NORDVIK

Eiriks gate 5A

3 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Eiriks gate 5A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
19	Om boligen
31	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
97	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og gjennomgående 4-roms i rolig gate på Tøyen. Bad oppgradert i 2025. Peis. Varmtvann inkl. Sentral beliggenhet

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**6 123 629,-**
Fellesgjeld	**222 249,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 900,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1893**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

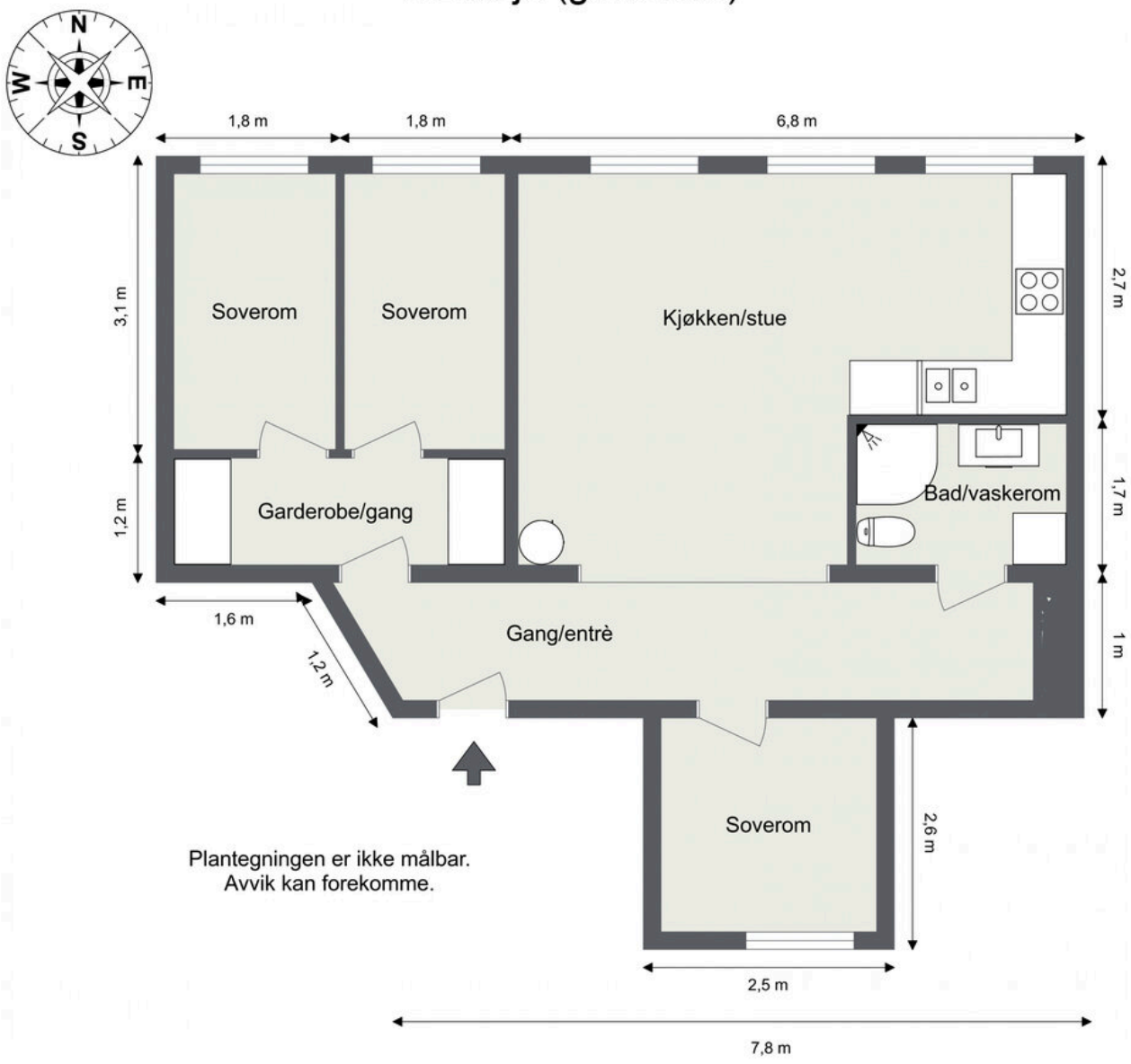
Velkommen til Eiriks gate 5A - En innbydende 4-roms andelsleilighet i klassisk bygård. Leiligheten byr på stue og kjøkken i delvis åpen løsning, tre romslige soverom, et flislagt bad og en innbydende entré. Boligen ligger i en rolig miljøgate på Tøyen, samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av populære kafeer, restauranter, dagligvarebutikker, flotte grøntområder og gode kollektivforbindelser.

Kvaliteter:
Klassisk bygård med stukkatur og store vindusflater
Bad fra 2008 med oppgraderinger i 2025
Malt i 2026
Peisovn
Tregulv
Meget god lagringsplass med to boder på totalt 12 m²
Koselig og skjermet bakgård
Varmtvann og fibernett inkludert
Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
Gangavstand til sentrum

Velkommen!

Eiriks gate 5 A 0650 OSLO

1. Etasje (gulvareal)












CREPES
250 g farine
1 oeuf
½ L Lait
1 pincée Sel


CREPES
250 g farine
1 oeuf
½ L Lait
1 pincée Sel


CREPES
250 g. farine
4 oeuf
½ l. lait
1 pincée sel
THE LOCAL BAKERY
Finest
GRAINS & HONEY
9th.Ave.Co.Ltd


Renate Reinsve
A FILM BY HALFDAN ULLMANN TØNDEL
ARMAND




23


YOUR
DREAMS DON'T
SCARE YOU
THEY'RE NOT
BIG ENOUGH






BOSCH
BOSCH





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Eiriks gate 5A

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min 1.6 km

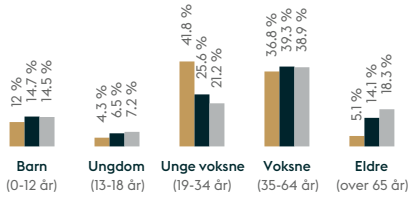
Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	5 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Sverresgate park balløkke	5 min
Schubelersgate friområde balløkke	6 min
CrossFit Gamlebyen	2 min
Fresh Fitness Grønland	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0048/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Eiriks gate 5A, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 100 i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Eiriksg 5 Borettslaget, org.nr. 961304075

Selger
Elin Demoniere

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
222 249,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 122 249,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 123 629,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 133 129,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad.

Det medfølger to boder på totalt 12 m^2.

Standard
Entré:
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sko.

Stue:
Lys og romslig stue med svært gode møbleringsmuligheter og naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, og de smakfulle fargevalgene harmonerer fint med de klassiske tregulvene. I hjørnet av stuen er det en koselig peisovn som varmer god på kalde dager.

Kjøkken:
IKEA-kjøkken innredet med profilerte fronter og benkeplate av treverk. Det er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Frittstående hvitevarer medfølger. Det er tilkoblet ventilator med kullfilter over stekesonen.

Tre soverom:
Leiligheten har tre lune soverom, alle vendt mot rolige omgivelser. Rommene har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning eller kommode, og egner seg godt som både hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor.

Bad:
Pent flislagt bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2008. Badet har fått ytterligere oppgraderinger i 2025 med nye varmekabler og fliser på gulv. Innredningen består av servantskap, dusjsone, toalett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Øvrig:
- Takhøyde opp til 2,97 m
- Vinduer fra 1991
- Pipe fornyet i 2021

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2026 - Malt leiligheten
2025 - Nye fliser på gulvet på badet
2025 - Nye varmekabler på badet

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M TEK la nye varmekabler på bad og la nye fliser i 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008: Totalrenovering av badet i regi av Borettslaget - Bademiljø eksperten AS.

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: 2013: Rehabilitering av fasaden i regi av borettslaget - Brænd&Brodal AS 2020: Gnagersikring i kjeller gjennomført - Anticimex AS 2021: Totalrenovering av alle piper og pipe-løp i regi av borettslaget.
Skorsteins spesialisten AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011 Drenering og innstallasjon av vannpumpe til kummen utenfor bygningen - GravCo AS.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Det har vært noe fukt i kjelleren der det har vært satt inn varmeapperat for tørking. Dette har vært i forbindelse med sterkt regn.

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

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: 2020: Gnagersikring i kjelleren gjennomført av Anticimex AS.

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? Må ha vært gjort i forbindelse med kjøpet jeg gjorde i 2010, og ny takst i 2026.

Bygningssakkyndig
Camilla Roan Ellingsen

Byggemåte
Bygningsdel, TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik. Det ble utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillene i to rom. Det ble målt ca. 40 mm høydeforskjell i etasjeskillene langs gangen og ca. 10 mm mellom spisestuen og kjøkkenet.

Tiltak: Dette er en eldre bygning, så skjevheter i bjelkelaget er å forvente. Kostnadsestimatet gjelder for å rette opp høydeforskjellene ved å flytesparkle gulvet, da det ikke er økonomisk rasjonelt å rette opp bjelkelaget. Flytesparkling av gulvet kan bli nødvendig dersom man ønsker å pusse opp kjøkkeninnredningen og overflatene generelt.
Kostnadsestimat: 20.000 - 100.000

Bygningsdel, TG2:

Utvendig > Vinduer:
Forventet brukstid på trevinduer med to lag glass er ca. 30 år. I dette tilfellet har mer enn halvparten av den forventede brukstiden på vinduene utløpt.
Tiltak: For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket, men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Utvendig > Dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Innvendig > Overflater:
Dette er eldre overflater som stort sett er godt vedlikeholdt, men som har en del slitasje. Det er sprekker i stukkaturen i stuen, og det er konstatert knirk i gulvet på befaringen. Parketten på soverommene sklir fra hverandre i skjøtene.
Tiltak: Dette utgjør et estetisk avvik, men som ikke påvirker boligens funksjon.

Innvendig > Dører:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist svelling på baderomsdøren.
Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Over halvparten av den forventede brukstiden har passert, og bygningsdelen kan kreve vedlikehold i nær fremtid. Gulvflisene har blitt byttet ut uten at det er lagt ny membran. Membran har blitt utsatt for ekstra belastninger ved bytte av fliser og installasjon av ny varmekabel.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning. Det er ingen synlig dreneringsspalte under det veggmonterte toalettet, og det er påvist noe svelling på innredningen.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Dersom det oppstår en lekkasje, kan vannet renne ut av rommet i stedet for å gå ned på gulvet og til sluket. Vi anbefaler å følge ekstra med på toalettet, spesielt hvis man hører lyder fra det. I slike tilfeller kan det være fornuftig å kontakte en håndverker for å få det vurdert.

Våtrom > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dette er en effektiv løsning så lenge man opprettholder tilluft med ventiler i vinduer og yttervegger. Dersom man skal bytte vinduer, er det viktig å sørge for at de nye vinduene har ventiler, da dette sikrer at oppdriftsventilasjonen har tilstrekkelig effekt.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er påvist noe slitasje på benkeplaten og frontene.
Tiltak: Kjøkkenet fungerer i hovedsak, men det er primært fokusert på estetikk.

Bygningsdel, TGIU (ikke undersøkt);

Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

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

Følgende følger med:
- Komfyr
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Speil i entré

Følgende følger IKKE med:
- Lampe over spisebord
- Lampe ved peis
- Lampe på lyserosa soverom
- Vedstativ i stue

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Gulvvarme på bad

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

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 900,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader: 5 900,-

Felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold, grunnpakke fibernett, varmtvann, vedlikehold, avdrag og renter fellesgjeld, renovasjon, vann-/avløpsgebyr, forretningsførsel mm.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 508 457,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 033 827,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av totalt 13 leiligheter.
- Borettslaget ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer: 231/100
- Borettslagets forretningsfører er Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO.
- Borettslagets revisor er Nordstrand Revisjon v/Harald Messel, Storåsveien 5, 1169 OSLO.

Styrets arbeid, hentet fra årsberetning 2026:
- Det ble avholdt 9 styremøter
- Utbedring av fasaden fra Gunhilds gate. Fasaden ble malt gjentatte ganger på grunn av graffiti. Ingen store prosjekter ellers.
- Avtale om Norgespris for strøm
- 2 dugnader

Vedlikehold av gården:
I forbindelse med rehabilitering av gårdens bad ble det høsten 2008 tatt opp et lån på kr 2.750.000,-. Lånet dekket også kostnadene ved drenering som ble utført i mars 2007 med et beløp på kr 400.000,-. I 2013 ble det vedtatt gjennomføring av rehabilitering av gården og lånet hos Eiendomskreditt ble utvidet med totalt kr 1.020.000,-. Det ble foretatt utskifting av takvinduer og brannvinduer i januar 2016 og i den forbindelse ble lånet refinansiert og økt til kr 3.900.000,- og Handelsbanken ble valgt til långiver. I 2021 ble det gjennomført vedlikehold av skorsteiner og installert varmekabler på tak. Kr 200.000 av kostnaden ble finansiert ved en økning av fellesgjelden i november 2021.

Planlagt vedlikehold:
Styret har fokus på at det bør avsettes til nødvendig vedlikehold i budsjettet. Borettslaget praktiserer ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Gården ble omfattet av vedtak om rehabilitering av Oslo Byfornyelse i 1983 og fikk innvilget gjeldssanering av Husbanklån høsten 1994.

Styrets vurdering av økonomien:
Det bekreftes at alle inntekter og utgifter borettslaget har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. Borettslagets inntekter har i hovedsak bestått av felleskostnader, og kostnadsnivået vurderes som tilfredsstillende. Styret mener at den økonomiske situasjonen samlet sett er forsvarlig, og at borettslaget har et godt grunnlag for videre drift. Regnskapet for året viser et overskudd i tråd med vedtatt budsjett, og borettslaget har en forsvarlig likviditet og økonomisk situasjon. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital. Det bør planlegges vedlikeholdsprosjekt for oppgangene, inkludert vedlikehold av trappetrinn.

Følgende ble vedtatt på generalforsamling 26.05.26:
- Trappevask: styret skal jobbe med saken videre knyttet til bedre trappevask.
- Utvide sykkelstativ: styret skal se på andre muligheter knyttet til utvidelse av sykkelstativ.

Styret informerer om følgende per 06.08.26:
- Det foreligger i inneværende styreperiode ingen konkrete planer som vil medføre økt husleie.
- Dog kan det nevnes at styret pga dårlig oppfølging fra beboere vurderer å innhente anbud på trappevask, noe som vil bety høyere husleie. Dette er kommunisert til beboerne for å se om det bedrer seg.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 222 249,-pr. 05.08.2026

Borettslaget har pr. i dag følgende felles lån:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987209170
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo 3 010 401,00
Innfrielsesdato: 15.01.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

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

Borettslaget har ett lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987209170
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,00%
Restsaldo 2 889 241,00
Innfrielsesdato: 15.01.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei

Det er ikke muligheter for individuell nedbetaling (ikke IN-lån).

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 326,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 145 644,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 347 900,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Trappevask rulleres på beboerne, gjøres ca. hver 8. uke.

Dyrehold
Ved anskaffelse av husdyr, må dette meldes fra til styret og husdyrreglement skal underskrives. Lufting av husdyr i gårdsrommet skal ikke forekomme.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 1480680-6.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Eiertomt

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et nabolag med klassiske bygårder, grønne gatetun og et mangfoldig bomiljø. Eiriks gate ble opparbeidet på slutten av 1800-tallet, og nr. 5 er en karakteristisk hjørnegård oppført i 1891 med historisk arkitektur som bidrar til områdets særpreg.

Her bor du i et urbant nabolag med kort vei til et bredt utvalg av restauranter, kafeer og hyggelige møteplasser. Området byr på et mangfold av smaksopplevelser, fra lokale nabolagsrestauranter til internasjonale spisesteder, samtidig som både Grønland, Bjørvika og sentrum ligger innen komfortabel gang- eller sykkelavstand.

For rekreasjon og naturopplevelser finner du flere av Oslos mest populære grøntområder i nærheten. Tøyenparken, Botanisk hage og Middelalderparken ligger alle innen kort avstand og byr på flotte omgivelser for spaserturer, trening, piknik og kulturelle arrangementer gjennom hele året.

Daglige gjøremål er enkle å gjennomføre med et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud og treningssentre i nærområdet. Kollektivtilbudet er svært godt med kort gangavstand til både Tøyen T-banestasjon og flere busslinjer, som gir raske forbindelser til Oslo sentrum og resten av byen. For den som foretrekker å sykle eller gå, er store deler av sentrum lett tilgjengelig på under 15 minutter.

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelser - Kjølberggata:
- Linje 20

Bussforbindelser - Harald Hårdrådes plass:
- Linje 37
- Linje 100
- Linje 110

T-baneforbindelser - Tøyen:
- Linje 1
- Linje 2
- Linje 3
- Linje 4
- Linje 5

Skoler og barnehager
Leiligheten sokner til Tøyen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 27.10.1893. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det ble utarbeidet byggetegninger i 1988 vedrørende arbeider på loft og bad/wc. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest for arbeidene. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Dagens planløsning samsvarer ikke med byggetegningene fra 1988. Det er blant annet fjernet en vegg mellom stue og soverom, samt etablert en ny vegg som deler det tidligere soverommet i to separate soverom.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker:

Eiriks gate 3 - mulig ulovlig ombygging av leilighet
Saksnummer: 202505980
Status: Under behandling

Åkebergveien 18 A - forespørsel om mulig ulovlighet - Planløsning
Saksnummer: 202505934
Status: Under behandling

Eiriks gate 4A - endring av bygg - oppføring av balkonger
Saksnummer: 202601021
Status: Under behandling

Åkebergveien 14 - forhåndskonferanse, påbygg
Saksnummer: 202602028
Status: Under behandling

Eiriks gate 7 A - bruksendring av næringsareal til bolig
Saksnummer: 202523358
Status: Under behandling

Smedgata 27 - oppføring av boligblokk - Bygg C
Saksnummer: 202509168
Status: Blokken er oppført, venter på søknad om ferdigattest

Åkebergveien 11 - foreløpig sak - Nytt fengsel
Saksnummer: 202603184
Status: Under behandling

Åkebergveien 11 - riving og oppføring av nytt Oslo fengsel
Saksnummer: 202603772
Status: Under behandling

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

301/231/100:
20.12.1990 - Dokumentnr: 77694 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:98 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:387
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:389 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:391
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledn.,plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år) Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

10.03.1891 - Dokumentnr: 900031 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

08.08.1989 - Dokumentnr: 52534 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:391
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.12.1990 - Dokumentnr: 77693 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:96
Rett til adkomst,vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr. etter komm. krav. (30 år) Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

25.08.1994 - Dokumentnr: 46794 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:7 Snr:45
Bestemmelse om adkomst til gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune,v/direktør
for etat og utbygging.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Factoring kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 700,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Megler
Oda Fossheim Sagstuen, Eiendomsmegler
Tlf. 93220294

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Eiriks gate 5 A, 0650 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 100

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2427 **Eiendomsverdi ref nr:** PH5441

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Oda Fossheim
Sagstuen Nordvik
Bjørvika

Norsk takst

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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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

Leiligheten er lokalisert i første etasje i et leilighetsbygg med fire etasjer, i tillegg til loft og kjeller.
Bygningen er oppført i murverk med fasader og leilighetskilende vegger av teglstein. Etasjeskillerne utført i treverk.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med pusset og malt murverk. Bygget har en saltakonstruksjon tekket med takstein.
I tillegg har bygningen en flott bakgård som er opparbeidet med benker og bålpanne, samt noe beplantning.

Takhøyde på: 209, 252 og 297 cm.

Leilighetens innhold på befaringsdagen:

- Entré/gang
- Stue med kjøkken
- Bad/vaskerom
- 3 soverom
- Garderobe/gang
- Bod i fellesareal (loft) på 3,9 kvm
- Bod i fellesareal (kjeller) på 8 kvm.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med peisovn i stuen og varmekabler på bad.

Tilstand:
Boligen har et bad fra 2008 som ble overflateoppusset i 2025 med nye gulvfliser og varmekabler.
Kjøkkeninnredningen fungerer, men har noe vedlikeholdsbehov. Overflatene er flotte, men viser tegn på noe slitasje.
Det er målt noen skjevheter i gulvet, noe som er normalt for bygninger oppført på 1890-tallet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har overflater med malt tregulv, parkett, glatte og strie veggflater samt slett malt tak. Stuen har stukkatur.
Alder og slitasjegrad varierer på overflatene.
Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Peisovn er installert i stuen. Feieluken er lokalisert utenfor boligen og er ikke vurdert.
Vurderingen av pipen baserer seg på opplysninger fra eier, da det er opplyst om at pipen er fornyet i 2021. Det innvendige pipeløpet har ikke blitt kontrollert.
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet ble renovert i regi av borettslaget i 2008. Varmekabler og fliser er byttet ut i 2025.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe, samt lys integrert i speil. Det er naturlig oppdriftsventilasjon fr rommet, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Rommet er utført med underliggende banemembran. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med renoveringen i 2008, eller oppussingen i 2025.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra kjøkken inn bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med prfilerte fronter og benkeplate av treverk. Det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette er ikke er krav ut ifra kjøkkenets alder.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Boligen har ikke rørfordelerskap, da dette ikke er rør-i-rør system.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og får tilluft fra ventiler i vinduene.
En behagelig løsning som sikrer et godt inneklima.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

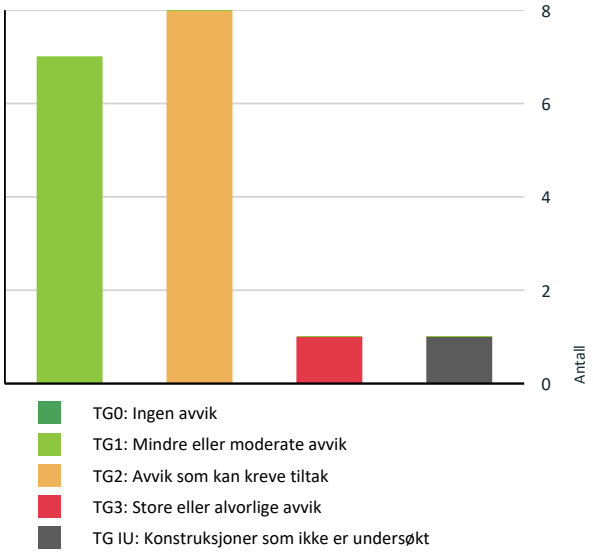
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort følgende endringer på planløsnignen siden byggeåret:

Det ser ut som leiligheten har blitt slått sammen fra to enheter til én, da det tidligere trapperommet er omgjort til soverom. Veggen i entreen er flyttet lenger mot badet, og det tidligere kjøkkenet er stengt av og er ikke lenger en del av boligen. Veggen mellom stuen og det tidligere soverommet er åpnet opp, og det tidligere soverommet i stuen er omgjort til to soverom. Den tidligere stuen er delt opp i to soverom og en gang/garderobe med lettvegger. Dette er gjort i nyere tid.

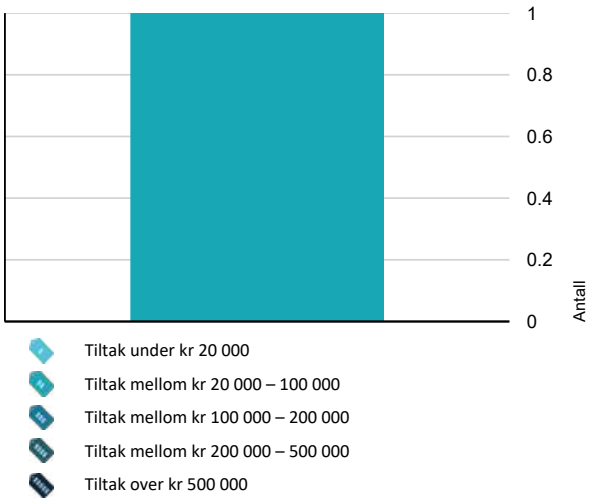
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1893

Kommentar
Byggeåret fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Boligen har normal standard. Bygget er fra 1893, leiligheten er pusset opp i senere tid. Badet er fra 2008, men er overflateoppusset i 2025 med nye gulvfliser og varmekabler.

Vedlikehold
Boligen har normal bruksslitasje på kjøkken, bad og overflater. Vinduer er fra 1991. Pipen er fornyet i 2021.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid på trevinduer med to lag glass er ca. 30 år. I dette tilfellet har mer enn halvparten av den forventede brukstiden på vinduene utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For at vinduene skal få tilstandgrad 1 må pakninger til glass eller vinduer i sin helhet skiftes ut. Vinduene fungerer med dette avviket, men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Boligen har overflater med malt tregulv, parkett, glatte og strie veggflater samt slett malt tak. Stuen har stukkatur.
Alder og slitasjegrad varierer på overflatene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dette er eldre overflater som stort sett er godt vedlikeholdt, men som har en del slitasje. Det er sprekker i stukkaturen i stuen, og det er konstatert knirk i gulvet på befaringen. Parketten på soverommene sklir fra hverandre i skjøtene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette utgjør et estetisk avvik, men som ikke påvirker boligens funksjon.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser.

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

Det ble utført stikkprøvemålinger for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillene i to rom. Det ble målt ca. 40 mm høydeforskjell i etasjeskillene langs gangen og ca. 10 mm mellom spisestuen og kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette er en eldre bygning, så skjevheter i bjelkelaget er å forvente. Kostnadsestimatet gjelder for å rette opp høydeforskjellene ved å flytesparkle gulvet, da det ikke er økonomisk rasjonelt å rette opp bjelkelaget. Flytesparkling av gulvet kan bli nødvendig dersom man ønsker å pusse opp kjøkkeninnredningen og overflatene generelt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Peisovn er installert i stuen. Feieluken er lokalisert utenfor boligen og er ikke vurdert.
Vurderingen av pipen baserer seg på opplysninger fra eier, da det er opplyst om at pipen er fornyet i 2021. Det innvendige pipeløpet har ikke blitt kontrollert.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist svelling på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i regi av borettslaget i 2008. Varmekabler og fliser er byttet ut i 2025.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og taklampe, samt lys integrert i speil. Det er naturlig oppdriftsventilasjon fr rommet, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Rommet er utført med underliggende banemembran. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fremvist dokumentasjon i forbindelse med renoveringen i 2008, eller oppussingen i 2025.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til cirka 25 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Over halvparten av den forventede brukstiden har passert, og bygningsdelen kan kreve vedlikehold i nær fremtid.
Gulvflisene har blitt byttet ut uten at det er lagt ny membran. Membran har blitt utsatt for ekstra belastninger ved bytte av fliser og installasjon av ny varmekabel.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig dreneringsspalte under det veggmonterte toalettet, og det er påvist noe svelling på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Dersom det oppstår en lekkasje, kan vannet renne ut av rommet i stedet for å gå ned på gulvet og til sluket. Vi anbefaler å følge ekstra med på toalettet, spesielt hvis man hører lyder fra det. I slike tilfeller kan det være fornuftig å kontakte en håndverker for å få det vurdert.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon og får tilluft fra spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dette er en effektiv løsning så lenge man opprettholder tilluft med ventiler i vinduer og yttervegger. Dersom man skal bytte vinduer, er det viktig å sørge for at de nye vinduene har ventiler, da dette sikrer at oppdriftsventilasjonen har tilstrekkelig effekt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra kjøkken inn bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med prfilerte fronter og benkeplate av treverk. Det er lagt fliser over benkeplaten. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert, men dette er ikke er krav ut ifra kjøkkenets alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje på benkeplaten og frontene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer i hovedsak, men det er primært fokusert på estetikk.



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. Boligen har ikke rørfordelerskap, da dette ikke er rør-i-rør system.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Vannrørene ble byttet ut i forbindelse med renovering av bad i 2008.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og får tilluft fra ventiler i vinduene.
En behagelig løsning som sikrer et godt inneklima.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

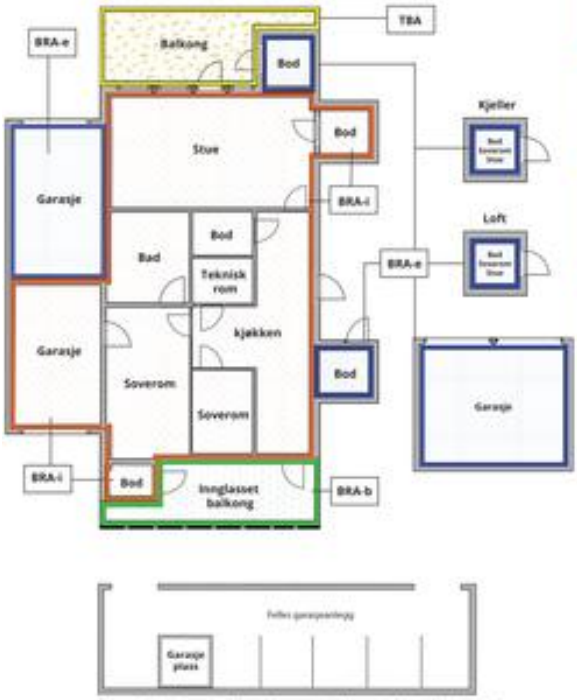
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67	12		79	
SUM	**67**	**12**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe/gang	Bod i fellesareal, bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort følgende endringer på planløsnignen siden byggeåret:

Det ser ut som leiligheten har blitt slått sammen fra to enheter til én, da det tidligere trapperommet er omgjort til soverom. Veggen i entreen er flyttet lenger mot badet, og det tidligere kjøkkenet er stengt av og er ikke lenger en del av boligen. Veggen mellom stuen og det tidligere soverommet er åpnet opp, og det tidligere soverommet i stuen er omgjort til to soverom. Den tidligere stuen er delt opp i to soverom og en gang/garderobe med lettvegger. Dette er gjort i nyere tid.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Badet er overflateoppusset i 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen har en tilnærmet lik planløsning som de øvrige leilighetene i bygningen, så dette er antagelig en endring som er gjort i hele bygget. Det foreligger ingen dokumentasjon på om endringene er byggemeldt eller godkjent.
Boligen har opprinnelig 1 soverom, men i dag er det 3 soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	100		0	350.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eiriks gate 5 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Eiriksgate 5

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5	961304075			Demoniere Elin Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Tøyen, et sentralt og populært sted å bo. Rett utenfor døren finner du de fleste servicetilbud med trendy og populære caféer, gode restauranter, frukt og grønnsaks-butikker, dagligvare, T-bane, trikk og bussforbindelser. I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur og rekreasjonsområder som Akerselva, Middelalderparken med vannspeilet og "Øyafestivalen", Ruinparken og Botanisk hage.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Fv161 i Gamle Oslo. Kjør ut fra E6. Følg Fv161 og Åkebergveien til Eiriks gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elin Hansen Demoniere	9578-5999-4-2398901	2026-05-04 12:49:17

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. mai 2026

Oppdragsnummer
34-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eiriks gate 5A, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Elin Demoniere

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2010

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: 954336658
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M TEK la nye varmekabler på bad og la nye fliser i 2025

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008: Totalrenovering av badet i regi av Borettslaget - Bademiljø eksperten AS

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: 2013: Rehabilitering av fasaden i regi av borettslaget - Brænd&Brodal AS 2020: Gnagersikring i kjeller gjennomført - Anticimex AS 2021: Totalrenovering av alle piper og pipe-løp i regi av borettslaget. Skorsteins spesialisten AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011 Drenering og innstallasjon av vannpumpe til kummen utenfor bygningen - GravCo AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært noe fukt i kjelleren der det har vært satt inn varmeapperat for tørking. Dette har vært i forbindelse med sterkt regn

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: Gulvene er skjeve

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: 2020: Gnagersikring i kjelleren gjennomført av Anticimex AS

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? Må ha vært gjort i forbindelse med kjøpet jeg gjorde i 2010, og ny takst i 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0048/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elin Hansen Demoniere	**2026-05-04**

Identifikasjon

Elin Hansen Demoniere

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5
Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser
1.1 Borettslagets firma og formål
Borettslagets navn er Borettslaget Eiriksgate 5. Lagets forretningskontor er i Oslo Kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.
1.2 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.
1.3 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.
2 Andeler, andelseiere og eierskifte
2.1 Andeler
Borettslaget består av 13 andeler, pålydende kr 3.588.700,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.
2.2 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.
2.3 Forkjøpsrett
Det gjøres unntak for Borettslagslovens § § 4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.
3 Bruk av andelen
3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

− andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
− et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
− det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon

eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

− ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
− øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
− salg eller kjøp av fast eiendom
− ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
− andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
− tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, den 4 april 2006

Borettslaget Eiriks gate 5

ORDENSREGLEMENT

Borettslaget Eiriks gate 5 utgjør et fellesskap som beboerene hver for seg og sammen har ansvar for. Det er beboerene som er ansvarlige for at eiendommen holdes i representativ stand og for å skape de forhold som sikrer ro, orden, trivsel og trygghet. Det er derfor i dette ordensreglementet gitt enkle regler som det er i den hver enkelt beboers interesse å overholde.

1. Aktivitet og støy

- Det skal være ro mellom klokken 23:00-07:00 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan forstyrre andre beboere og deres nattesøvn. På søndager og helligdager skal støyende aktivitet unngås.
- Oppussingsarbeid som medfører støy som f. eks banking, boring, saging ol., skal kun foregå mellom 07:00-20:00 i ukedager og 09:00-18:00 på lørdager.
- Ved spesielle anledninger som medfører støy/aktivitet skal det gis nabovarsel god tid i forveien.
- Unødvendig opphold eller støy i felles oppgang, trapper, loft og kjeller skal unngås.

2. Fellesarealer

- Inngang, felles oppgang, loft, kjeller og gårdsrom skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.
- Beboere må påse at port til bakgård og dører til oppgang, loft og kjeller er låste og lukkede. Disse dørene skal ikke stå åpne uten tilsyn.
- Lufting av boligseksjon skal skje gjennom vinduer, avtrekksvifter og ventiler - ikke ut i felles oppgang.
- Gårdens fasade skal ikke endres uten særskilt tillatelse. Herunder går maling av dører/karmer/vinduer og montering av fuglebrett, skilt, flagg, varmepumper ol.
- Beplantning skal skjermes, det skal derfor ikke tråkkes i eller over de beplantede områdene i bakgården.

3. Søppel

- Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene, i gårdsrom eller ved fasade.
- Søppelkassene skal kun benyttes til papp/papir og restavfall i egnede poser.
- Det oppfordres til kildesortering, og beboere er selv ansvarlig for å kvitte seg med annet avfall hos gjenvinningsstasjon eller ved annet returpunkt. Herunder går avfall som: glass, metall, maling, brannfarlige væsker, el-avfall, batterier, lysstoffrør ol.
- Avfall som er for stort for søppelkassene skal ikke hensettes ved søppelkassene.
- Sigarettsneiper kastes i egnede askebegre i bakgård, snus kastes i søpla.

4. Rengjøring og dugnad

• Felles oppgang rengjøres av beboerene etter oppsatte lister laget av styret. Dette er en oppgave som beboere er pliktige til å gjennomføre.

• Dersom felles oppgang av ulike årsaker måtte bli tilgriset skal ansvarlig beboer straks rengjøre etter seg.

• Det innkalles til dugnad to ganger i året. Under dugnaden blir det delegert ulike arbeidsoppgaver som må gjennomføres, og det forventes at beboere deltar.

5. Dyrehold

• Ved anskaffelse av husdyr skal styret informeres.

• Dyrets eier er ansvarlig for- og må påse at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets fellesområder.

• Kommer det inn berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet dersom dyret virker sjenerende for naboer ved støy, lukt eller annen ulempe.

6. Annet

• Skader påført av beboere som har gått utover borettslagets eiendom skal erstattes av den ansvarlige. Er en skade påført av barn er det barnets foresatte som er erstatningspliktige.

• Ved salg eller utleie skal det meldes fra til styret så snarlig som mulig.

• Klager på beboere for brudd på ordensreglene eller annen sjenerende opptreden sendes skriftlig til styret.

• Oppdager den enkelte beboer skade, feil eller mangler plikter beboeren å melde fra til styret.

• Eiriks gate 5 skal være et hyggelig og trygt sted å bo, og beboerne må derfor til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden.

Nordvik Bjørvika
v/Oda Sagstuen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: o.sagstuen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0048/26 . Vår ref.: 10022-1-02 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Eiriksgate 5
Organisasjonsnr:	961304075
Seksjonseier:	Demoniere, Elin Hansen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Eiriks gate 5 a, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	231
Bnr.	100

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1480680-6.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987209170
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo	2 889 241,00
Innfrielsesdato:	15.01.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 900,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader	5 900,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	64,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 804,-
Annen formue:	20 326,-
Gjeld:	229 373,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987209170
Restsaldo:	222 249,31
Kapitalkostnader:	5 771,32
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222 249,31,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: anyboen@gmail.com

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10022
BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2026 kl. 18:00, Bakgård Eiriks gate 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg styreleder
8. Valg av styremedlemmer
9. Kjøp av trappevask tjenesten
10. Utvide sykkelstativ

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak

Urszula Jadczak er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitner velges i møte.

Forslag til vedtak

Torbjørn Løypestrand er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling

Styret foreslår årsrapport godkjennes og at av årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 10022 Borettslaget Eiriksgate 5 Revisjonsberetning.pdf
2. 10022 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000NOK.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15.000NOK

Sak 7

Valg styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder er ikke på valg, men flytter ut.

Styrets innstilling

Behov for ny leder for et år. Ingen kandidat. Borretslaget må ha et styreleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet.

Sak 8

Valg av styremedlemmer

Et styremedlem er på valg for 2 år. Et varamedlem er på valg for et år. Et styremedlem skal erstattes for ett år, nåværende styrememedlem har flyttet ut.

Roller og kandidater

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

- Åsmund Nybøen

  Åsmund stiller opp som erstater for Pernille. I første omgang er vervet for ett år.
- Torbjørn Løypestrand

  Torbjørn stiller til gjenvalg.

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

- Camille Vandervaeren

  Camille stiller til valg som ny varamedlem.

Sak 9

Kjøp av trappevask tjenesten

Forslag fremmet av:
Bente Risberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bedre fungerende trappevask. Forslag til vedtak: kjøpe tjenesten og heve husleien tilsvarende.

Styrets innstilling

Styret innstiller på forslag 2.

Forslag til vedtak 1

Det kjøpes tjeneste av trappevask.

Forslag til vedtak 2

Alle bidrar til fellesvask av trappene.

Sak 10

Utvide sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Camille Vandervaeren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er vanskelig å finne plass i sykkelstativ. Forslag til vedtak: utvide plass til syklene ved å legge til 3-4 forankringer for sykkel på veggen i inngangen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget pga. brannsikkert og rømmingsveien.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å se på andre muligheter, inkludert å rydde i eksisterende sykkelskuret.

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5
for året 2025

1.Styrets sammensetning:

Styreleder: Urszula Agnieszka Jadczak
Styremedlemmer: Pernille Lunde og Torbjørn Løypestrand
Varamedlem: Åsmund Nybøen

Det har ikke vært endringer i styrets sammensetning gjennom året. Boligselskapet har ingen ansatt. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av ansatte og styremedlemmer.

2.Borettslagets virksomhet:

Virksomhetens art:
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Eiendommen:
Borettslaget består av 13 andeler. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer: 231/100. Med borettslag forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet borett til bruk av bolig i eiendommen. Borettslaget forurenser ikke ytre miljø utover det som må ansees som normalt for et boligselskap.

Forretningsførsel og revisjon:
Frem til 1.07.2025 var borettslagets forretningsfører Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO.
Fra 1.07.2025 har borrettslaget OBOS som forretningsfører.
Borettslagets revisor er Nordstrand Revisjon v/ Harald Messel, Storåsveien 5, 1169 OSLO.

Overdragelser og fremleier:
Styret har behandlet og godkjent 2 overdragelse i 2025, enhet nr. 3 og enhet nr. 12.
Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

Forsikring:
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring. Det ble meldt inn 1 sak til forsikring i 2025, om varmekabler i enhet nr.2 Vi gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte andelseier.

HMS:
Forskrift om systematisk helse-miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlig. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr: I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom

utstyret er defekt meldes dette til styret. Det gjennomføres årlig kontroll av brannalarmanlegg. Rapport fra november 2025 visser ingen avvik.

Iht. HMS plan for borrettslaget skal egen kontroll i hver leilighet og styrets kontroll i feles arealet gjennomføres i 2026.

2. Styrets arbeid:

Administrasjon:
Styret har hadde hatt 9 styremøter i 2025.

Kommunikasjon:
Frem til 1.07.2025 har styret kommunisert med beboerne gjennom nyhetsbrev som ble sendt på e-post. Fra 1. 07.2025 ble det tatt i bruk Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid:
Utbedring av fasaden fra Gunhilds gate. Fasaden ble malt gjentatte ganger på grunn av graffiti. Ingen store prosjekter ellers.

Leverandører og tjenestetilbud:
Ny avtale med OBOS som forretningsfører. Reforhandlet forsikringsavtale. Avtale om norges pris for strøm.

Spesielle uforutsette hendelser:
Ingen spesielle utfordringer eller saker har oppstått i 2025.

Beboeraktiviteter:
Det er blitt arrangert 2 dugnader og en sosial aktivitet i desember 2025.

3. Styrets vurdering av borettslagets økonomi

Det bekreftes at alle inntekter og utgifter borettslaget har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. Borettslagets inntekter har i hovedsak bestått av felleskostnader, og kostnadsnivået vurderes som tilfredsstillende. Styret mener at den økonomiske situasjonen samlet sett er forsvarlig, og at borettslaget har et godt grunnlag for videre drift. Regnskapet for året viser et overskuddi tråd med vedtatt budsjett, og borettslaget har en forsvarlig likviditet og økonomisk situasjon.

Disponering av årets resultat: Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.
Det bør planlegges vedlikeholdsprosjekt for oppgangene, inkludert vedlikehold av trappetrinn.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eiriksgate 5

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert Borettslaget Eiriksgate 5 sitt årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av det resultater for det avsluttende regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Ansvar til ledelsen og de som har overordnet ansvar for styring og kontroll for regnskapet
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

Oslo, 13.03.2026
Nordstrand Revisjon AS

Ole-Petter Alfstad
statsautorisert revisor

BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5
ORG.NR. 961304075, KLIENTNR. 10022

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP.MIDLER PR. 01.01		**192 077**	**138 802**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		145 644	153 570
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-111 864	-100 295
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**33 780**	**53 275**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**225 857**	**192 077**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		279 499	238 638
Kortsiktig gjeld		-53 641	-46 531
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**225 857**	**192 107**

BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5
ORG.NR. 961304075, KLIENTNR. 10022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	920 400	873 600	920 400	920 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**920 400**	**873 600**	**920 400**	**920 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-10 625	-7 950	-8 600	-8 853
Forretningsførerhonorar		-41 225	-46 272	-50 900	-35 100
Konsulenthonorar		-13 433	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-62 206	-20 283	-56 000	-34 852
Forsikringer		-112 392	-111 061	-102 000	-137 304
Kommunale avgifter	7	-213 155	-196 516	-219 900	-231 399
Energi/fyring	8	-38 557	-47 005	-57 064	-38 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 128	-41 028	-50 340	-52 857
Andre driftskostnader	9	-24 303	-20 554	-32 964	-12 020
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-583 138**	**-507 784**	**-594 883**	**-572 500**
DRIFTSRESULTAT		**337 262**	**365 816**	**325 517**	**347 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	837	0	100	0
Finanskostnader	11	-192 454	-212 246	-228 372	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-191 617**	**-212 246**	**-228 272**	**0**
ÅRSRESULTAT		**145 644**	**153 570**	**97 245**	**347 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		145 644	153 570		

BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5
ORG.NR. 961304075, KLIENTNR. 10022

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 306 127	8 117 919
Tomt		811 792	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 117 919**	**8 117 919**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 631	-11 685
Forskuddsbetalte kostnader		4 719	112 392
Innestående i ekstern bank		0	137 931
Driftskonto OBOS-banken		262 149	0
SUM OMLØPSMIDLER		**279 499**	**238 638**
SUM EIENDELER		**8 397 418**	**8 356 557**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		1 771 933	1 626 289
SUM EGENKAPITAL		**1 773 233**	**1 627 589**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 981 843	3 093 707
Borettsinnskudd	14	3 588 700	3 588 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 570 543**	**6 682 407**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 870	0
Leverandørgjeld		3 395	3 706
Påløpte renter		38 376	42 855
SUM KORTSIKTIG GJELD		**53 641**	**46 561**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 397 418**	**8 356 557**
Pantstillelse	15	7 488 700	7 488 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Borettslaget Eiriksgate 5

Urszula Agnieszka Jadczak Torbjørn Løypestrand Pernille Lunde

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	920 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**920 400**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	**-15 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 625**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 329
Kostnader dugnader	-878
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-62 206**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-133 679
Feie- og tilsynsgebyr	-3 159
Renovasjonsgebyr	-76 316
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-213 155**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 557
SUM ENERGI / FYRING	**-38 557**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-1 453
Andre kontorkostnader	-20 432
Bank- og kortgebyr	-2 419
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-24 303**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	181
Andre renteinntekter	656
SUM FINANSINNTEKTER	**837**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-192 454
SUM FINANSKOSTNADER	**-192 454**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 306 127
SUM BYGNINGER	**7 306 127**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,0 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2021	3 442 825	
Nedbetalt tidligere år	-349 118	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-111 864	
		2 981 843
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**2 981 843**

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 588 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 588 700**

NOTE 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 588 700
Pantelån	2 981 843
TOTALT	**6 570 543**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 306 127
Tomt	811 792
TOTALT	**8 117 919**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.05.26
Selskapsnummer: 10022 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET EIRIKSGATE 5

Organisasjonsnummer: 961304075
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Bakgård Eiriks gate 5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Urszula Jadczak er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitner velges i møte.

> **Forslag til vedtak:**
> Torbjørn Løypestrand er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling
Styret foreslår årsrapport godkjennes og at av årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000NOK.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 15.000NOK

✓ Vedtatt.

7. Valg styreleder

Styreleder er ikke på valg, men flytter ut.

Styrets innstilling
Behov for ny leder for et år. Ingen kandidat. Borretslaget må ha et styreleder.

Forslag til vedtak:
Åsmund Nybøen velges som styreleder for ett år.

✓ Vedtatt.

8. Valg av styremedlemmer

Et styremedlem er på valg for 2 år. Et varamedlem er på valg for et år. Et styremedlem skal erstattes for ett år, nåværende styremededlem har flyttet ut.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Løypestrand

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Løypestrand

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Camille Vandervaeren

Følgende stilte til valg:
Camille Vandervaeren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mary Doan

Følgende stilte til valg:
Mary Doan

9. Kjøp av trappevask tjenesten

Fremmet av: Bente Risberg

Bedre fungerende trappevask. Forslag til vedtak: kjøpe tjenesten og heve husleien tilsvarende.

Styrets innstilling
Styret innstiller på forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det kjøpes tjeneste av trappevask.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Alle bidrar til fellesvask av trappene.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styre skal jobbe med saken videre.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Utvide sykkelstativ

Fremmet av: Camille Vandervaeren

Det er vanskelig å finne plass i sykkelstativ. Forslag til vedtak: utvide plass til syklene ved å legge til 3-4 forankringer for sykkel på veggen i inngangen.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget pga. brannsikkert og rømmingsveien.

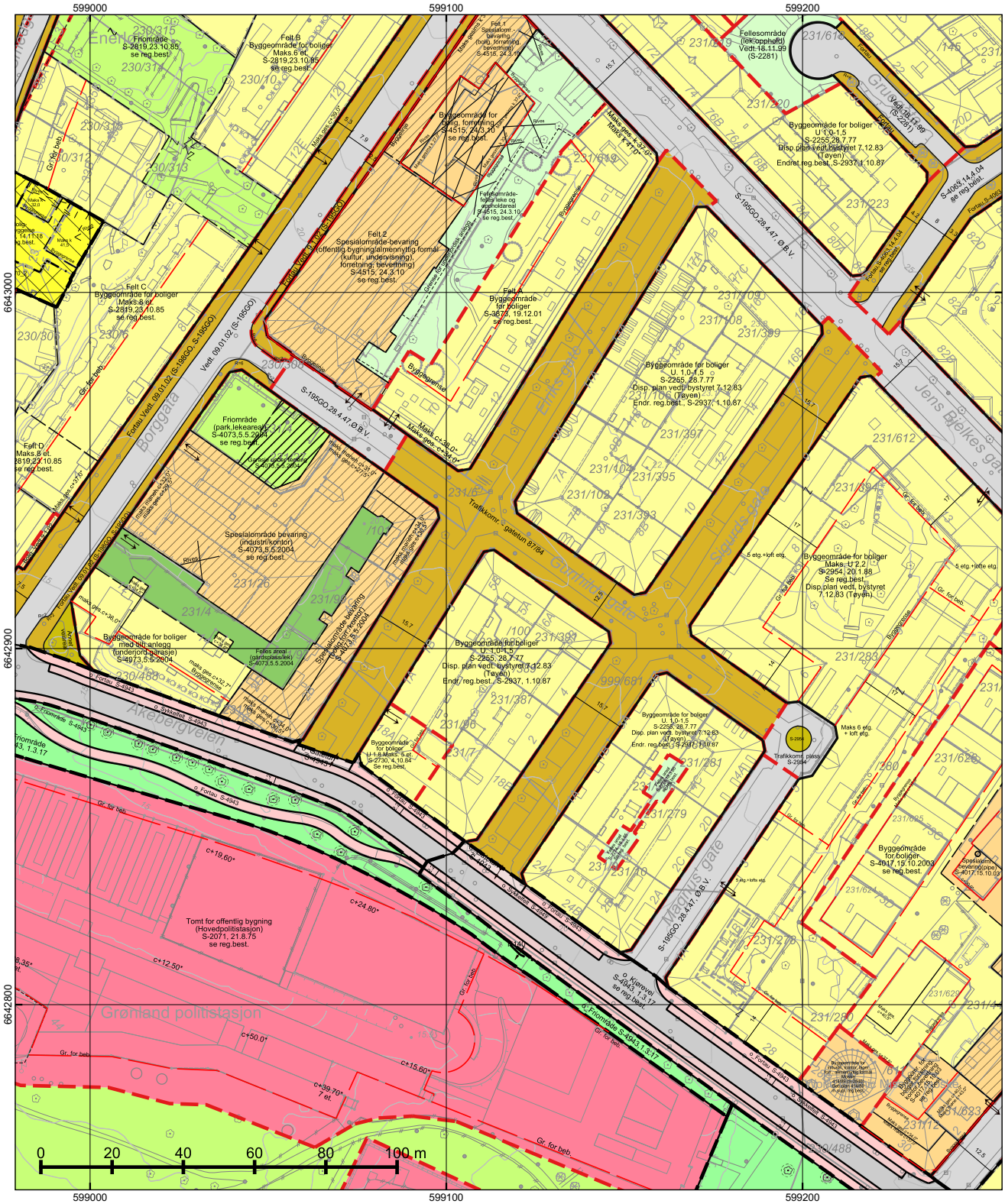
Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret anbefaler å se på andre muligheter, inkludert å rydde i eksisterende sykkelskuret.

Ikke vedtatt.

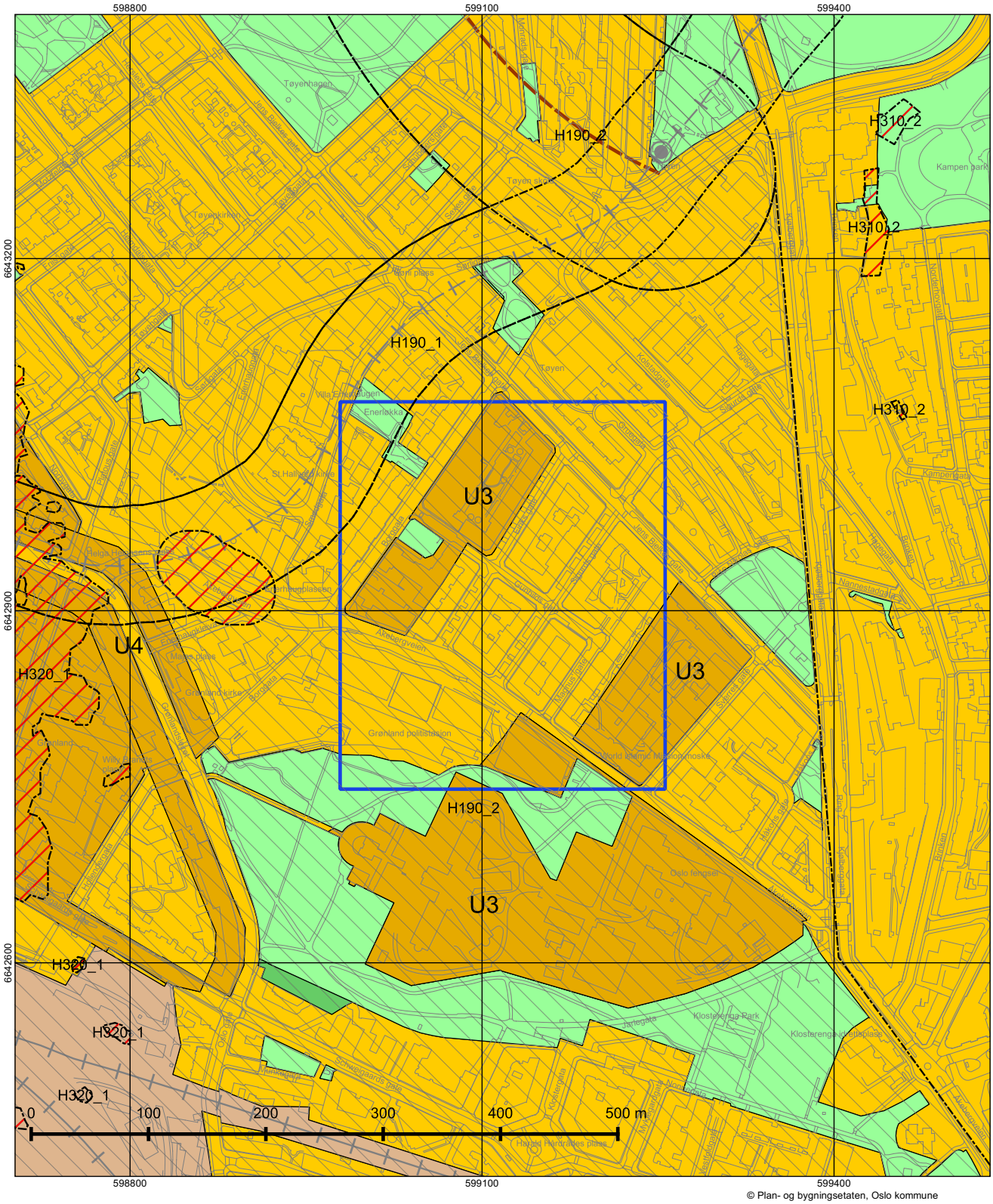
Forslag til vedtak 2:
Styre ser på andre muligheter.

Forslaget ble vedtatt


599000
599100
599200
6643000
6642900
6642800
Grønland politistasjon
Tomt for offentlig bygning (Hovedpolitistasjon) S-2071, 21.8.75 se reg.best.
Trafikkomr. - gatetun 87/64
Akebergveien
Borggata
Grønlandsleiret
Jens Bjelkes gate
Sigurds gate
Magnus gate
Ernst Sømmes gate
Felt A Byggeområde for boliger S-3673, 19.12.01 se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger Maks.6 et. S-2819.23.10.85 se reg.best.
Felt C Byggeområde for boliger Maks.8 et. S-2819.23.10.85 se reg.best.
Felt D Maks.8 et. 2819.23.10.85 se reg.best.
Felt 1 Spesialområde - bevaring (bolig, forretning, barnehage) S-4515, 24.3.10
Felt 2 Spesialområde-bevaring offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur, undervisning), forretning, bevertning) S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Fellesområde-felles lekeareal og oppholdsareal S-4515, 24.3.10 se reg.best.
Fellesområde (lek/oppholdsareal) Vedt.18.11.99 (S-2281)
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U. 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks. U7.2.1 S-2954, 20.1.88 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen).
Byggeområde for boliger U. 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U. 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U. 1.6 Maks. 5 et. S-2730, 4.10.84 Se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks. 6 et. S-2954, 20.1.88 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4017, 15.10.2003 se reg.best.
Trafikkomr. gate S-2954
Trafikkomr. plass S-2954
Friområde S-2819.23.10.85 se reg.best.
Friområde (park,lekeareal) S-4073,5.5.2004 se reg.best.
Spesialområde bevaring (industri/kontor) S-4073,5.5.2004 se reg.best.
Spesialområde bevaring (industri/kontor) S-4073,5.5.2004
Felles areal (gard/plass/lek) S-4073,5.5.2004
Byggeområde for boliger med bilanlegg (under/over terrasje) S-4073,5.5.2004
Fortau Vedt. 09.01.02 (S-195GO, S-195GO)
S-195GO 28.4.47 Ø.B.V.
Fortau S-4043
Sykkelfelt S-4043
Gr. for beb.
Gr. for parkeringsområde
Riving
Maks ges. c+32.0*
Maks gesims c+38.0*
Maks gesims c+35.0*
Maks gesims c+27.0*
Maks gesims c+32.0*
Maks gesims c+38.0*
Maks gesims c+32.7*
Maks gesims c+29.0*
Maks gesims c+36.0*
Maks gesims c+37.0*
Maks gesims c+32.0*
Maks gesims c+32.0*
Maks gesims c+32

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161105/86537317
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Oda Sagstuen
Laget for: c.ephraim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537317
Deres ref: 9380889

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 100.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 231, bnr. 100.

GNR. 231 BNR. 100

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.1892.

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

347 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

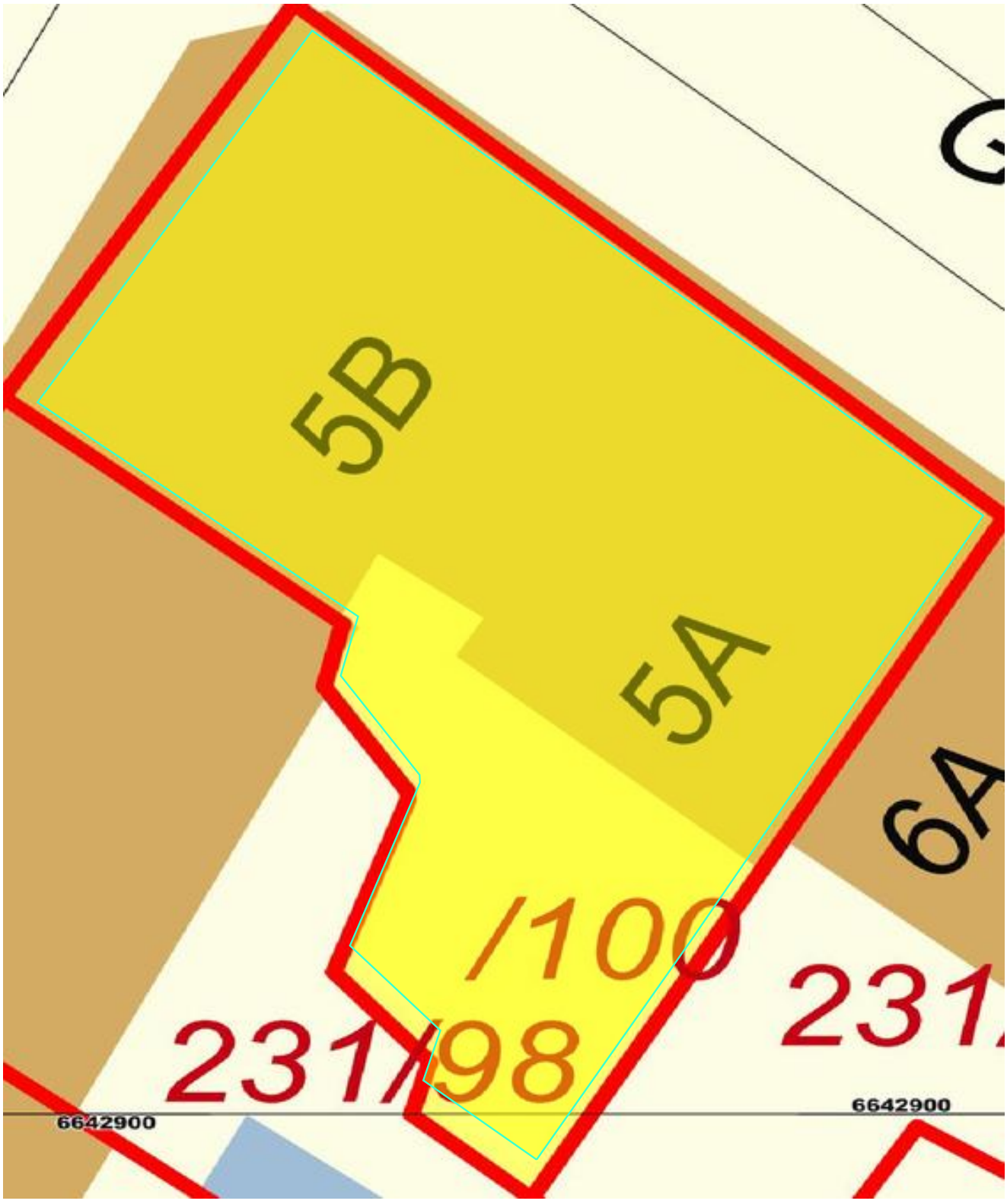
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

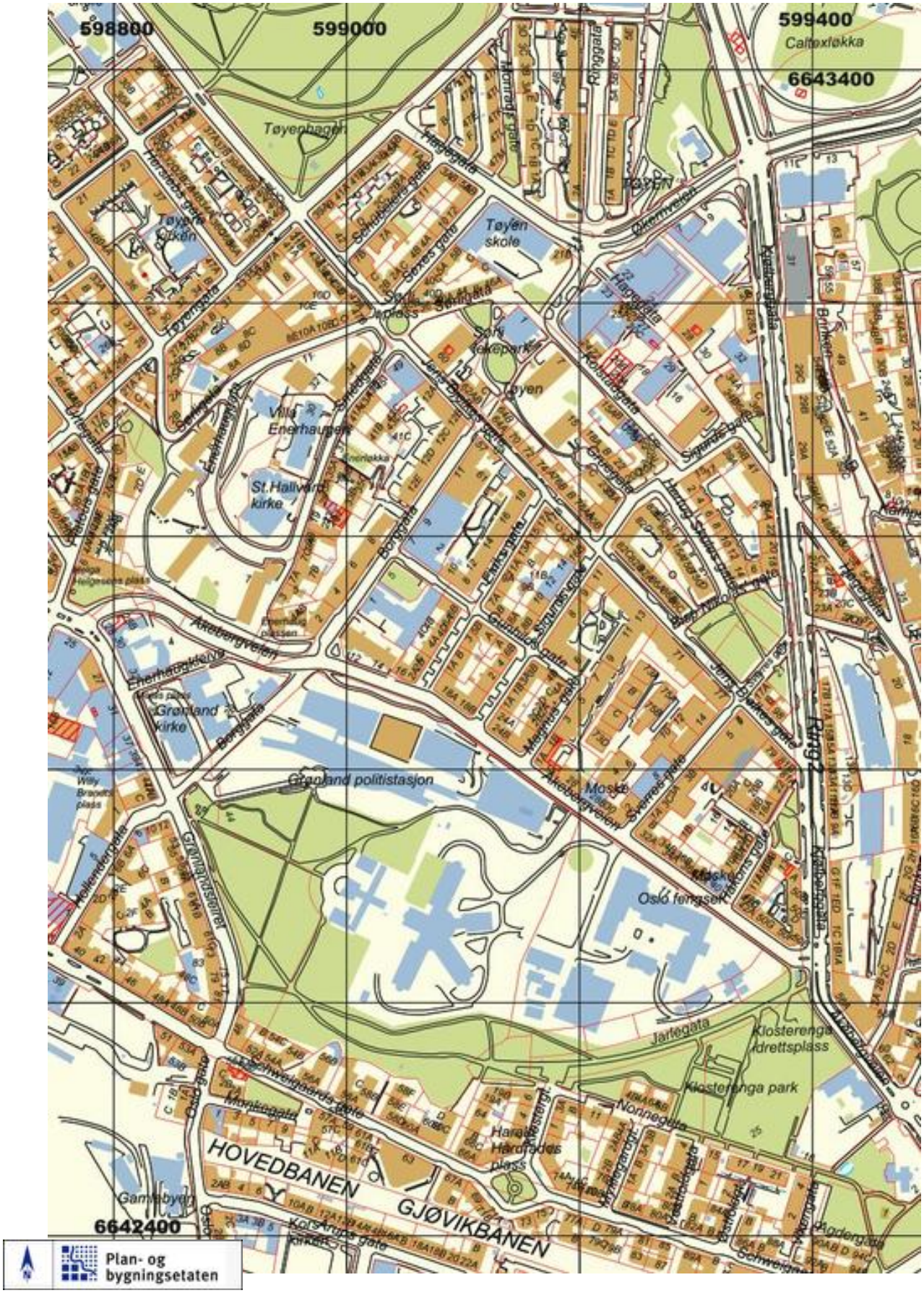
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


598800
599000
599400
Caltexløkka
6643400
Tøyenhagen
Tøyen skole
Tøyen
Tøyen kirkepark
Villa Enerhaugen
St.Hallvard kirke
Akebergveien
Grønland kirke
Grønland politistasjon
Moské
Oslo fengsel
Jarlegata
Klosterenga idrettsplass
Klosterenga park
Nonnegata
HOVEDBANEN
GJØVIKBANEN
Gamlebyen
6642400
Plan- og bygningsetaten

Oversiktskart

Adr.: Eiriks gate 5 A

Gnr bnr : 231 / 100



Dato: 06.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

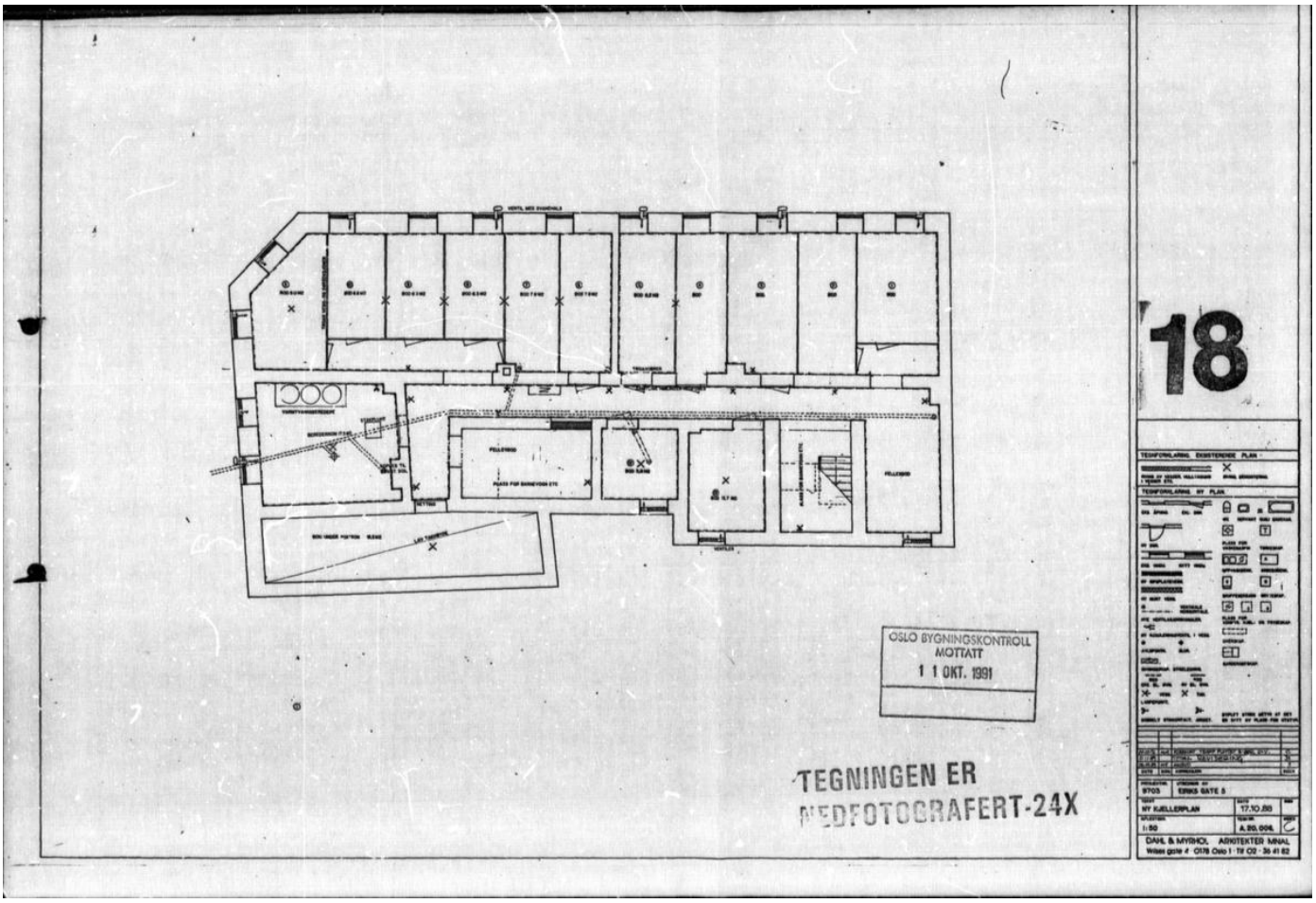
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	231/0100 Eiriksga' 7 5	Journalnr.	88/5067-M
Arbeidets og bygningens art	Loftsleilighet og - Bygård bad/wc	Innlevert	03.11.88
Byggherre	~~Oslo Byfornyelse A/S,Nedregt. 8,0551 OSLO 5~~ Bjørn Hansen, Parsoppen. 10, 1279 Oslo 12		
Anmelder	Arkene. Dahl og Myrhol,Wilsesgt. 4,0178 OSLO 1		

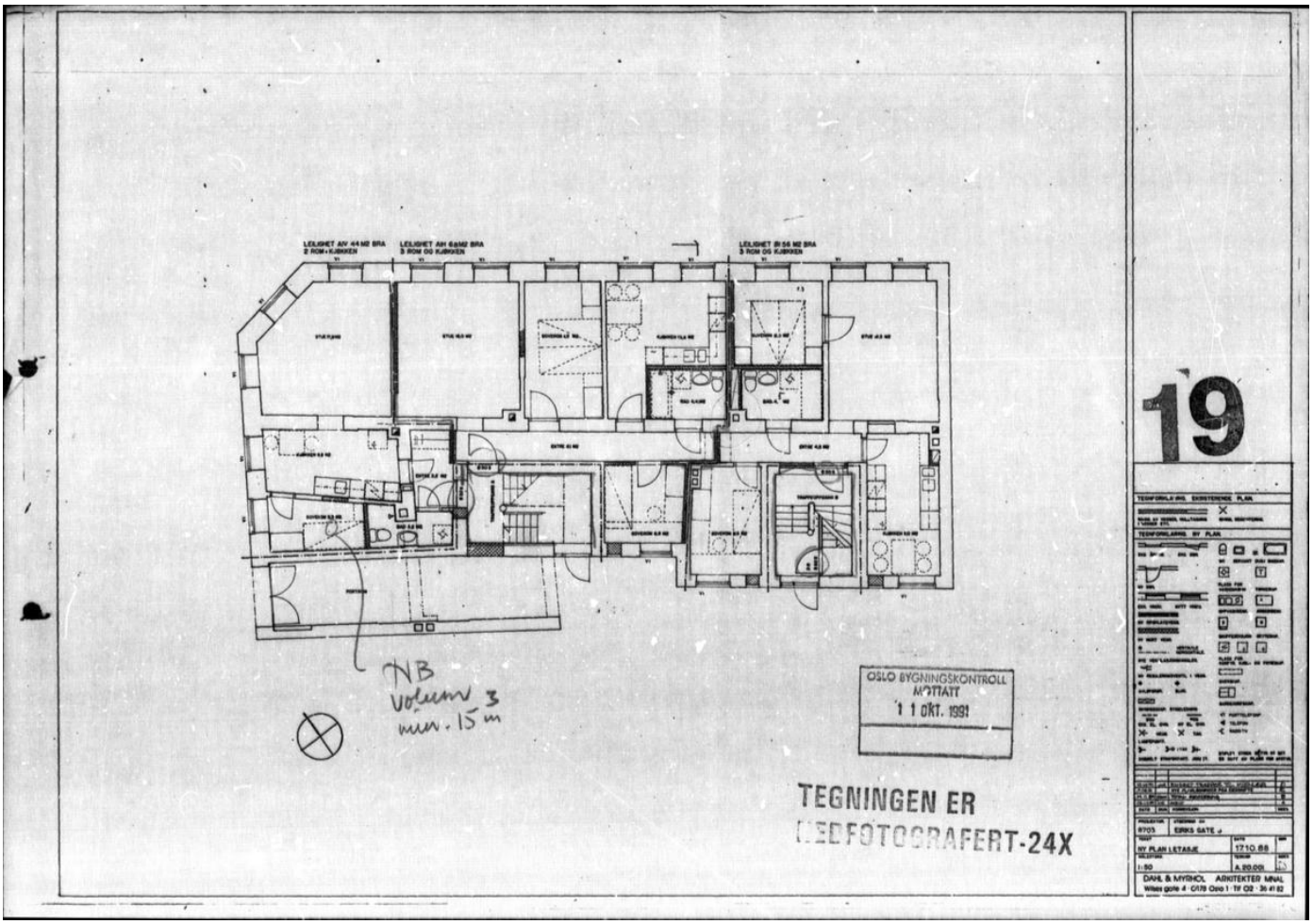
~~1~~		~~16~~	✓	31		46		61		76		91						
~~2~~		~~17~~	TA ~~8/91~~	32		47		62		77		92						
~~3~~		~~18~~	✓	33		48		63		78		93						
~~4~~		~~19~~	✓	34		49		64		79		94						
~~5~~		~~20~~	~~10/89~~	35		50		65		80		95						
~~6~~		21		36		51		66		81		96						
~~7~~		22		37		52		67		82		97						
~~8~~		23		38		53		68		83		98						
~~9~~	A 7/89	24		39		54		69		84		99						
~~10~~		25		40		55		70		85		100						
~~11~~		26		41		56		71		86								
~~12~~	✓	27		42		57		72		87								
~~13~~	✓	28		43		58		73		88								
~~14~~	✓	29		44		59		74		89								
~~15~~		30		45		60		75		90								

Meldt GABS 10.8.89 T.E.

SEND BYGGETILLATELSE 19/7-91 BF.

13/7-91 BF


18
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 1 OKT. 1991
TEGNINGEN ER
MEDFOTOGRAFERT-24X
NY KJELLERPLAN
17.10.88
1:50
A.50.00K
DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL


LEILIGHET AIV 44 M2 BRA
2 ROM+KJØKKEN
LEILIGHET AIII 66M2 BRA
3 ROM OG KJØKKEN
LEILIGHET BI 56 M2 BRA
3 ROM OG KJØKKEN
NB
Volum 3
min. 15 m
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 OKT. 1991
TEGNINGEN ER
FOTOGRAFERT-24X
19
8703
ERIKS GATE
1710.88
1:50
DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL

Gnr. 231 Bnr. 0100

Eiriksgate 5

Mappe nr. 880105067

Loftsleilighet

Bygn.enh.nr. 80591454

3/a

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforh.	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Saken henlegges uten ferdigattest

8.11.94

T Aslingstø

Meldt GAB 10.08.89

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO. 29/12/94 SIGN. Aden

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 14/6 93
- ☒ Eiendoms- og skattetakst
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarb
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Matr: 231/0100 - Jnr: 88/5067-M
Sted: Eiriksgate 5
t-f

Ferdigbesiktigelse 5/10-93 Pjt.

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Loftsleilighet / bad - w.c.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Byggel. Bjørn Hansen Pasopveien 10 1279 OSLO 12	19.7.91	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
231	100		

Byggår B 4

Matr. nr.: Eiriksgate 5

Adresse

Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S

Jnr.: 88/5067-M
Matr: 231/0100
Sted: Eiriksgate 5
Dato: 03.11.88
Bygningskontrollen i Oslo

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19[III] 0561 Oslo 5 * 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Eiriksgate 5	231	100	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Oslo Byfornyelse A/S	Nedregt.8, 0551 Oslo 5 T 372115
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**
Dahl og Myrhol, arkitekter MNAL	Wilsesgt. 4, 0178 Oslo 1 T 364182

Arbeidets art:

Utbedring av gården til 30-års standard og bygging av ny loftsleilighet.

Bilag:

Situasjonskart. Eksisterende planer, snitt og fasader. Nye planer, snitt og fasader.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

Se vedlagte "Kvittering for nabovarsel"

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	m²		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m²		
Garasje	m²		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	

Byggebeskrivelse:
Se vedlagte "Kortfattet beskrivelse for Eiriksgate 5"

BYGNINGSENHETS nr. 8 0159 1 1415 4

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn. vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 31/10-88

OSLO BYFORNYELSE A-S
Byggherrens underskrift

Morten Dahl
Byggmesters underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Skj. A-2 Ansvarsrett

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender:
Dahl & Myrhol, ark. MNAL

Wilsesgt. 4, 0178 Oslo 1

Oslo, den 17.10.88

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
0561 Oslo 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
231/100 Eiriksgate 5	Utbedring til 30 års standard	Bolig

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2-ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i mørket uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i mørket uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

DAHL & MYRHOL
ARKITEKTER M.N.A.L.
WILSESGT. 4. 0178 OSLO 1
TLF. 36 41 82

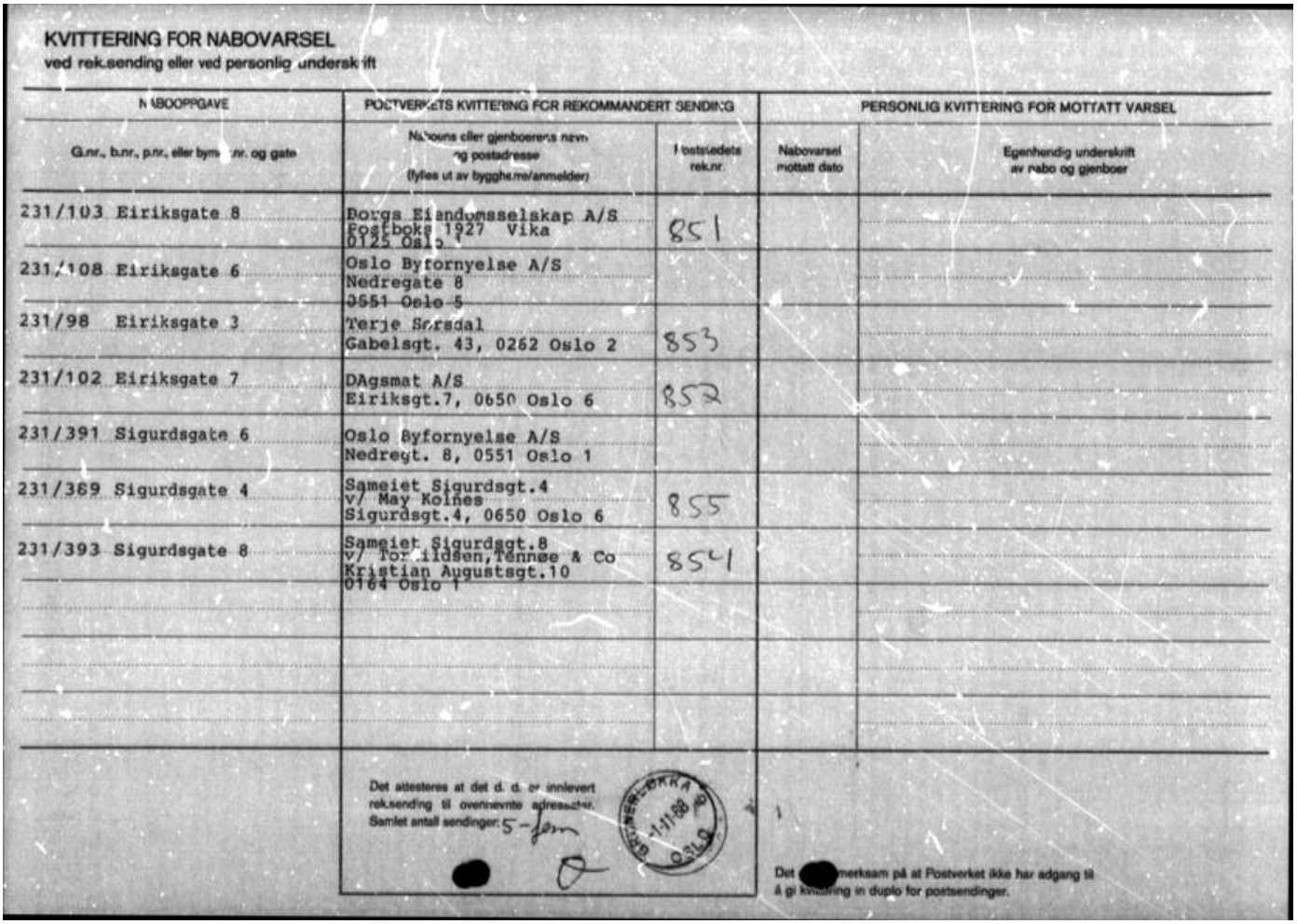
Morten Dahl

Byggemelder

Gjelder nabovarselet bygge- eller rivningsarbeide i strek med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:
Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boligkontoret for Oslo, C.J. Hambros plass 1, tlf. 20 19 53 kunne oppgi om naboens navn og adresse.

A-8 ANDVORD.



KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
G.nr., b.nr., p.nr., eller bym nr. og gate	Nabouns eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Postvedets rek.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
231/103 Eiriksgate 8	Borgs Eiendomsselskap A/S Postboks 1927 Vika 0125 Oslo 1	851		
231/108 Eiriksgate 6	Oslo Byfornyelse A/S Nedregate 8 0551 Oslo 5			
231/98 Eiriksgate 3	Terje Sørsdal Gabelsgt. 43, 0262 Oslo 2	853		
231/102 Eiriksgate 7	DAgsmat A/S Eiriksgt.7, 0650 Oslo 6	852		
231/391 Sigurdsgate 6	Oslo Byfornyelse A/S Nedregt. 8, 0551 Oslo 1			
231/369 Sigurdsgate 4	Sameiet Sigurdsgt.4 v/ May Kolnes Sigurdsgt.4, 0650 Oslo 6	855		
231/393 Sigurdsgate 8	Sameiet Sigurdsgt.8 v/ Torvildsen,Tennøe & Co Kristian Augustsgt.10 0164 Oslo 1	854		

Det attesteres at det d. d. er innlevert rek.sending til overnevnte adressater.
Samlet antall sendinger: 5 - fem

[redacted]

OSLO 1-11-88

Det [redacted] merksam på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

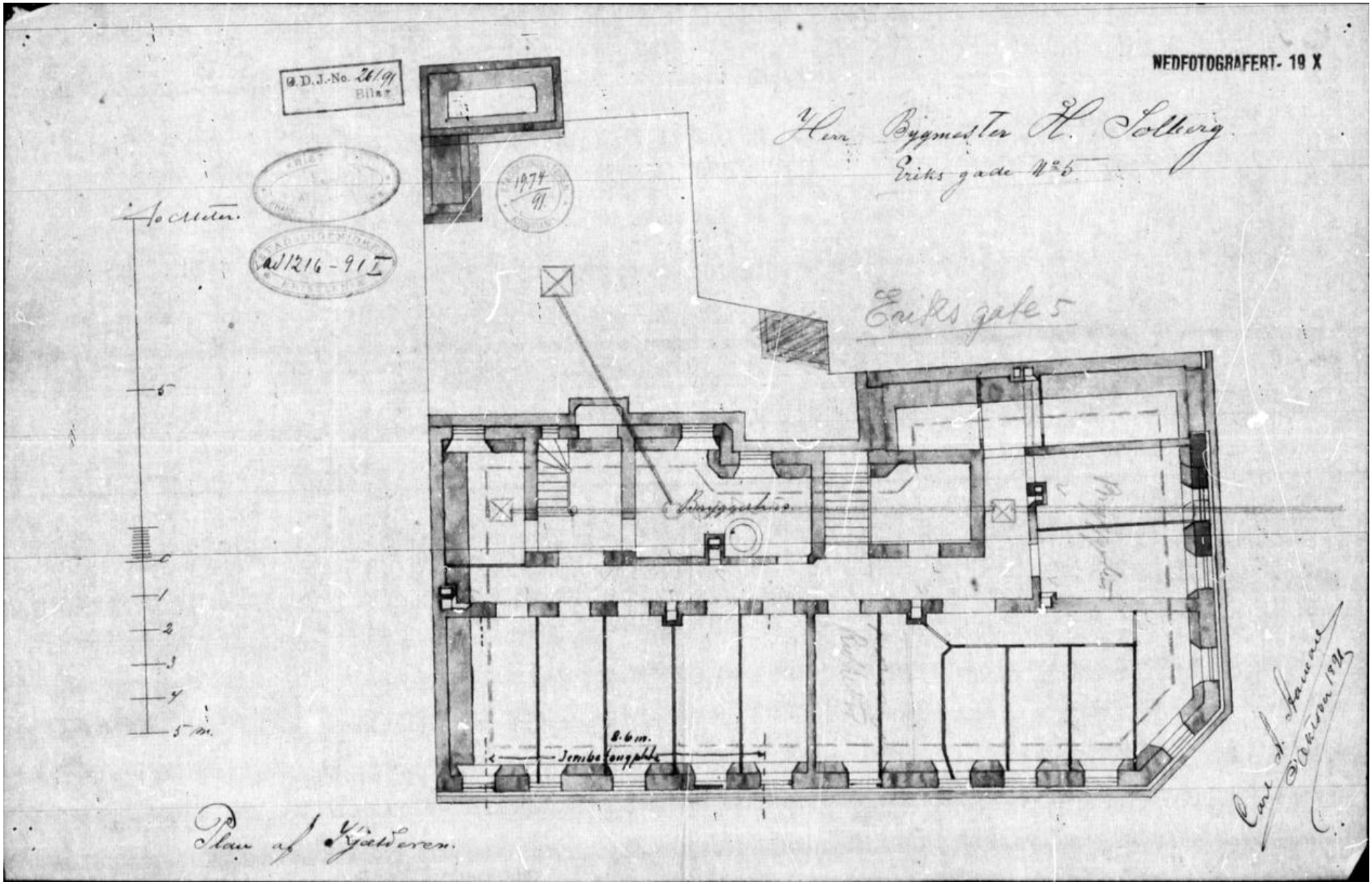
Gnr. 231 Bnr. 0100

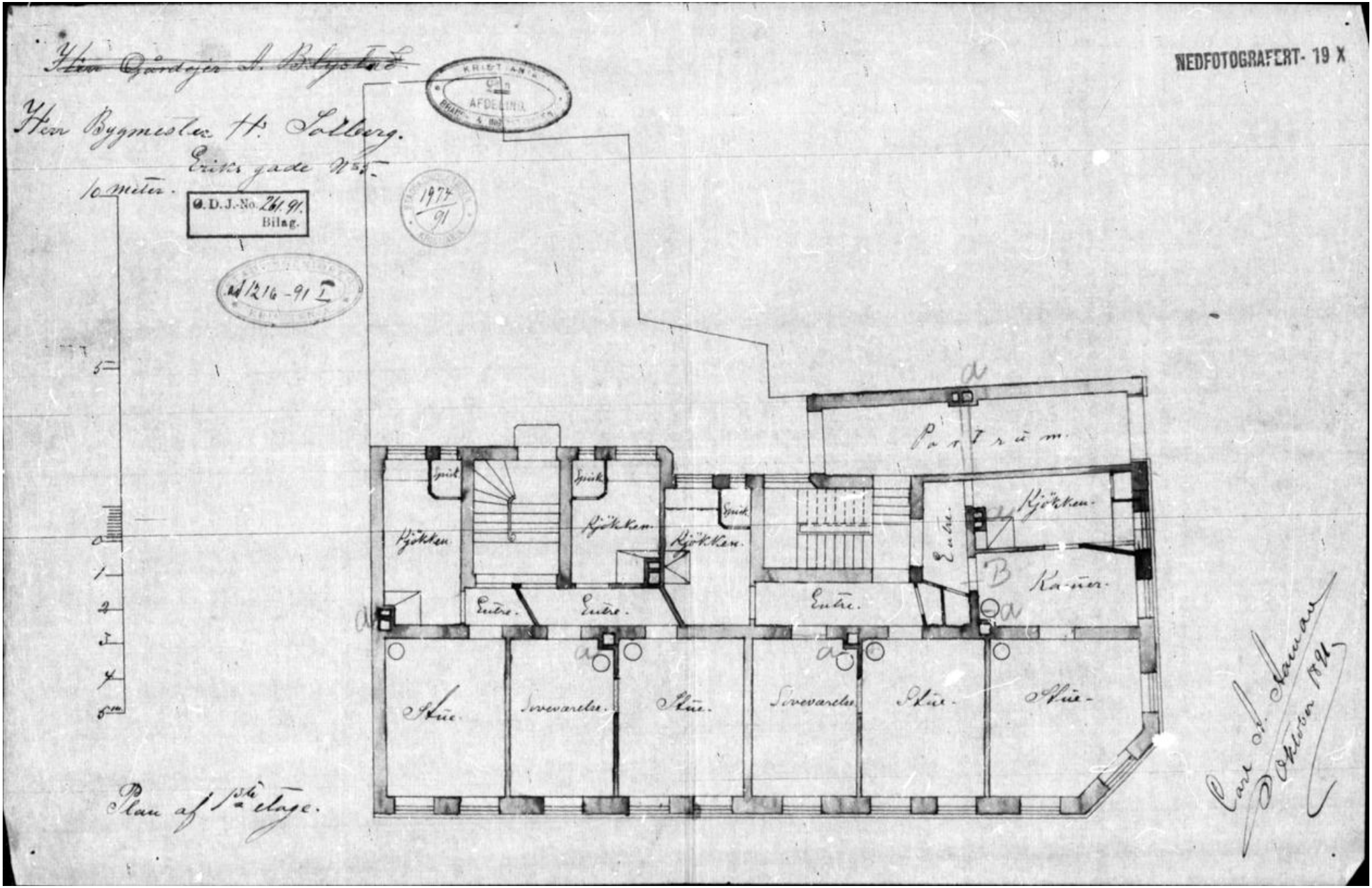
Eiriksgate 5

Mappe nr. 880105067

Loftsleilighet

Bygn.enh.nr. 80591454


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
B.D.J.-No. 261/91
Bilag
Hen Bygmester H. Solberg
Eriks gade No 5
Eriks gate 5
Langsgaaende
8.6 m.
Jernbetongplate
Plan af Kjælderen.
Cand. ph. Hansen
Oktober 1891



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

J.-No. O. D. J.-No. 261 91 Bilag.

1974 / 91

4

Bygningsanmeldelse.

BYGNINGSRÅDSKONTORET 1216-91.I. KRISTIANIA

til Østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

5 Eriks gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 258,80 □ Meter i 4 Etager | 7,41 □ Meter i 1 do. | tilsammen: 266,21 kvadr. m.

se omst 29/11

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39): 71,20 kvadr. meter.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags findes ikke.

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningen 15,68 meter høj.
Eystens gade 12,53 meter og Eriks gade 15,70 meter bred.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) Alle etager 3,06 meter mellem gulv og tag, kjælderen 2,20 meter høj.

Fundamentering (§ 26) Bygningen fundamenteres med grå Stensmur i kalk paa 1,30 m. hulter, skillerums. vaggene ogsaa paa forsvarlige hulter.

Grundbeskaffenhed Fast ler.

Isolation (§ 25) Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1ste bjelkelag.

Drainering udføres paa lovbefalt maade. Regn- og skyllevand samt grundvandet ledes til byens kloak ved en kloakledning af 0,15 cm. glaserede lerrør.

Hr

5 Bygningsinspektør B. Lange.

Den forlangte privetforandring er utført. Ligeledes er der anlagt et 1/2 ulf 5/5 afløbsrør i en separat bygning som nedlagte plantegning viser.

Kristiania d. 7/11 1891

Carl F. Hansen

Hr Bygningsinspektør B. Lange.

Bygningerne tilbageleveres med den forlangte forandring til 5te privetafløbsrør. Det bebyggede areal bliver da 269.46 – Grundarealmaalet areal 67.95 kvadratmeter.

Kristiania d. 27 Novemb. 91

Carl F. Hansen

6

Bygningsmateriale, § 26 Ydervæggene i 1ste og 2den etage opføres 2sten tykke. de øvrige etager 1½sten tykke. Skillerum og væggene dele af stuens tykkelse dele af limdingsværk.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

De for beboelseshuse almindelige.

Tagtekning, § 35 almindelig med tagsten.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) findes ikke.

Loftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 På loftet indredes klædes, kammere og tørreloft

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 kjælderne indredes til kul og vedkjældere samt bryggerhus.

Trappeantal (faste), § 41 2 som konstrueres af jern.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 6 stk. 31 x 31 cm. og 1 stk. 24 x 24 cm. og 1 stk. 15 x 24 cm. ildpiber med 31 kakkelovne, 16 komfurer, 1 bryggepande anbringes.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) findes ikke.

Lokum, (§§ 63 og 64) indredes i en separat bygning med 4 afdelinger. Bygnets bund og vægge cementeres forsvarlig. Ventilation sørges for.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 15 Oktober 1891.

For H. Selberg
Carl H. Hansen

Mlm. Andvor a Papirhandel, Carl Johans Gade.

Bygmester H. Selberg Pilestræde 11

Fra
Bygningsinspektøren
i østre Distrikt.

B. No. 18 92
Ø. Distrikt.

Ø.D.J.-No. 261 91
Bilag

2180/71. 2249/91. 463/92.

1
5

Jeg har herved at anmelde Hr. Kaus. S. Sohlberg – Eriks Gate 3 – for Overtrædelse af Bygningslovens § 5 idet han har paabegyndt at opføre Grundmuren for N:o 5 i Eriks Gate uden at have ansøkt Approbation paa de medsendte Tegninger, og hvis mit nærhykkelig Forbud.

Et Andragende om Tilladelse til at begynde Arbeidet – dateret samme Dag som det nu med Inspektion konstateredes at Arbeidet allerede var godt igang – kan vi paa Vei, – e idag blevet modtat fordi den ikke paa Vei, – e idag blevet modtat fordi den projekterte Bebyggelse anses meget tvilsom.

Christiania den 26 i Novemb 1891

B. Lauve

Til
Hr. Stadkondukteuren.

Sender det anmeldte Politikammer til Forføining

Christiania Stadkondukteurs Kontor 27de Novemb. 1891

Gj. Bull

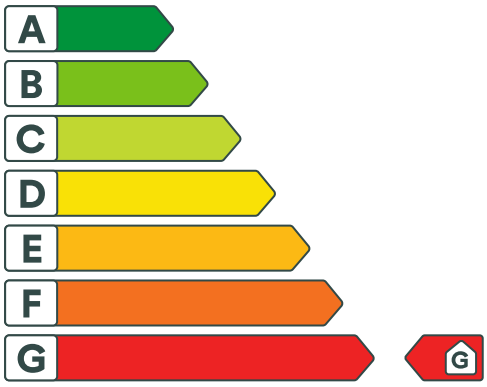
Hjemsendt 9026/91

enova

Energiattest



Adresse **Eiriks gate 5A, 0650 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327302**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80591454**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **100**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1893**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **439,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **439,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 441 kWh**



Eiriks gate 5A, 0650 OSLO

Detaljering

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

Eiriks gate 5A, 0650 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

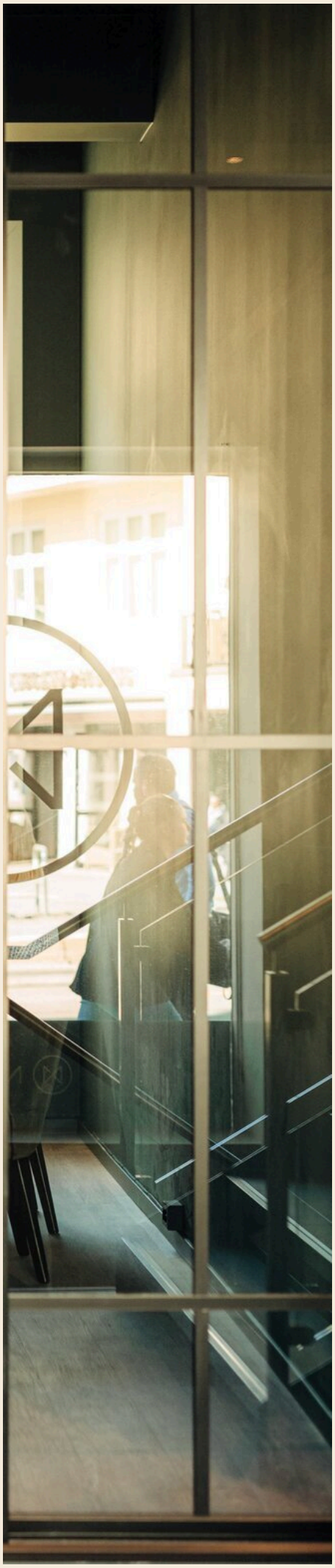
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

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



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Eiriks gate 5A 0650 OSLO
Matrikkel: Gnr 231, bnr 100 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oda Fossheim Sagstuen
Eiendomsmegler
Nordvik Bjørvika
o.sagstuen@nordvikbolig.no
932 20 294



Bjørnar Hagerup Nilssen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850

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