kl. 22:28 CET

Til eiere i Eckersbergs gate 10;

Som nevnt på sameiemøte i mai, så skulle styret komme tilbake med sin anbefaling i forhold til oppussing av oppgangen.
Dette har tatt noe tid, da styret samtidig har arbeidet med å innhente tilbud på nødvendig vedlikehold av sokkelen i bakgården.
Ettersom tiltakene vil kreve kapitalinnhenting fra sameierne, så har styret vurdert det som mest hensiktsmessig å presentere en samlet orientering og innstilling;

Sokkelen i bakgården:
Som kommentert i referat fra sameiemøte i 2025, så har det vært et problem med at det ytterste laget på sokkelen i bakgården løsner.
Styret har i løpet av høsten fått bistand fra konsulent Ulf Teigen fra Murbyen Oslo, som har gitt råd og anbefalinger for hvordan utbedringen bør gjennomføres.
Dette er tatt videre med Malercompagniet (som stod for fasadeoppussingen i 2021) og deres selskap Murpartnern AS. Ulf Teigen kjenner også til Murpartnern og vurderer dem som godt egnet for denne typen arbeid. Malercompagniet/Murpartern har gitt et tilbud på bl.a nedhugging av puss, grunning, oppbygging av pusslag og maling. Tilbudet er på ca. kr 95 000,- inkl. mva.
Til orientering har Wettergren, som tidligere også har sett på sokkelen, informert om at de ikke har kapasitet til å utføre jobben i 2026.

Dette arbeidet anses som nødvendig vedlikehold, og styret innstiller på å akseptere tilbudet fra Malercompagniet/Murpartnern AS før jul.
Oppstart av arbeidet vil tidligst kunne finne sted i slutten av mars eller begynnelsen av april 2026.

Oppussing av oppgangen:
På sameiemøte i 2024 ble det foreslått å utrede oppussing av oppgangen, og det var enighet om at styret skulle innhente tilbud på arbeidet i løpet av 2025. I 2025 har styret derfor hentet inn flere tilbud, som også ble lagt frem på sameiemøte i mai 2025. Tilbudene har variert fra kr 150 000,- til kr 338 000,-.

Etter en ny befaring med Malerfirmaet Jonas Olsson AS og en samlet vurdering av pris, kvalitet og omfang, innstiller styret på å akseptere deres tilbud før jul. Tilbudet inkluderer alt nødvendig verktøy, tildekking, materialer samt premium akrylmaling. Totalpris for arbeidet er kr 150 000,- inkl. mva. (Vedlagt tilbud). Oppstart er foreløpig planlagt mot slutten av januar 2026.

Oppsummering av tilbudet på oppussing oppgang fra Malerfirmaet Jonas Olsson AS:

- **Tak:** Mindre skader repareres, fuges og males to strøk.
- **Vegger:** Skader og sprekker utbedres, og veggene males to strøk. Sokkelkant maskeres i eksisterende høyde. 7 stk. malte leilighetsdører i oppgang males på side mot oppgang.
- **Karmer:** Skader flekksparkles og fuges, og karmene males to strøk.
- **Gulv (fliser):** Fugene renses/skrapes og det legges på ny fug i ønsket farge.

- **Gulv (malt 1. etg.):** Vaskes, slipes lett og males to strøk.

Rekkverk og håndløper, tak under tretrapp og vinduer males ikke.

Kapitalbehov:
I forbindelse med dette vedlikeholdet vil det være et kapitalbehov på samlet kr 240 000,-. Beløpet er planlagt fordelt på to like innbetalinger med forfall 15.01.2026 og 15.04.2026.
Styret ønsker å akseptere de foreliggende tilbudene før jul for å opprettholde fremdrift og for å kunne forholde seg til gjeldende priser.
Dersom noen sameiere skulle ha noen innvendinger mot dette, ber vi om tilbakemelding innen **19.12.2025.**

Fordelingen vil være som følger;

Styret benytter forøvrig også anledningen til å ønske alle en riktig god jul!

Mvh
Styret

Kapitalbehov.png
136,8 KB

Anbud Eckersbergsgate 10.docx
18 KB

Balanse 2024

Boligsameiet Eckersbergsgate 10

EIENDELER	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fra eiere, husleierestan	4	468	0
Sum Fordringer		468	0
Bankinnskudd		75 303	27 368
Sum omløpsmidler		**75 771**	**27 368**
SUM EIENDELER		**75 771**	**27 368**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		75 771	27 368
Sum opptjent egenkapital		**75 771**	**27 368**
SUM EGENKAPITAL		**75 771**	**27 368**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Påløpte ikke betalte kostnader	5	0	0
Forskuddsbetalt husleie		0	0
Sum kortsiktig gjeld		0	0
SUM GJELD		**0**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 771**	**27 368**

Resultat 2024

Boligsameiet Eckersbergsgate 10

	Note	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023
Inntekter				
Refusjon av felleskostnader	2	597 780	598 000	532 140
Ekstra innbetaling		52 200	52 000	198 640
Diverse inntekter		0	0	0
Sum Inntekter		**649 980**	**650 000**	**730 780**
Kostnader				
Kommunale avgifter		214 899	214 000	183 550
Strøm		47 525	50 000	43 010
Renhold av lokaler		42 428	39 000	36 770
Vedlikehold Ekstra		49 430	50 000	207 906
Vedlikehold Ordinært		10 837	20 000	7 060
Sum Drift og vedlikehold		**365 118**	**373 000**	**478 296**
OBRE Brannsikring og boligalarm		20 620	20 000	19 681
Securinet - Brannsikring		4 477	5 000	4 422
Serviceavtale Schneider		8 079	12 000	17 482
Forsikringspremie		110 443	108 000	101 742
Sum Forsikring og Brannsikring		**143 619**	**145 000**	**143 327**
Telia Digital TV		53 345	58 000	55 275
Lynet Internett		35 955	36 000	38 870
Forretningsførsel		0	0	0
Diverse kostnader		3 094	5 000	3 053
Medlemskontingent		2 130	2 000	1 990
Sum diverse kostnader		**94 524**	**101 000**	**99 188**
Sum Kostnader	3	**603 261**	**619 000**	**720 811**
Driftsresultat		**46 719**	**31 000**	**9 969**
Renteinntekt bankinnskudd	8	1 685	0	57
Årsresultat		**48 404**	**31 000**	**10 026**
Overføring annen egenkapital		-48 404	-31 000	-10 026

Budsjett 2025

Boligsameiet Eckersbergsgate 10

	Note	Resultat 2024	Budsjett 2025
Inntekter			
Refusjon av felleskostnader	2	597 780	626 000
Ekstra innbetaling		52 200	0
Diverse inntekter		0	0
Sum Inntekter		**649 980**	**626 000**
Kostnader			
Kommunale avgifter		214 899	240 000
Strøm		47 525	43 000
Renhold av lokaler		42 428	40 000
Vedlikehold Ekstra		49 430	20 000
Vedlikehold Ordinært		10 837	20 000
Sum Drift og vedlikehold		**365 118**	**363 000**
OBRE Brannsikring og boligalarm		20 620	22 000
Addsecure Brannsikring		4 477	5 000
Serviceavtale Schneider		8 079	10 000
Forsikringspremie		110 443	118 000
Sum Forsikring og Brannsikring		**143 619**	**155 000**
Telia Digital TV		53 345	56 000
Lynet		35 955	36 000
Forretningsførsel		0	0
Diverse kostnader		3 094	5 000
Medlemskontingent		2 130	2 000
Sum diverse kostnader		**94 524**	**99 000**
Sum Kostnader	3	**603 261**	**617 000**
Driftsresultat		**46 719**	**9 000**
Renteinntekt bankinnskudd	8	1 685	0
Årsresultat		**48 404**	**9 000**
Egenkapital		**75 771**	**84 771**

BOLIGSAMEIET ECKERSBERGGATE 10

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

1. Regnskapsprinsipper

Boligselskapet er regnskapspliktig etter regnskapslovens § 1-2 nr.8.
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak.
Omløpsmidler er vurdert til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi.

2. Driftsinntekter

Selskapet er et boligsameie der sameierne foretar innbetaling til dekning av sameiets driftskostnader. Boligsameiet består av totalt 10 eierseksjoner.
Eierseksjonene er fordelt på 2 forskjellige sameiebrøker.

3. Kostnader ved drift av eiendommen

Kostnader	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kommunale avgifter Oslo Kommune	214 899	214 000	183 550
Forsikring bygninger	110 443	108 000	101 742
Strømkostnader	47 525	50 000	43 010
Renhold	42 428	39 000	36 770
Vedlikehold utstyr og anlegg	60 267	70 000	214 966
Telia digital TV	53 345	58 000	55 275
Lynet Internett	35 955	36 000	38 870
Brannsikring og boligalarm	33 176	37 000	41 585
Diverse kostnader	5 224	7 000	5 043
Sum kostnader ved drift av eiendom	**603 261**	**619 000**	**720 811**
Sum kostnader unntatt vedlikehold	542 994	549 000	505 845

4. Utestående fra eiere

Lite avvik på innbetalt husleie fra en seksjon

5. Annen kortsiktig gjeld

Ingen annen kortsiktig gjeld

6. Antall ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet. Forretningsfører har vært Hans Erling Bakke.

7. Godtgjørelse til styret og revisor

Det er i regnskapsåret ikke utbetalt noe i godtgjørelse til styret. Intet til revisor.

8. Skattemessig behandling av sameierne

Boligsameiet er ikke eget skattesubjekt. Selskapets renteinntekter, formue og gjeld skal fordeles på seksjonseierne og det er den enkelte seksjonseier som skal medta disse tallene i sin egen selvangivelse.

Inntekt	Netto formue
Kr 1 685,-	Kr 75 771,-

Referat fra sameiermøte i Eckersbergs gate 10

Sted: Hos Joachim Moltke-Hansen, Eckersbergs gate 10.
Tid: 27. mai 2025, kl. 18-19.15.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

b) Valg av ordstyrer og referent samt personer til å undertegne protokollen

Ordstyrer: Joachim Moltke-Hansen
Referent: Svein Lie
Underskrift protokoll (referat): Cecilie Egeland, Hans Erling Bakke.

c) Opptegnelse over møtende og eventuelle fullmakter

Til stede:
Joachim Moltke-Hansen, Geir Kolbjørnsen, Cecilie Egeland, Hans Erling Bakke, Silje Holst Håland, Svein Lie, Aksel Malterud. Hans Erling Bakke hadde fullmakt fra Maria Biglary.

2. Årsberetning fra styret for 2024

Årsberetningen fra styret ble gjennomgått og godkjent.

3. Godkjenning av regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024 ble gjennomgått og drøftet og deretter godkjent. På de fleste postene ligger resultatet nær opp til budsjettet.

4. Budsjett 2025 og husleie

Budsjettforslaget for 2025 ble gjennomgått og godkjent. Det baserer seg stort sett på resultatet for 2024, med en liten økning på flere poster, ikke minst kommunale utgifter, som stiger mer enn de fleste postene ellers.

Det ble vedtatt å ikke øke husleia denne gangen. Det er en rimelig god buffer (rundt 100 000 kr) på konto (etter at vi økte husleia med 10 % i fjor), så det er ikke nødvendig med økning nå. Det er mulig at vi vedtar å pusse opp oppgangen i høst (se nedenfor), men det vil i så fall kreve en ekstra innbetaling.

5. Forretningsførsel

Styret har uttalt at det er svært fornøyd med det arbeidet Hans Erling Bakke har gjort som forretningsfører, og sameiermøtet gav sin tilslutning til det. Det ble enstemmig vedtatt at Hans Erling Bakke fortsetter som forretningsfører.

6. Valg av styre

Alle i styret sa seg villige til å fortsette. Styret vil derfor fortsatt bestå av disse:

- Joachim Moltke-Hansen (styreleder)
- Geir Kolbjørnsen (styremedlem)
- Cecilie Egeland (styremedlem)
  Varamedlem: Silje Holst Håland.

7. Videre vedlikehold av gården

- Det ble vedtatt i 2024 at styret skulle framskaffe anbud på oppussing av oppgangen. Styret la fram anbud fra fire firmaer med en kostnadsramme fra 150 000 til 338 000 kr. Styret har ikke hatt tid til å kvalitetssikre tilbudene, men vil vurdere dem og eventuelt innhente flere tilbud og komme tilbake med sin anbefaling seinere. Saka vil bli avgjort på et ekstra sameiermøte eller ved e-postutveksling. Hvis oppussing blir vedtatt, vil det bli snakk om ekstra innbetaling fra eierne. Oppussing vil i så fall skje til høsten etter at en av leilighetene i 4. et. er pusset opp.
- Det ytterste laget på sokkelen i bakgården (maling og murpuss) løsner jevnt og trutt, men Geir har nå (i 2025) malt sokkelen der murpussen har falt av. Styret har hatt kontakt med firmaet Wettergren, som har anslått at de kan reparere sokkelen for rundt 32 000 kr. Det vil kunne tas av penger på konto. Styret følger opp saka.
- Inspeksjon av taket ble også nevnt. Det var enighet om at vi fortsetter med en inspeksjon ca. hvert tredje år.

.

Referent: Svein Lie

Eckersbergs gate 10 - Styrets årsberetning for året 2024

1 Styret

Styret har i rapporteringsperioden hatt flg. sammensetning:

- Leder: Joachim Moltke-Hansen
- Styremedlemmer: Geir Kolbjørnsen, Cecilie Egeland.
- Varamedlem: Silje Håland (tok over for Svein Lie etter sameiemøte 2024).

2 Seksjonene

Eierskifte i 2024: Seksjon nr. 6. Fra Guri Ottersland til Cecilie Island og Alexander Olsen.

Ved utgangen av året var det en seksjon som ble leiet ut:

- Seksjon nr. 9 – John Olsen

3 Økonomi

3.1 Fellesutgifter

Fellesutgiftene ble økt med 10% fra 3.kvartal 2024. Fibernett fra Globalconnect (kr 300,- pr mnd.) og TV gjennom Telia inngår i fellesutgiftene.

3.2 Forretningsførsel

Sameiets forretningsfører er Hans Erling Bakke. Han har etter styrets mening skjøttet oppgaven for sameiet på en meget tilfredsstillende måte.

3.3 Forsikring

I perioden har vi vært forsikret gjennom Profinans og Protector Forsikring.

4 Drift/Vedlikehold og oppussing

Annet vedlikehold/drift:

- Det ble i februar gjort en oppgradering av avfuktingsanlegg i kjeller med bytte av vifte, kondensator, varmeelement og hygrostat.

- Arne Wilsgård som i mange år har rengjort trappene har gått av med pensjon i 2024. I den forbindelse har sameiet inngått avtale med Dan-Åke Mattsson Renholdsservice som har fortsatt med samme oppgaver som Wilsgård. Avtalen om trappevask har fungert tilfredsstillende etter at Dan Åke tok over.

- Det har blitt satt opp rekkverk i begge kjellernedganger.

- Geir og hans sønn Magnus har gjort en flott jobb med oppussing av vinduene i oppgangen. De har blitt skrapt, pusset, sparklet og deretter grunnet og malt opp i to strøk.

- Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund.

5 HMS / Internkontroll

Sameiet er pålagt å utarbeide og vedlikeholde et system for internkontroll: Helse, miljø og sikkerhet. Håndboken er løpende oppdatert.

6 Hendelser 2024

Det ble holdt felles vår- og høstdugnad med god innsats fra beboere.

Oslo, 5. mai 2025

Joachim Moltke-Hansen Geir Kolbjørnsen Cecilie Egeland

Innkalling til årsmøte 2025 i Sameiet Eckersbergs gate 10, tirsdag 27. mai 2025 kl 18.00.

Årsmøte i Sameiet Eckersbergs gate 10, tirsdag 27. mai 2025 kl 18.00 hos Moltke-Hansen i Eckersbergs gate 10.

Dagsorden:

1. Konstituering
    a. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
    b. Valg av ordstyrer og referent samt personer til å undertegne protokollen
    c. Opptegnelse over møtende og eventuelle fullmakter
2. Årsberetning fra styret for 2024
3. Godkjenning av regnskapet for 2024
4. Budsjett 2025 og husleie
5. Forretningsførsel
6. Valg av styre
7. Videre vedlikehold av gården.

Dersom du ikke har anledning til å delta på sameiermøtet kan du gi en annen person fullmakt til å stemme for deg.

Med vennlig hilsen

Styret i Eckersbergs Gate 10

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

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

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

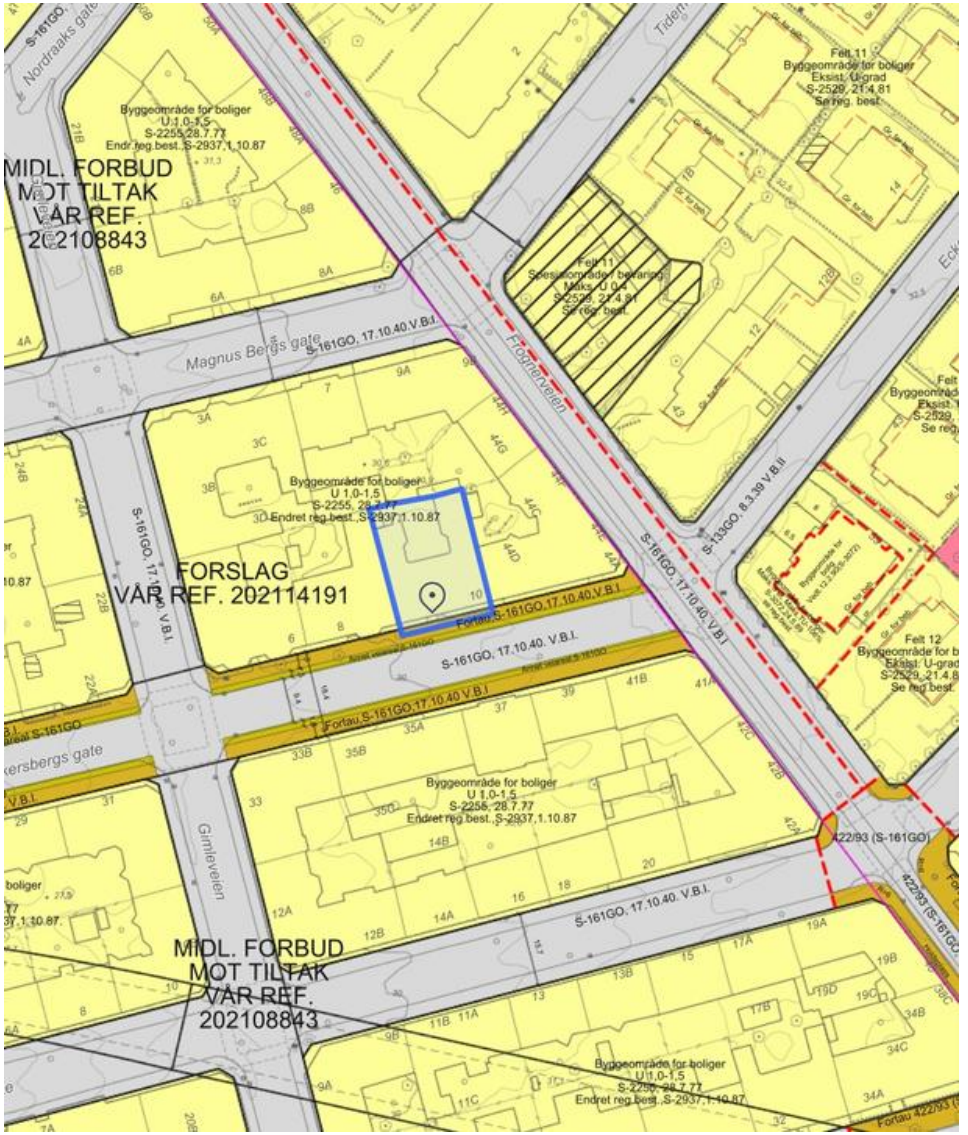
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

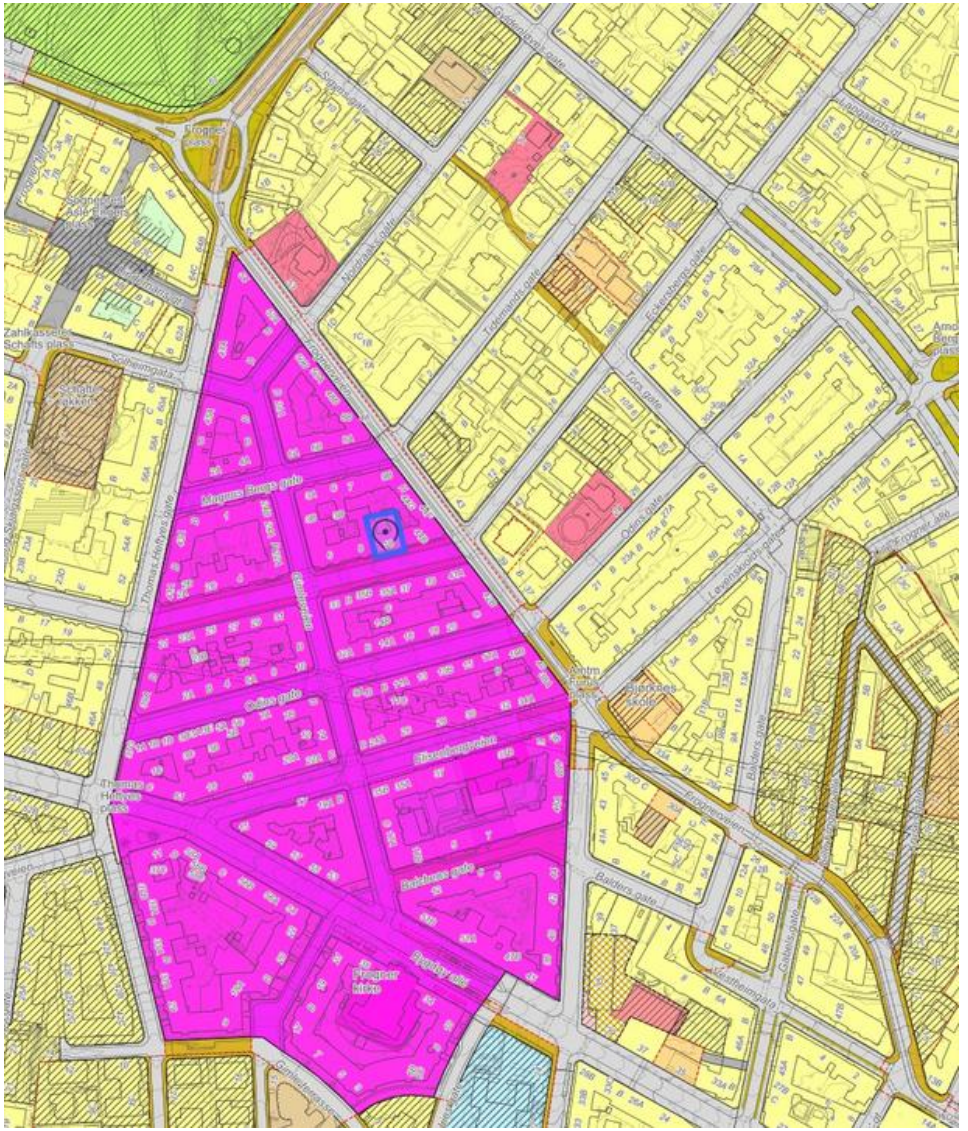
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

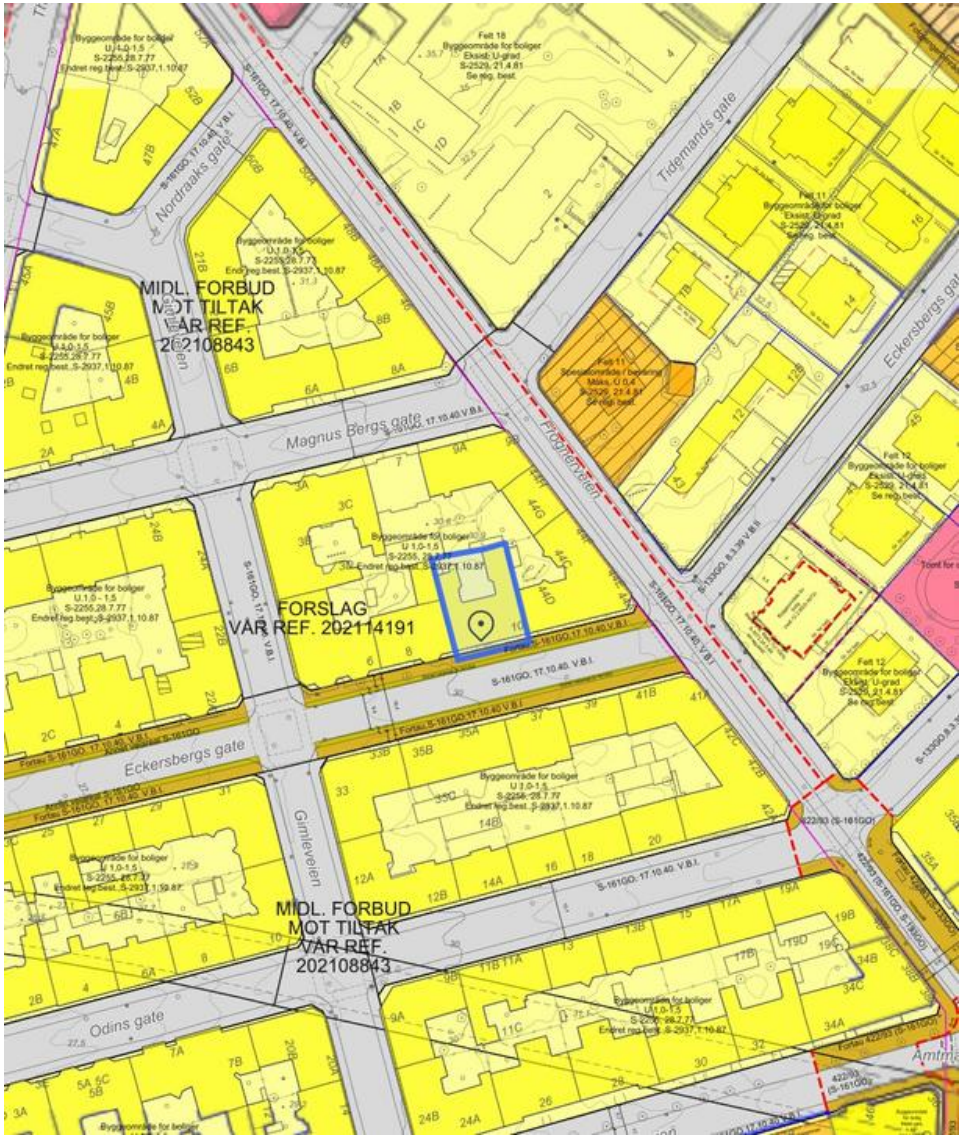
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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

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


MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202108843
FORSLAG
VÅR REF. 202114191
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202108843
Magnus Bergs gate
Frøtunveien
Gimleveien
S-161GO, 17.10.40 V.B.I.
S-161GO, 17.10.40. V.B.I.
Fortau S-161GO,17.10.40 V.B.I
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg best. S-2937,1.10.87
Felt 11
Byggeområde for boliger
Eksist. U-grad
S-2529, 21.4.81
Se reg. best
422/93 (S-161GO)


Odins gate
Balders gate
Thorvald Hansens plass


MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202108843
FORSLAG
VÅR REF. 202114191
MIDL. FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF.
202108843
Tidemands gate
Nordraaks gate
Magnus Bergs gate
Eckersbergs gate
Odins gate
Gimlevelen
Eckersbergs gate
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
S-161GO; 17.10.40 V.B.I.

Eckersbergsgt. 10

J. nr. 196/1898

Våningshus

J. 196. 98.

Ansøkes
Beregning
3 Bygninger
10/6. 98 Tegning

1411/98 · 2043/98 · 2720/98

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 10 Eckersbergsgaden.

Indleveret 28 April 98 Attesteret 20 November 1899.

Overendes D[e] Kgl. Regjeringsdepartement for Indredepartementet med Anmodning om at [illegible] Matr.-No. [illegible] Tomte [illegible] o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 29 April 98.
Sem. Linthoe

363/98

Intet at bemærke
Kra 4/5-98. Bjarmar Bjerke

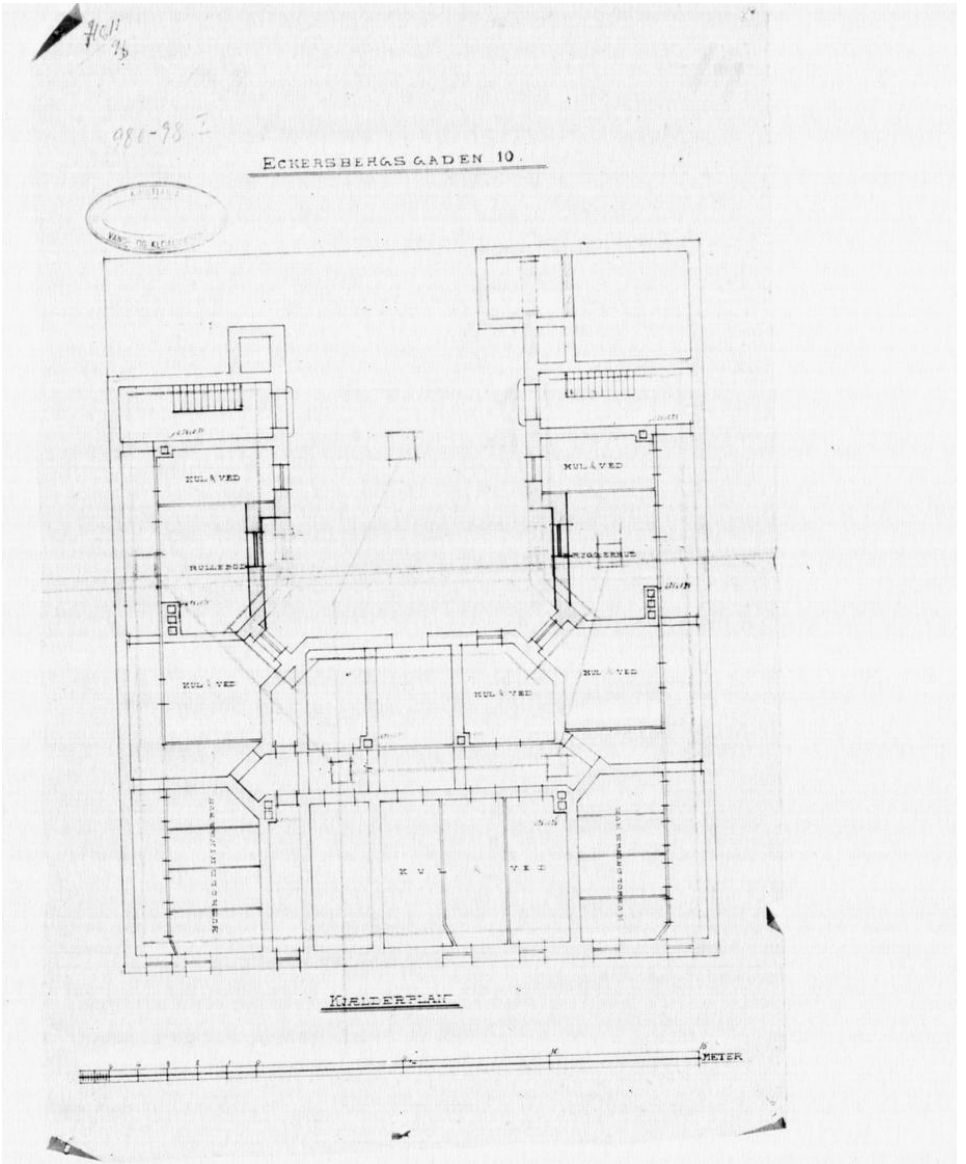
420/98

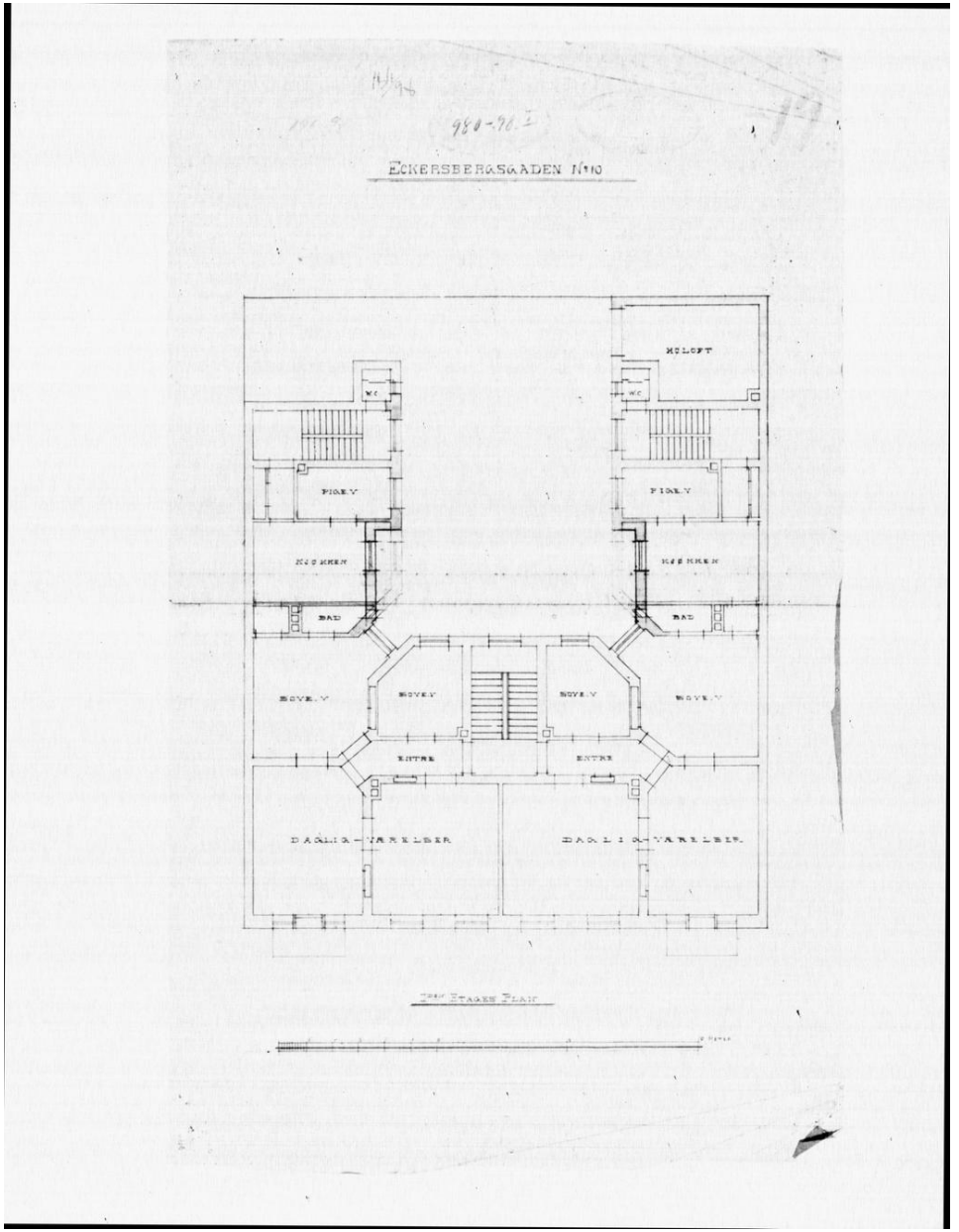
Gadens Bredde er 15,70 m. Den 3,15 m. tilbagebrukne Byggelinje er bestemt af Kommunen.
d. 5/6 1898.
Theodor Gausen.

Oversendes den anden Sundhedskommission.
Kr. 9. 5. 98.
Sem. Linthoe

596/98

Stedet kommer for nær bageved og vinder lite vaaningsrum og kan derfor ikke tillades.
Kristiania sundhedskommission, 12te mai 1898
P. O. Bentzen


ECKERSBERGS GADEN 10.
KULÆVED
KULÆVED
KULÆVED


ECKERSBERGSGADEN Nº10
980-90.I
HOLOFT
WC
PIGE.V
KØKKEN
BAD
SOVE.V
ENTRE
DAGLIG-VÆRELSER
1ste ETAGES PLAN

Eckersbergsgt. 10

J. nr. 1269/1938

Innredn. W. C.

ANMELDELSE V.D.

BYGNINGSCHE
S.J.-No 1269/38
OSLO

2 bl. tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. av vannklosetter

på matr.nr. 10 Eckersbergs gt.

Innlevert 21. juli 1938. Attestert 22/11 38

Overvinder Oslo helseråd.
Oslo 27/7. 38. p. [illegible]

GM/VW.

Ad: 10 Eckersbergsgate.

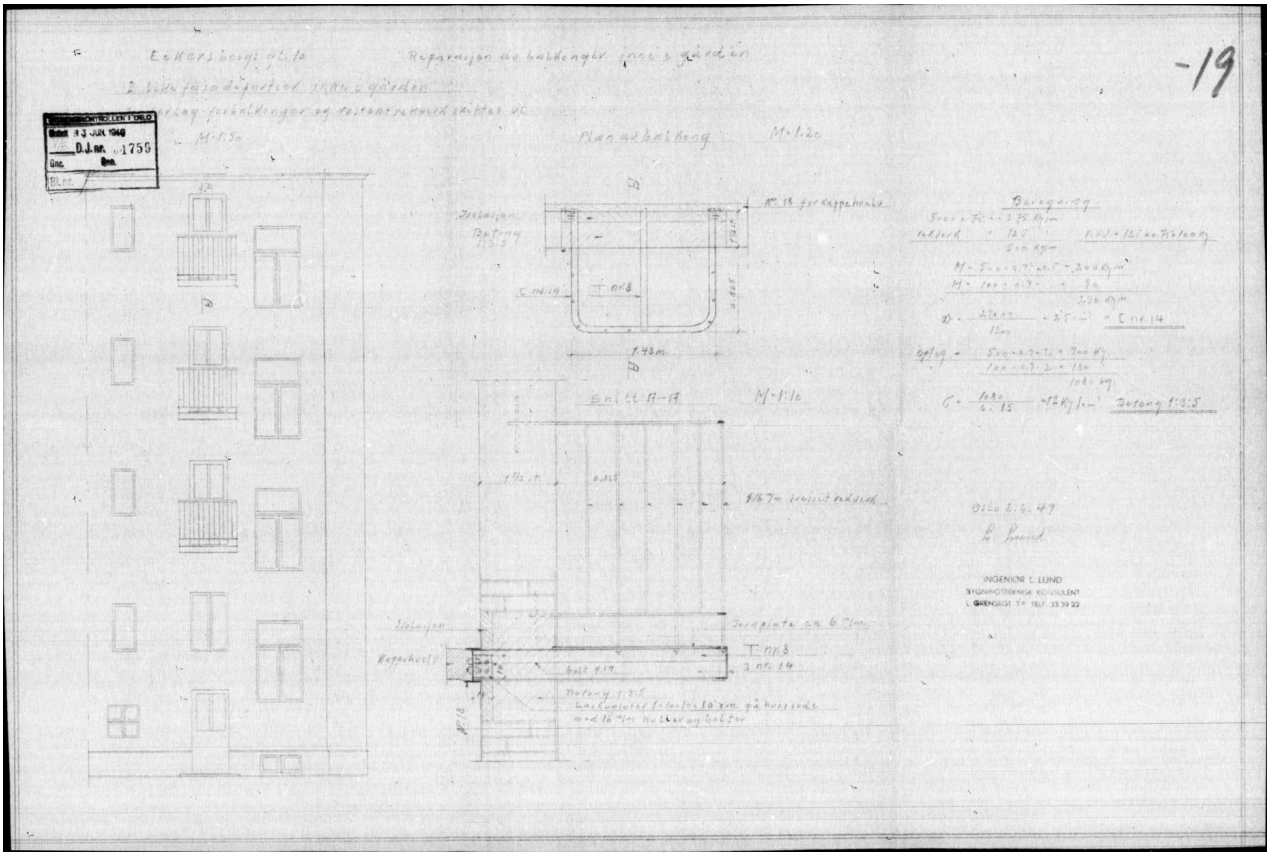
Sendes tilbake til herr bygningsschefen.
Gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges.
Rummene må opvarmes.
Oslo helseråd den 27. juli 1938.
Efter bemyndigelse
Axel Hvin

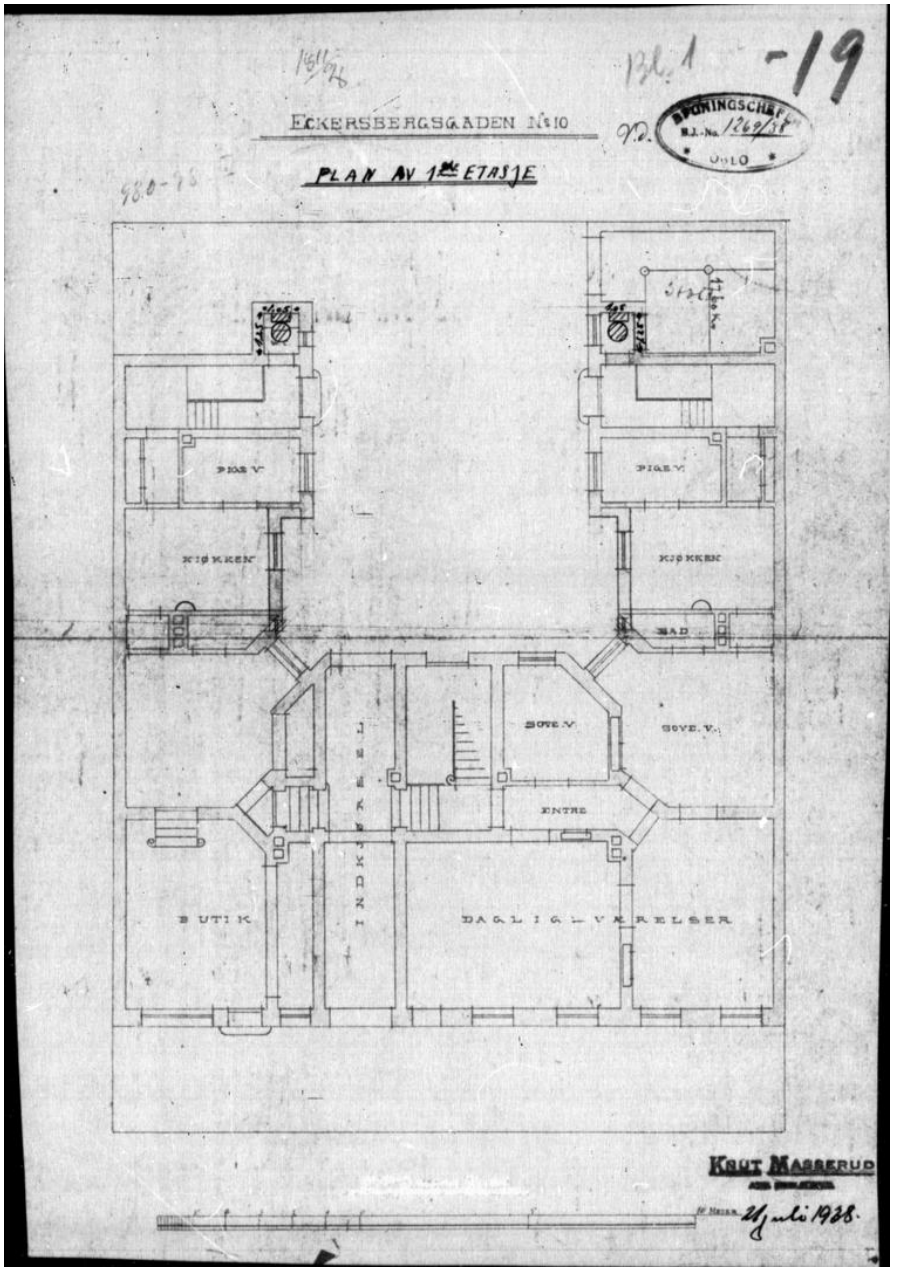
[illegible] 28 JUL 1938

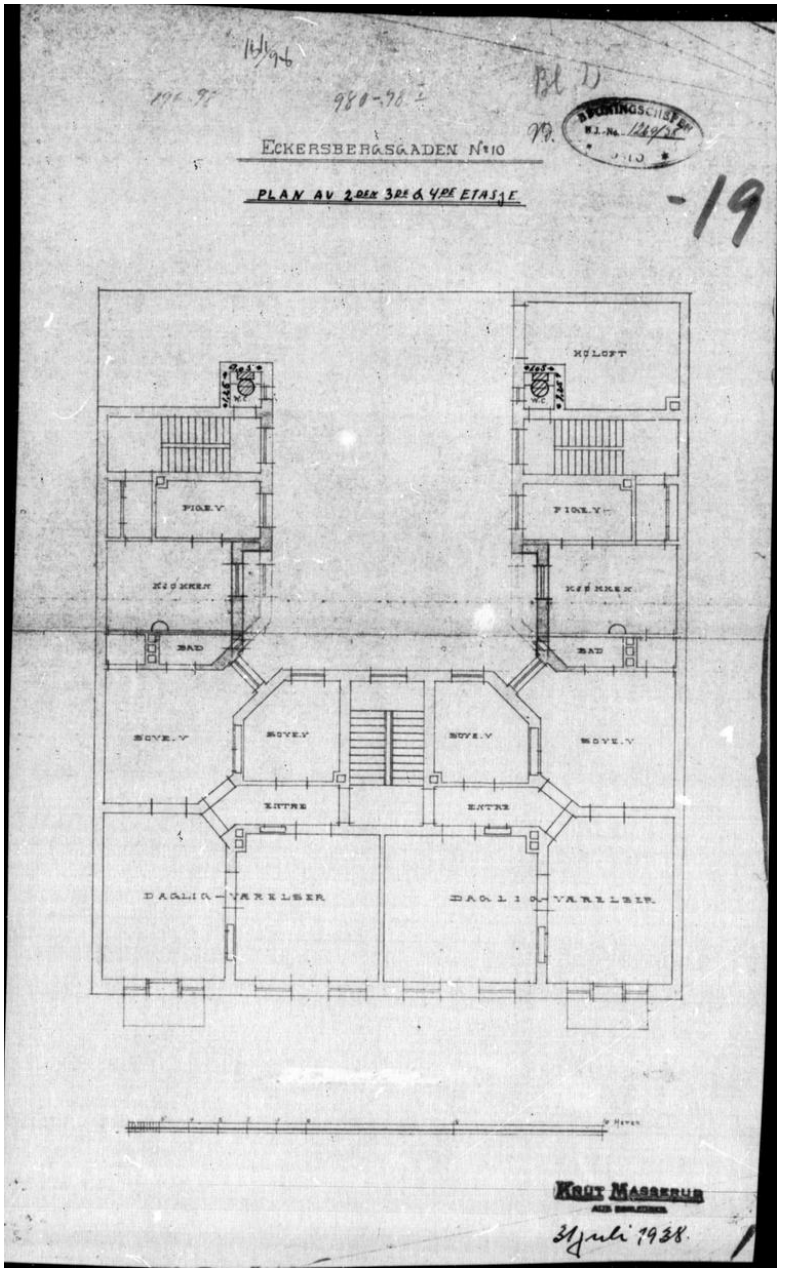
V.d. til mønstelling.
Oslo 28/7. 38. p. [illegible]

Innstilles til godkjennelse på de av helserådet nevnte betingelser.
29/7. 38
[illegible]

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4350.


Eckersbergt. 9, 10
Reparasjon av balkonger
-19
Plan av balkong
M. 1:20
Snitt A-B
M. 1:10
Beregning
Oslo 2. 6. 49
INGENIØR L. LUND
SIVILINGENIØRFIRMA KONSULENT
L. GRENSEGT. 7 TELF. 33 39 22


ECKERSBERGSGADEN Nº10
PLAN AV 1ste ETASJE
PIGE V
KJØKKEN
PIGE V
KJØKKEN
BAD
SOVE V.
SOVE V.
ENTRE
GANG
BUTIK
DAGLIGVÆRELSER
KRUT MASSERUD
31 juli 1938.


ECKERSBERGSGADEN Nº10
PLAN AV 2DEN 3DE & 4DE ETASJE
KJØLOFT
PIGE V
PIGE V
KJØKKEN
KJØKKEN
BAD
BAD
SOVE V
SOVE V
SOVE V
SOVE V
ENTRE
ENTRE
DAGLIGVÆRELSER
DAGLIGVÆRELSER
KRUT MASSERUD
31 juli 1938.

Eckersbergsgt. 10

1949

J. nr. 1759/~~1949~~

utskiftning

balkonger

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
V/B.D. J. nr. 1759/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående utskiftn. balkonger

på matr.-nr. 10, Eckersbergsgt.

Innlevert 3. juni 1949. Attestert 15 okt. 49.

Vedr. Distriktet til uttalelse

~~Forelegges fasaderådet.~~

Oslo, den 4. juni 1949.

Helge Heiberg

Sendes ingeniørkontoret til uttalelse i anledning beregninger, bl.1.

Oslo, bygningsinspektøren i vestre distrikt, 8. juni 1949.

Tilbakesendes: Til bl. 1, Regning med beregning av stålbjelken har intet å bemerke utenom at ståldelene må beskyttes mot korrosjon.

Oslo 9/6-49
B. Halvorsen

HH/HA.

Vestre distrikt til innstilling.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 13. juni 1949.

Helge Heiberg

Utv. B. 4. 3000. 11-48. Steens.

DAGBOKFØRT

17.NOV.83 012583

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
212	204		Oslo

2. Eier

Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
Mads Erik Andenæs	02.05.1947
Kjell Andenæs	13.11.1943
Tor Andenæs	13.11.1943
Eva Andenæs Todd	08.10.1942
Gordon Garson	06.09.1939
Olav Georg Stang	11.09.1953
Bente Elisabeth Rand	18.04.1956
Jan Christian Rand	31.10.1958

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	137/1460	21		
2	B	155/1460	22		
3	B	146/1460	23		
4	B	146/1460	24		
5	B	146/1460	24		
6	B	146/1460	26		
7	B	146/1460	27		
8	B	146/1460	28		
9	B	146/1460	29		
10	B	146/1460	30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1460/1460	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

~~7. Supplerende tekst~~

Hjemmelshavernes underskrift:

Mads Erik Andenæs
Kjell Andenæs
Tor Andenæs
Eva Andenæs Todd
Kjell Andenæs i hht. gen.fullmakt
Erling Rye Andenæs i hht. gen.fullmakt

Dato: 31.08.1983

~~Hjemmelshaver(ne)s underskrift~~

Gordon Garson
Olav Georg Stang
Bente Elisabeth Rand
Jan Christian Rand

Sted: Oslo

Dokumentet returneres til:

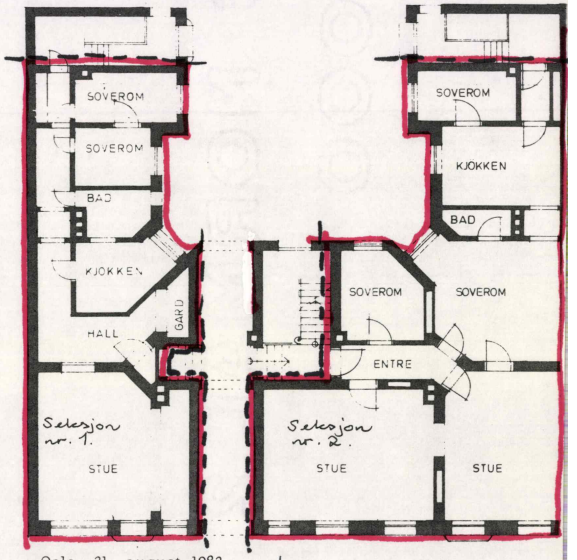
Navn	Adresse	Telefon
Andenæs Eiendomsforvaltning AS	Strandvn. 4, 1324 LYSAKER	12 04 20

GNR. 212, BNR. 204 I OSLO

Side 1

ECKERSBERGS GATE 10

PLAN 1. ETASJE



Oslo, 31. august 1983

Mads Erik Andenæs

Tór Andenæs

Kjell Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Gordon Garson

Bente Elisabeth Rand

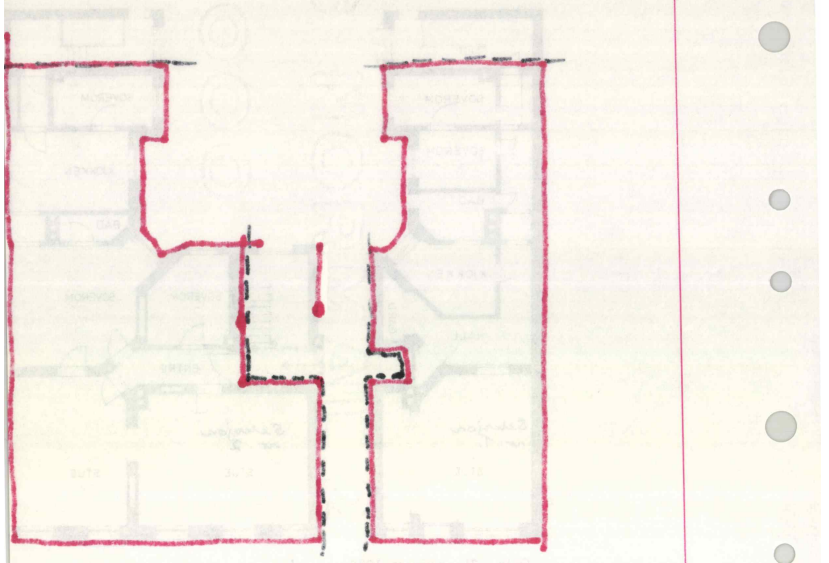
Kjell Andenæs

Eva Andenæs

Erling Rye Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Olav Georg Stang

Jan Christian Rand

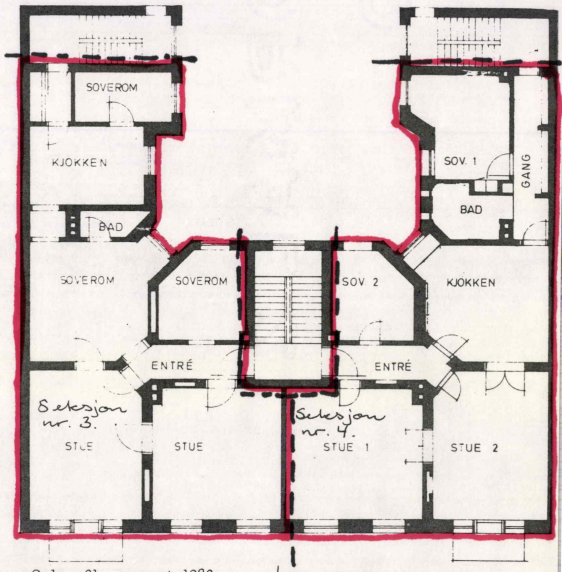


GNR. 212, BNR. 204 I OSLO

Side 2

ECKERSBERGS GATE 10

PLAN 2. ETASJE



Oslo, 31. august 1983

Mads Erik Andenæs

Tor Andenæs

Kjell Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Gordon Garson

Bente Elisabeth Rand

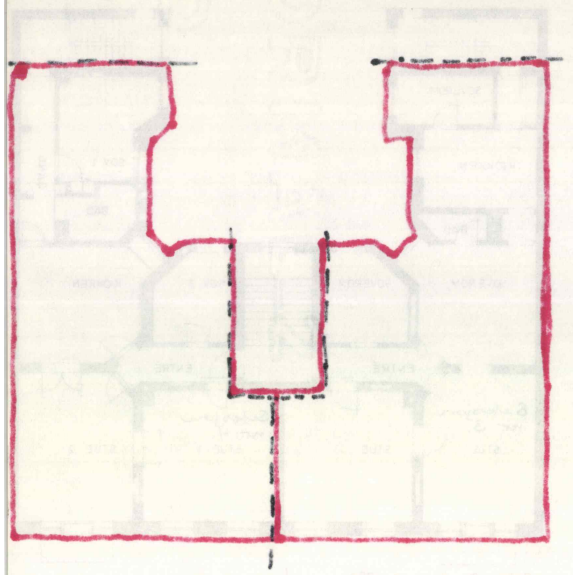
Kjell Andenæs

Eva Andenæs

Erling Rye Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Olav Georg Stang

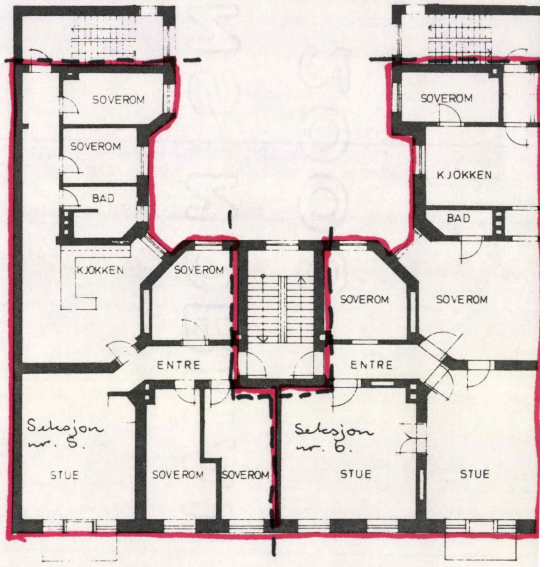
Jan Christian Rand



GNR. 212, BNR. 204 I OSLO Side 3

ECKERSBERGS GATE 10

PLAN 3. ETASJE



Oslo, 31. august 1983

Mads Erik Andenæs

Kjell Andenæs

Eva Andenæs

Kjell Andenæs
I hht. gen.fullmakt

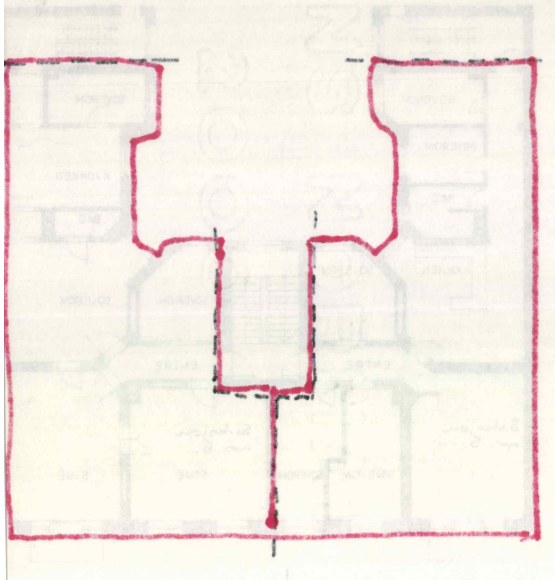
Erling Rye Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Gordon Garson

Olav Georg Stang

Bente Elisabeth Rand

Jan Christian Rand

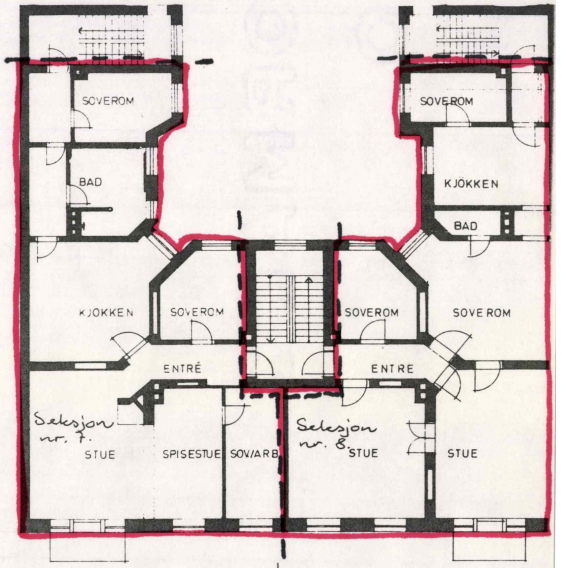


GNR. 212, BNR. 204 I OSLO

Side 4

ECKERSBERGS GATE 10

PLAN 4. ETASJE



Oslo, 31. august 1983

Mads Erik Andenæs

Kjell Andenæs

for Andenæs
Kjell Andenæs
I hht. gen.fullmakt

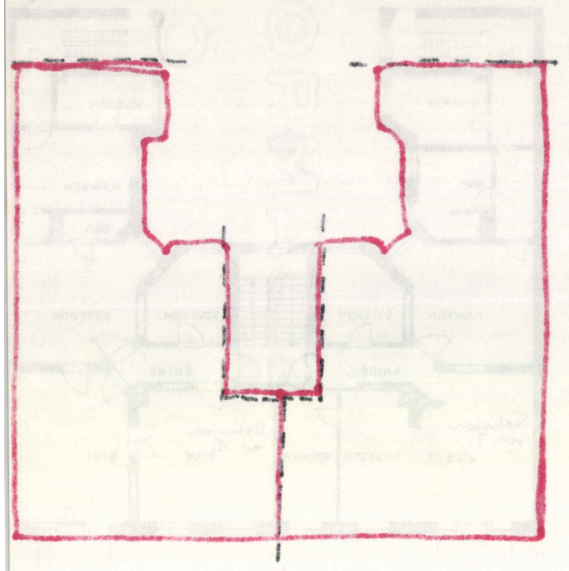
Eva Andenæs
Erling Rye Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Gordon Garson

Olav Georg Stang

Bente Elisabeth Rand

Jan Christian Rand

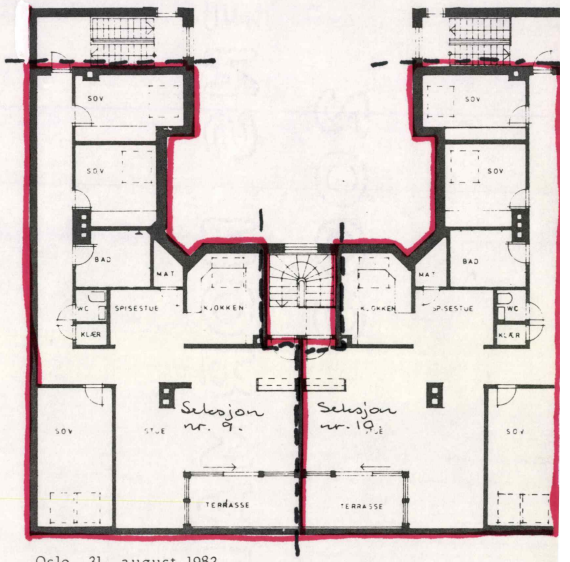


GNR. 212, BNR. 204 I OSLO

Side 5

ECKERSBERGS GATE 10

PLAN 5. ETASJE



Oslo, 31. august 1983

Mads Erik Andenæs

Kjell Andenæs

Tor Andenæs

Eva Andenæs

Kjell Andenæs
I hht. gen.fullmakt

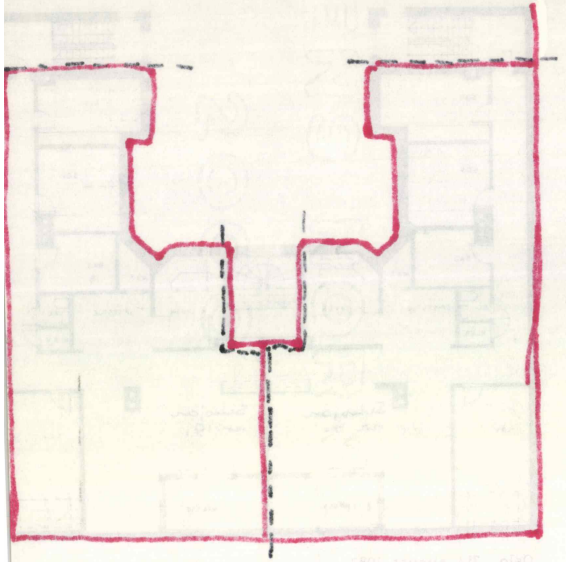
Erling Rye Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Gordon Garson

Olav Georg Stang

Bente Elisabeth Rand

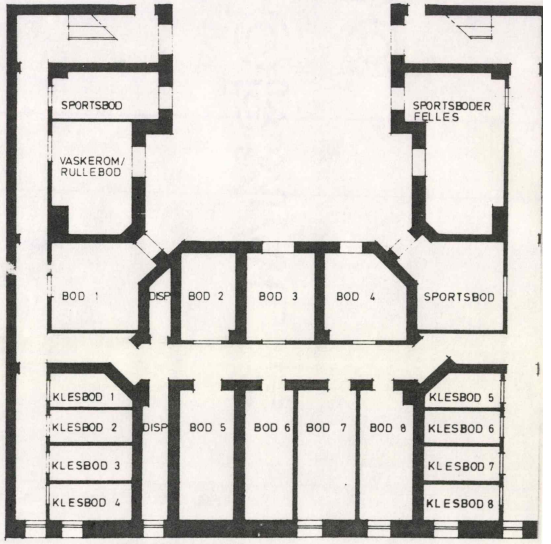
Jan Christian Rand



GNR. 212, BNR. 204 I OSLO Side 6

ECKERSBERGS GATE 10

PLAN KJELLER



Oslo, 31. august 1983

Mads Erik Andenæs

Kjell Andenæs

Tor Andenæs

Eva Andenæs

Kjell Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Erling Rye Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Gordon Garson

Olav Georg Stang

Bente Elisabeth Rand

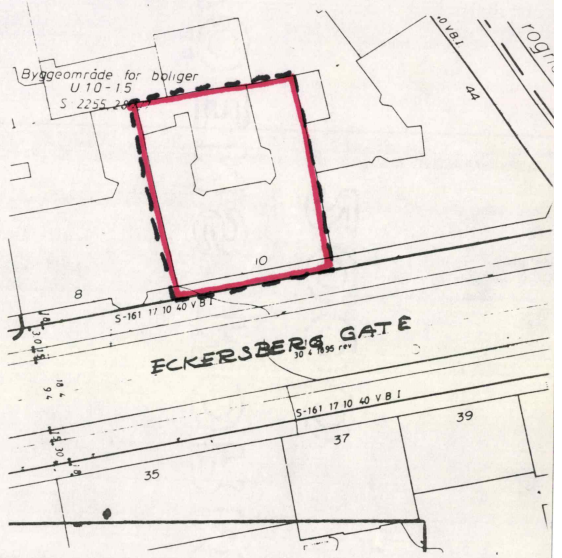
Jan Christian Rand

GNR. 212, BNR. 204 I OSLO

Side 7

ECKERSBERGS GATE 10

SITUASJONSPLAN



Oslo, 31. august 1983

Mads Erik Andenæs

Kjell Andenæs

Tor Andenæs

Eva Andenæs

Kjell Andenæs
I hht. gen.fullmakt

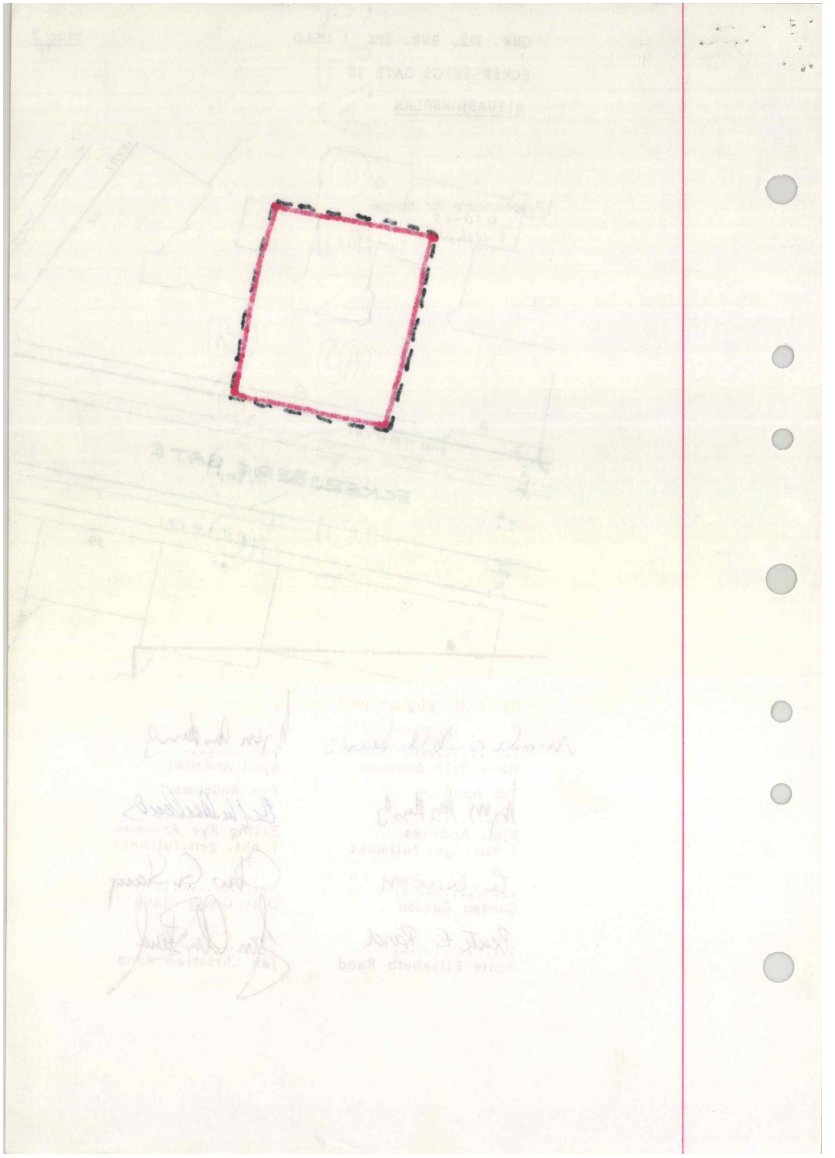
Erling Rye Andenæs
I hht. gen.fullmakt

Gordon Garson

Olav Georg Stang

Bente Elisabeth Rand

Jan Christian Rand



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/512583/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-24 14:04

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
~~PLANLEGGINGSAVDELINGEN~~
Fredensborgveien 24—26, Oslo 1
Telefon sentralbord 20 92 30
UTBYGGINGSAVDELINGEN

30 JUNI 1983

~~E17 C8 H6~~

Til Andenæs eiendomsforvaltn. A/S
Strandveien 4

1324 LYSAKER

Arkivnr.

Deres saksbehandler	Deres henvendelse av	Vår saksbehandler	Dato
		DN/ehj	830628
		0637A	

MOTTATT VARSEL ETTER EIERSEKSJONSLOVENS § 5 NR. 4, 4. LEDD.
EIENDOM: Eckersbergsgt. 10
GNR/BNR:

Deres varsel om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen er mottatt 830420.

Det meddeles hermed at eierseksjonslovens § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt i eierseksjoner forutsatt av lovens øvrige vilkår er tilstede. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema.

Erik Stenseng

Erik Stenseng
bem.

Dag Nafstad
sign.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

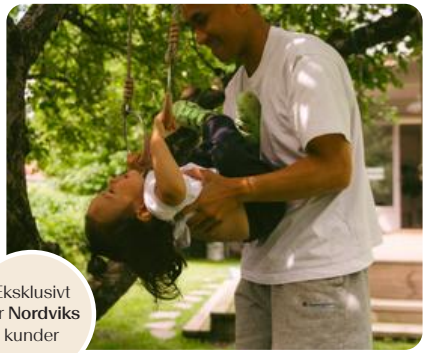
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0130/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eckersbergs gate 10 0266 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 204, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no