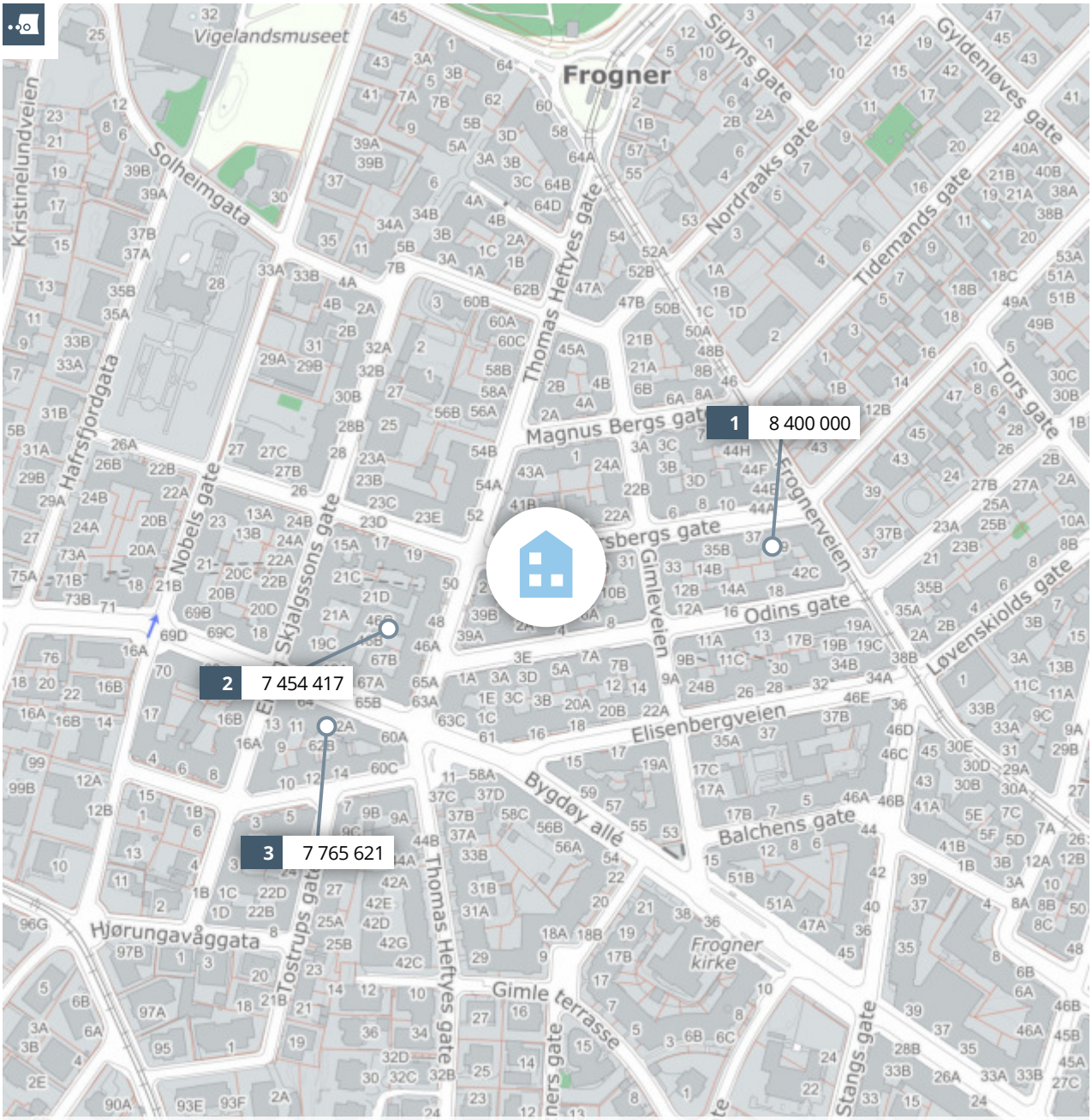
ECKERSBERGS GATE 25

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Plantegning
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Årsregnskap 2024
Årsberettning 2024 vedlegg til årsregnskap
Vedtekter sameiet oppdatert 2020
Husordensregler 2022
Våningshus - Exdok (attestert) - 1901
Vannklossetter - Exdok (attestert) - 1935
Seksjonering
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ECKERSBERGS GATE 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 31.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eckersbergs gate 25, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1901

GNR 212 BNR 220 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 7

Verdivurdert til

6 600 000

64 024	6 664 024	100 970
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1901

Fellesutgifter	3 178
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eckersbergs gate 39 64 m² 1897 2. etg 2 sov	25.09.2024	7 500 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**131 250**
2 Thomas Heftyes gate 46 B 59 m² 1899 3. etg 2 sov	22.01.2025	6 790 000	**7 300 000**	154 417	7 454 417	**126 346**
3 Bygdøy allé 62 A 63 m² 1898 3. etg 1 sov	31.01.2025	6 890 000	**7 600 000**	165 621	7 765 621	**123 264**

- Oppussingsobjekt
- Stort potensial
- Klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- Takhøyde på 2,96 m
- Mulighet for flere soverom
- Bod på 5 kvm
- Vender mot rolig gate og utsyn mot vakre bygårder
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvare, servicefunksjoner m.m
- Nærhet til både Frognerparken, Solli plass, Bygdøy allé og Bogstadveien

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 7 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

18
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

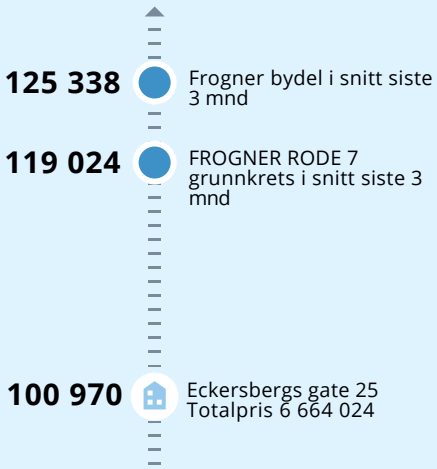


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 3.7% over prisantydning

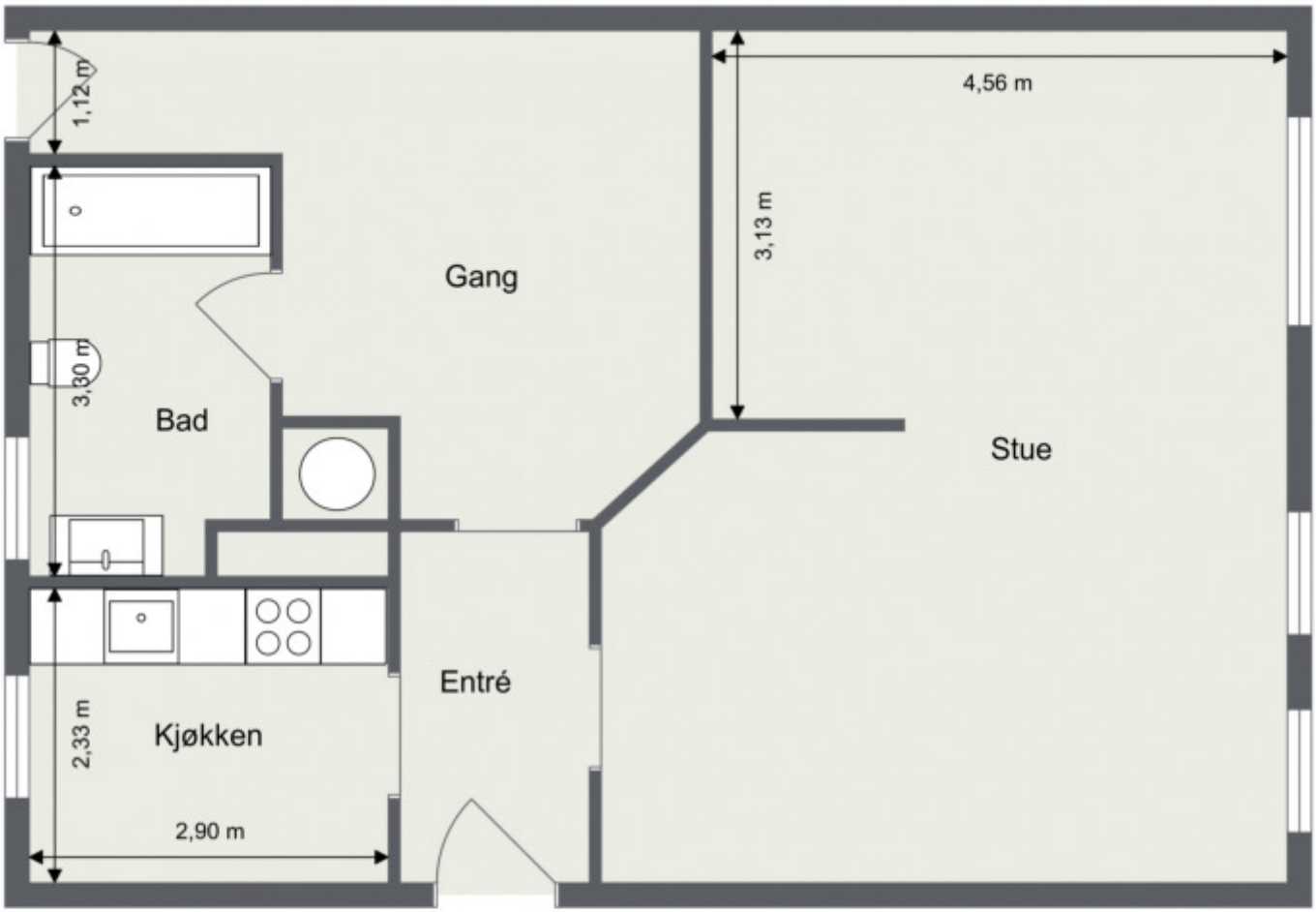
Analyse m²-priser



PLANTEGNING

Eckersbergs gate 25

4. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Eckersbergs gate 25, 0266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 220, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2002 **Referansenummer:** CC2331

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Doble trevinduer fra byggeår.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år.

Slett entrédør montert ca. 2022 iht. eier.
Slett entrédør fra ukjent år ved baktrapp.

INNVENDIG Gå til side

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme bad (ikke funksjonstester)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, laminat
Vegger: malte flater, malt panel
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,96 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted montert.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra ukjent år.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med prfilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast.

Felles røropplegg er ikke vurdert.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Ukjent alder, eldre type. EL-tilkobling med stikkontakt. Lekkasjesikret med rør/slange koblet til avløp.

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

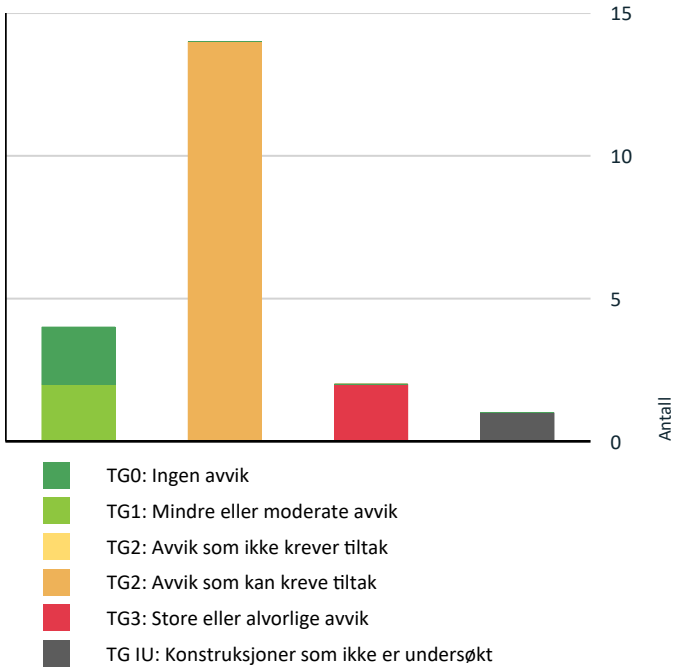
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere pikeværelse er i dag kjøkken.
Tildligere kjøkken er i dag baderom.
Nåværende gang var tidligere kjøkken og lukket entré mot baktrapp.
Tidligere soverom med adkomst fra gang er nå en del av stue med halv delevegg.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig. Endringene er utført mellom hoveddeler.

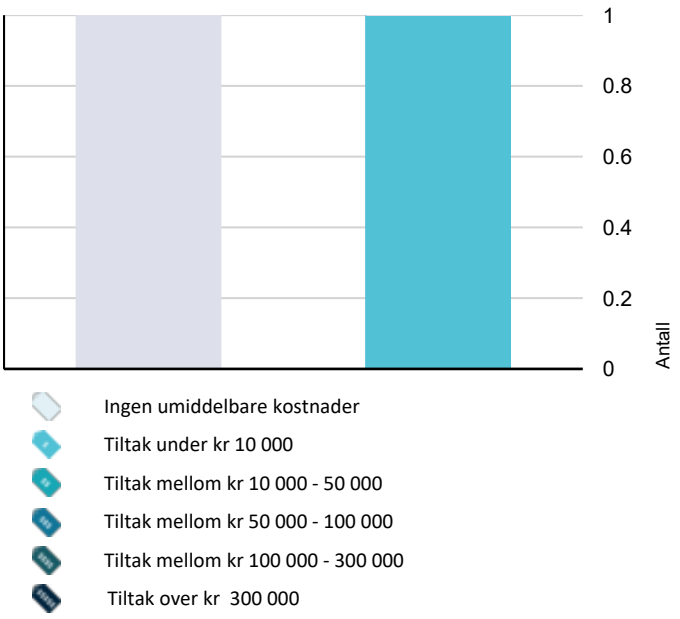
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** 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
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1901

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger. Det må påregnes fukt i eldre kjellere.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Doble trevinduer fra byggeår.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra ukjent år.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er enkelte sprukne glass.
• Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er i dag ikke behov for strakstiltak utover bytte av sprukne ruter, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på kort sikt. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med sameiet først.

TG 2 Dører

Slett entrédør montert ca. 2022 iht. eier.
Slett entrédør fra ukjent år ved baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er gjenstående arbeider rundt dør.
• Misfarging av dør mot bakgård.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes ferdigstillelse av arbeider.
• Det er ikke behov for tiltak på dr mot baktrapp annet enn kosmetisk grunning/maling el.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, laminat
Vegger: malte flater, malt panel
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,96 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overflatene viser generelt en del elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes utbedring/utskiftning av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 55 mm over hele rommet og ca. 40 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innhent gjerne informasjon i styret om setningene i gåren er kartlagt. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted montert.
Det er kun ett pipeløp i leiligheten som kan benyttes og det er det nærmest entre. Info fra eier.

Merknad: Før eventuell tilkobling av ildsted bør eksisterende installasjoner og eventuell mulighet for montering av ildsted undersøkes av fagperson.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes noe vedlikehold.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Borehull i vegg i våtsone ved servant etter tidligere installasjoner. Det er fare for at det er oppstått skade/utetthet i veggmembranen.
• Det er påvist fliser med sprekker.
• Rørgjennomføringer i veggen under servant/i servantskap (i våtsone) har ikke tett løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Borehull bør fuges med egnet tettemasse, men det endrer ikke tilstandsgraden. Det er usikker fremtidig funksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.
• Rørgjennomføringer bør sikres med egnet tette-/fugemasse selv om dette ikke vil gi en fullverdig beskyttelse (endrer ikke tilstandsgrad).
• Det synes ikke nødvendig med utbedring av sprekte fliser, men tilstanden bør holdes under oppsikt..

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår. Varierende fall og stedvis flatt.
• Det er gått skall av enkelte flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er eldre plastsluk med hva som synes å være slukforlenger.
Synlig hva som ser ut til å være membran ført til klemring, men ikke rundt det hele.

Løsningen i sluk er uoversiktlig og det må påregnes at det er flere membransjiktet i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det foreligger ikke dokumentasjon.
• Dersom det er flere membransjikt kan dette føre til magasinering av fukt melleom sjiktene som kan føre til bla. lukt og nedsatt brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• 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.
• Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
• Fortsatt bruk av badekar anbefales.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Krakelering av glasur i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utbedring er ikke nødvendig nå da funksjonen synes opprettholdt. For å oppnå TG0/1 må utbedring eller utskiftning påregnes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt grad gang. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid og det fremstår med bruksmerker og enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran i kjøkkenbenk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon hvor det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.
• Vær oppmerksom på at bygningen er oppført på SEFRAK/gul liste og at ventiler i vindusrammer og yttervegg kanskje ikke kan etableres. Det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Ukjent alder, eldre type. EL-tilkobling med stikkontakt. Lekkasjesikret med rør/slange koblet til avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

ytterligere alder
Irr

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

TG2: manglende dokumentasjon.
TG2: manglende oppdatert kursfortegnelse.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

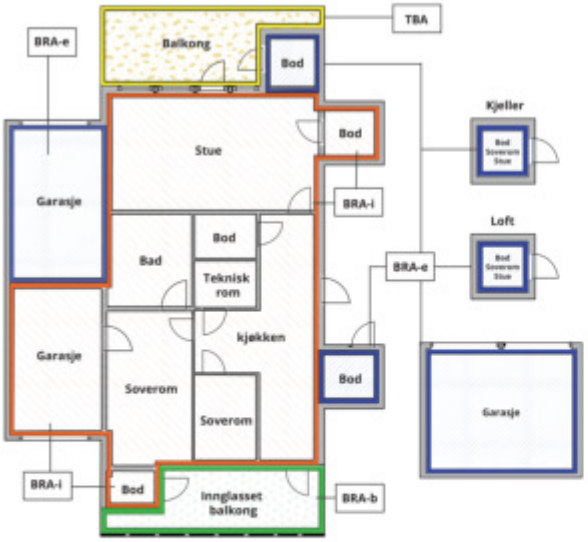
Hva er måleverdig areal?

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 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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	66			66	
Kjeller		5		5	
SUM	**66**	**5**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Gang, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 5 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tidligere pikeværelse er i dag kjøkken.
Tildligere kjøkken er i dag baderom.
Nåværende gang var tidligere kjøkken og lukket entré mot baktrapp.
Tidligere soverom med adkomst fra gang er nå en del av stue med halv delevegg.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig. Endringene er utført mellom hoveddeler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Thomas Eklund Bakken	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	220		8	410 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Eckersbergs gate 25

Hjemmelshaver
Bakken Thomas Eklund

Eierandel
83 / 1017

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CC2331

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250217

Selger 1 navn
Thomas Eklund Bakken

Gateadresse
Eckersbergs gate 25

Poststed	Postnr
Oslo	0266

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF forsikring

Polise/avtalenr.: 0001148

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er sprekk i flis ved vaskemaskin.

Document reference: 159250217

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipeløp ved hjørne soverom kan ikke benyttes til peis/ovn, da dette kun er avtrekkspipe. Ønskes det peis/ovn kan dette tilkobles pipeløp, som befinner seg i stuen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I privat regi er det satt inn ny inngangsdør av ufaglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250217

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har mottatt varsel per post om midlertidig forbud mot tiltak - Frognerveien 50A, datert 14.06.2021. Viser til plan og bygningsetaten sine nettsider og områdekart.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra og med 01.06.2025 vil fellesutgifter øke med 7% for å holde tritt med de kommunale avgiftene, og rentene sameiet har på lån.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2023 hadde sameiet er rotte problem i kjeller, sameiet gikk til innkjøp av elektriske rottefeller. Siden 2024 har ikke sameiet registrert noen nye tilfeller.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250217

Tilleggskommentar

Leiligheten ble arvet av undertegnede i 2011, og ble utleid og forvaltet av min formynder, til jeg selv overtok boligen i 2014. Etter overtagelse har jeg ikke utført noe annet arbeid en nevnt inngangsdør, og har ingen kjennskap til utført arbeide før min overtagelse av boligen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250217

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Eklund Bakken	f00766ce25ff797bc4f4e0a1 6bb4ebad66afbec6	20.03.2025 18:50:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

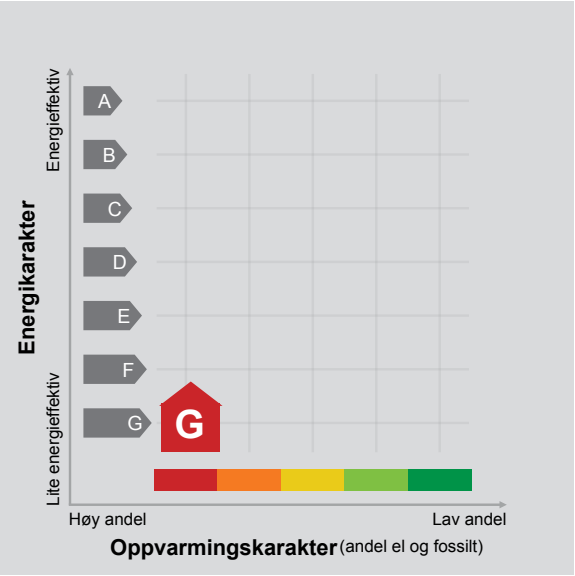
Document reference: 159250217

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Eckersbergs gate 25
Postnummer	0266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	220
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80497628
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-95885
Dato	22.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

MEGLERBREV

PRIVATMEGLEREN

Sameiet Eckersbergsgate 25
v/ Anita Eklund Christensen
Eckersbergs gate 25
0266 Oslo

anita.christensen@getmail.no

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
159-25-0217	Sigrid Øvrum	46 45 17 15	24.03.2025

Salg av eierseksjon i Sameiet Eckersbergsgate 25

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Eckersbergs gate 25, 0266 Oslo
Hjemmelshaver(e): Thomas Eklund Bakken
Eiendom: Gnr. 212 Bnr. 220 Snr. 8 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler/ Partner Sigrid Øvrum

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 212 Bnr. 220 Snr. 8 i Oslo kommune
Adresse: Eckersbergs gate 25, 0266 Oslo
Onr. 159-25-0217

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3178

Felleskostnader inkluderer Kom.avg.Telia,strøm fellesarealer, lån

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0.- pr 24.03.25

Forsikret i Fremtind Polisenr 24716570/8 Forfall Pr 31.12.24 Betalt 111.809

Andel felles gjeld kr. 64.024 pr 01/01/25
Långiver / lånenr. DNB
Lånets totale saldo 753.224 pr 01/01/25
Lånetype annuitet Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Viser til vedlegg . Felleskostnader øker med 7% fra 1 juli-25

Innbetaling av fellesutgifter gjøres til kontonr:15066529298

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei. Vanlig gateparkering

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Anita Christensen
Adresse:	Eckerbergsgt 25 0266 Oslo
Telefon:	91160059
Fax:	
E-post:	sameiet@eckersbergsgt25.com

Send svar til: **sigrid.ovrum@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____Oslo 24/03-25

Anita Christensen

Forretningsførers stempel/underskrift

ÅRSREGNSKAP 2024

Årsregnskap 2024 for sameiet Eckersbergs gate 25

Driftsinntekter

Innbetalte fellesutgifter 01.01-31.12	429.453
Refusjon forsikring	1.812
Sum inntekter	**431.265**

Driftsutgifter

Strøm	6.644,30
Telia	57.429,12
Kommunale avgifter	123.922,54
Gårdsforsikring	111.809
Plan-og bygningsetaten	25.450
Daglig drift/vedlikehold	51.144,96
Regnskap/Årsoppgjør	18.000
Omkostninger/gebyrer bank	592
Sum utgifter	**394.991,92**

Driftsresultat: 36.273

Finanskostnader (renter og avdrag på lån): 84.560,26

Gjeld pr. 31.12.24: 753.224

På konto pr. 31.12.24: 61.082

ÅRSBERETTNING 2024 VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP

Årsberetning Sameiet Eckersbergsgate 25
2024

Velkommen til ny sameier Simon Nordgreen i seksjon 9 den 25 juli

Uventet faktura fra plan og bygningsetaten ibm balkongsøknader fra året 2010. Vi har bedt om redegjørelse hvorfor dette kommer etter 14 år, men ikke fått noe svar ennå.

Sameiemøtet i 2024 bar preg av mye sykdom osv. så det ble kun godkjennelse av regnskapet.

Vårdugnad avlyst pga samme forhold.

Hovedrent utført i baktrapp venstre side etter brannrehabilitering kjelleren av Raff Company

Vannskade fra 3 etg ned i 2 etg. Innvendig skade på fellesrør dekket av gårdsforsikring.

Vi har dessverre hatt store vedvarende problemer med calling anlegget i høst og håper nå at det fungerer tilfredsstillende. Vi beklager at dette har tatt så lang tid.

Økonomi, viser til årsoppgaven som kommer noe senere. Vi ser oss dessverre nødt til å øke fellesutgiftene med 7 % pga økte komm.avg og andre løpende utgifter. dette vil gjelde fra 1 juli-25. Alle sameiere vil få tilsendt ny «husleie»

Vårdugnad i slutten av april

Sameiemøtet innen utgangen av mai/juni.

Saker som ønskes tas opp bes sendes til sameiet@eckersbergsgt25.com innen 1 mars

Ønsker du og bli styremedlem eller styreleder kan du melde inn dette også da det er nyvalg i år.

Innkalling og saksliste kommer etter dette.

Kan du ikke bruke digitale verktøy, så skriv hva du ønsker skal tas opp» merk med navn» og legg i sameiets postkasse.

Vi ønsker dere alle en fin vinter og så snakkes vi til våren

Mvh for styret

Anita Christensen

Styreleder

VEDTEKTER SAMEIET OPPDATERT 2020

Vedtekter
for
Sameiet Eckersbergs gate 25

Fastsatt i sameiemøte den 18. oktober 2004 med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31.

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eckersbergs gate 25. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 21. juni 1984.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 212 bnr 220 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de 9 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierenes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg eller utleie av leilighet skal styreleder varsles og ny kjøper/leietaker godkjennes. Salg eller utleie til familier/husstander som åpenbart er for store i forhold til boligflaten, skal ikke finne sted.

Kjøper/leier forplikter seg til ikke å benytte leiligheten som gjennomgangsleilighet uten styrets skriftlige samtykke.
Styret kan nekte salg/utleie, hvis det åpenbart kan skade eiendommens renommé.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og

forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameeiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i sameiemøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt 14 nedenfor.

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forankringspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameeiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter nedstående sameiebrøk.For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin nedenstående sameiebrøk.

Sameiebrøken er fastsatt slik at bruttoarealet på den enkelte seksjon utgjør telleren i brøken og Summen av bruttoarealene for alle seksjonene utgjør nevneren i brøken.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på 2G i det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Sameiemøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiemøte skal normalt holdes hvert år innen utgangen av Juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiemøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på sameeiermøtet.

Ekstraordinært sameeiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak ompå sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, styreleder og regnskapsfører har rett til å være til stede på sameiemøtet og til å uttale seg. Styrelederen har plikt til å være til stede.
Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiemøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiemøte blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiene på styreleders kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiemøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.
Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for

vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til re seksjonering som nevnt i eierseksjonlovens § 12 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene

h) Endringer i henhold til bestemmelsene i pkt 14.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere

8.5 Inhabilitet i sameiemøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiemøtet

Det ordinære sameiemøtet skal:

1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg
7) velge regnskapsfører når den tidligere regnskapsføreren skal fratre
8) behandle forslag fra styret
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og I varamedlem. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
I forbindelse med valgene fastsetter sameiemøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes

av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Inhabilitet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for regnskapsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan regnskapsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning

11 Forretningsfører og funksjonærer

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha regnskapsfører. Styret ansetter regnskapsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir regnskapsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for «ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel». Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære sameiemøtet i hht lovveverket.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge

vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse forhold til
bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av eiersl § 19 femte ledd fastsettes følgende enerettsbestemmelser:
De enkelte seksjonseiere har enerett til å bruke de boder som de er tildelt. Styret kan etter reglene om vedtektsendring, jf pkt 8.4, tredje ledd h) beslutte å flytte bodene, så fremt dette ikke fører til at enkelte sameiere på bekostning av andre oppnår en bedre bodløsning.
De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk.
Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiemøtet etter reglene om vedtektsendring, jf pkt 8.4, tredje ledd h)

18/10/2004

14 hovedpunkter - Totalt 7 sider

Oppdatert på styremøte 15/10-20

Lagt inn digitalt des-20 av styreleder Anita Christensen

HUSORDENSREGLER 2022

Sameiet Eckersbergsgt 25

Husordensregler for Sameiet Eckersbergsgt 25



Sameiet Eckersbergsgt 25

Eckersbergsgt 25

0266 Oslo

Oppdatert og vedtatt på sameiemøtet i Eckersbergsgt 25, mars-2022 og erstatter sameiets husordensregler fra 2004

Innledning

Sameiet Eckersbergsgt 25 utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal inne og ute, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. Sameiere er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Ordensreglene er et supplement til vedtektene, og brudd på disse reglene ansees som mislighold.

§ 1 Beboernes plikter ……

§ 2 Fellesarealer ……

§ 2.1 Søppel ……..

§ 3 Boder i fellesområdene …….

§ 4 Indre orden ……

§ 5 Dyrehold …….

§ 6 Nattero mv. …….

§ 7 Dugnad …….

§ 8 Utfyllende husordensregler ……..

§ 9 Overtredelse av husordensreglene ……

§ 10 Styrets adgang til besiktelse ……

§ 11 Endring av husordensregler ……

§ 12 Klager …….

§ 13 nøkler / postkasser …….

§ 14 Tv og Internett……

§ 15 HMS – Helse, miljø og sikkerhet …….

Sameiet Eckersbergsgt 25

§ 1 Beboernes plikt

Alle beboere i sameiet plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealet som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegge til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier og omfatter:
boligarealet inkl. boder, utskifting/vedlikehold av vinduer og entrédører, samt ordinært vedlikehold av balkong/ terrasse.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har dermed plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. I henhold til byggeforskriftene fra 2010 (TEK10) er det påbudt med lekkasjestopper såkalt waterguard, dersom du bygger nytt, pusser opp - eller bare bytter ut. Følgeskader av (plutselig og uforskyldt oppstått) vannlekkasje er forsikringssak, og i samråd med rørlegger underrettes Sameiets forsikringsselskap. Forsikringsselskapet skal inspisere følgeskader og vurdere årsak og forsikringsansvar. Dette gjelder bygningsmessige skader. Skader på inventar meldes og dekkes under beboers egen innboforsikring.

Utbedring av bygningsmessige skader skjer enten ved at forsikringsselskapet rekvirerer håndverker, eller ved at beboer og rørlegger gjør dette i samråd. Hvis seksjonen leies ut, underrettes seksjonseier av Sameiet, men Sameiet forholder seg til beboer mht den praktiske gjennomføring av utbedringsarbeidene.

Sameiet kan kreve refusjon for egenandelen hos seksjonseier hvis skaden skyldes feil eller mangler som seksjonseier burde ha rettet opp eller tiltak som seksjonseier burde ha iverksatt for å begrense skadens omfang.

Følgeskader som forsikringsselskapet ikke vil dekke, for eksempel pga. feilkonstruksjon eller forsømmelse og som er beboers/seksjonseiers ansvar, må dekkes av seksjonseier. Er ansvaret Sameiets, dekker Sameiet skadeutbedringen.

Det er viktig når lekkasje og fuktskade har oppstått, snarest mulig å åpne opp skadede steder for uttørking. Alle fuktskadete deler skal være helt tørket ut eller skiftet ut etter reparasjon. Utbedring av rør opplegg og armatur, skifte av pakninger etc. er ikke forsikringssak. Ansvarsdelingen er her i grove trekk at installasjoner innenfor leilighetens stoppekran er seksjonseiers ansvar, mens installasjoner foran leilighetens stoppekran er Sameiets ansvar. Når beboer observerer mulig behov for utbedringer, for eksempel ved kraftig tilbakeslag i rør eller risting i rør, eller i form av utette pakninger og rørforbindelser, eller sterkt anløpne rør, underrettes rørlegger om dette. Rørlegger vurderer årsaksforholdet og utbedringsbehovet. Når utbedring krever tiltak innenfor leilighetens stoppekran (for eksempel skifte av armatur eller pakning) må seksjonseier besørge slik utbedring foretatt. (Det skal brukes autorisert personell.)

Sameiet Echo Andersgt 21

Når utbedring krever tiltak foran leilighetens stoppekran, må Sameiet bære kostnadene, herunder kostnader forbundet med inngrep i leilighetens gulv eller vegger. Slike arbeider er det Sameiets ansvar å få utført i samråd med eier av berørt leilighet. Dette gjelder likevel bare ved akutt utbedringsbehov, eller om Sameiet skulle vedta en omfattende felles utbedring. Ved renovering av eget bad forutsettes seksjonseier selv å stå som byggherre og bære alle kostnader uansett omfanget av renoveringen.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- og eller dørtype.

Bygningsmessige forandringer i ventilasjonssystemer og røropplegg er ikke tillatt. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike forandringer når særlig tungtveiende grunner taler for det.

Styret kan kreve at søknaden vedlegges offentlige tillatelser, uttalelse fra bygningskyndig som anerkjent byggeteknisk konsulent, offentlig bygningskontroll eller lignende.

Dersom styret gir tillatelse til slike forandringer, skal berørte seksjonseiere varsles i rimelig tid, arbeidet utføres fagmessig forsvarlig og med så små ulemper som mulig for de berørte seksjonseiere.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for seksjonseier(e) regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

- Beboerne skal sørge for:
  - at boligen har gyldig innboforsikring.
  - at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende.
  - at avtrekksventiler og varmluftsventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at våtrom med avløp og ventilasjon er vedlikeholdt.
- At rom med vannledninger i egen bod/leilighet skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.
  - at alt elektrisk anlegg og utstyr tilhørende leiligheten er vedlikeholdt.
  - at brannutstyr virker som det skal (brannvarslere og slukningsutstyr) dette følger leiligheten ved evt salg.
  - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
  - å straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.
- Alle beboere **plikter** å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til leiligheten er.

Sameiet Eriksbergveien 25

§ 2 Fellesarealer

- Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom skal ikke opptas med private gjenstander.

- Det er ikke lov å røyke i trappehusene eller i kjelleren.

- Det er ikke lov og foreta endringer på det elektriske eller endre /bytte bodplasser uten skriftlig samtykke fra styret.

- «Vaskerommet» i kjelleren er fellesareal og er kun til privat bruk for sameiets beboere, så som små snekring, skismøring osv. Det skal ryddes opp etter bruk, dersom det ikke ryddes vil styret fjerne/kaste det som blir stående en uke etter avviksmelding er gitt, og vil bli kjørt bort for eiers egen risiko.
- **HUSK Å SLÅ AV LYSET**
- I øvrige fellesarealer i kjeller/trapperom og gårdsrom vil alt som ikke tilhører gården bli fjernet/kastes etter en uke etter avviksmelding er utstedt. Dette vil bli kjørt bort for eiers egen risiko.

- , det samme gjelder alt av evt bygningsmateriell osv. dette må holdes innen egen bolig/bod. Vi viser her til brannvernloven, husordensregler og vedtektene i huseierloven.

- Tilkoblede elektriske apparater uten tilsyn er ikke tillatt i egen bod eller fellesbod (eksempelvis lading av el-sykkel eller andre batterier).

- Disposisjonsretten på bod gir ikke adgang til endring av areal, vegger, tak eller endring og/eller opprettelse av elektriske anlegg.

- Bodene i sameiet er felleskapets eiendom der hver sameier har eksklusiv disposisjonsrett for tildelte boder. Renhold av disponerte kjellerboder besørges av den enkelte sameier. Rengjøring av fellesarealer i kjeller utføres på dugnad eller av innleid firma.

- Beboere plikter og rengjøre hoved trappehus ned til neste repo hver 14 dag.

- Leiligheter med bolignummer HX02 i like uker (2,4,6 osv) for eksempel bolig nr H402 og leiligheter med HX01 i ulike uker. Nummer på boligen din står på inngangsdøren ved hengslene.

- Baktrapper rengjøres 1g pr mnd. eller etter behov.

- Hovedrengjøring foretas av beboerne i fellesskap. Styret kan bestille eksternt firma til dette ved nødvendighet etter oppussing og annet vedlikehold av fellesarealene som krever ekstra renhold.

Sameiet Eikersberggt 25

- Kosting, feiing, snømåking og strøing er felles ansvar og her må alle bidra. Sand står ved kjellernedgang høyre side. Koster, snømåker ol står ved portens venstre side eller de står under trappen i kjelleren.

- Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong/terrasse . Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen balkong/terrasse, kullgrill kan benyttes i bakgården dersom det ikke er til sjenanse for øvrige beboere og tilstøtende gårder. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk i forbindelse med grilling, da det kan utgjøre stor brannfare hvis de ikke håndteres riktig.

- **Selvlukkende dører skal ikke festes i åpen stilling med kiler eller lignende.**

Portdør, trappedører og branndører skal holdes lukket og låst hele døgnet

2.1 Søppel

Sorter slik:

- **Matavfall skal i grønne poser**: Matrester generelt, slik som skall, skrell, skrotter, teposer, tørkepapir og bein. **Ikke kast** planterester, hageavfall, kattesand, bleier og emballasje tilgriset av matavfall. Dette skal i restavfallet.
- **Plastemballasje skal i blå/lilla poser**: Flasker (uten pant), kanner, folie, poser, sekker, begre, kopper, bokser, blomsterpotter og isopor. All plastemballasje skal være ren og tørr når den legges i posen. **Ikke kast** tilgriset emballasje, bestikk, leker, klær og sko av plast og andre plastprodukter, dette skal i restavfallet.
- **Restavfall skal i vanlige bæreposer** Det som blir igjen etter at du har sortert det du kan. Er du i tvil om sorteringen, skal du legge avfallet i posen for restavfall

Avfall du skal kaste andre steder enn restavfallskassen

- **Aviser, blader og annet papir:** Papirbeholderene tømmes ukentlig. Her kan du kaste aviser, blader, julepapir, reklame, konvolutter, kopipapir, papp og kartonger for juice, melk, refill og frossenmat (fri for matrester). Det har ingen betydning om papiret er belagt med aluminiumsfolie, plast eller har plastkork. Dette skilles maskinelt. Større kartonger osv. må rives opp for ikke og fylle hele beholderen slik at det blir plass for alle.
- **Glass- og metallemballasje:** Det er oppstilt glasscontainere flere steder i nærmeste omegn, den nærmeste er inn gaten før du kommer til kiwi i Thomas Heftyes gate. Kast rengjort glass og metall i disse beholderne, ikke keramikk.
- **Klær:** samme sted som ved glassbeholderen
- **Storsøppel som møbler, bygge avfall, store esker med mer:** Du må selv transportere dette til en av kommunens stasjoner. Må under ingen omstendigheter lagres i fellesarealene. Slikt avfall vil bli kjørt bort for eiers regning.

NB! Farlig avfall som løsemidler, malingrester, brannslukningsapparat etc. må IKKE kastes i vanlig søppelkassen. Dette må du selv levere inn som spesialavfall.

Sameiet Egersberggt 25

§ 3 Boder i trapp og kjeller

Beboere plikter og holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er strengt forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Beboere som har lufteventiler i sine boder, plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder. Skal ved lagres i kjelleren må følgende iakttas: vedstabler må isoleres fra gulv med sten eller annen isolasjon (ikke papp). Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom vegg, gulv og tak.

§ 4 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Eiere plikter til enhver tid og holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Matavfall, bleier, filler, lo og annet skal ikke kastes i toalettet, Tøm heller ikke fett eller matrester i do. Dette skal kastes i matavfallet. Fett skaper store problemer i avløpssystemet. kun toalettpapir! Dersom det oppstår kloakkforstoppelse fordi denne bestemmelsen ikke overholdes, gjøres beboeren økonomisk ansvarlig. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er leilighetseieren ansvarlig for. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av alle kloakkrør inne i egen leilighet, med unntak av soilrørene som går mellom leilighetene. Dersom du oppdager sprekker eller andre feil på soilrørene må du melde fra til styret.

§ 5 Dyrehold

Det følger av borettslagsloven § 5-11,4.ledd og eierseksjonslovens § 18, at borettslaget eller sameiet kan ha et forbud mot dyrehold i ordensreglene/vedtektene**. Husdyrhold i vårt sameie er normalt tillatt**, men skal godkjennes av styret via eget søknadsskjema. Det er ikke lov og drive kennel/oppdrettsvirksomhet. Det er ikke tillatt å la husdyret gjøre fra seg på eiendommen/fellesareal om slikt skjer må beboer umiddelbart fjerne og rengjøre etter husdyret. Husdyret må holdes i bånd i gården og ikke være til skremsel eller sjenanse for øvrige beboere. Gjentatte begrunnede klager over brudd på disse bestemmelser, eller forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, kan medføre oppsigelse av tillatelsen til husdyrhold, og husdyret må da fjernes fra sameiets eiendom. Dette vil også, ved gjentagelse, bli å anse som et vesentlig mislighold. Ved forvoldt skade på mennesker eller andre dyr, skal husdyret fjernes fra sameiets eiendom inntil forholdet er nærmere klarlagt. Dersom husdyr anskaffes eller holdes uten nødvendig tillatelse fra styret, kan styret kreve husdyret fjernet fra sameiet. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.(Gjeldende fra mars 2022)

§ 6 Nattero mv.

beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på utendørs fellesområder. Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i bygningene. Hamring, boring og annet arbeid/aktivitet som skaper støy. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med arbeid som skaper støy. Skal det arrangeres større selskapelige sammenkomster som kan vare utover kl 2300 skal naboene varsles ved oppheng på indre dører/tavle i sameiet i rimelig tid. Dette gjelder også selskapeligheter i bakgården. Hvis det skulle oppstå støy hos naboen i strid med husordensreglene, oppfordrer styret beboerne til først å ta

kontakt med naboen på en konstruktiv måte, for å forsøke å løse saken på egen hånd. Hvis problemet gjentar seg, kan styret kontaktes. Slike henvendelser skal være skriftlige, og inneholde tidspunkter og hva slags type støy det er snakk om. Styret vil deretter kontakte den det klages på, før eventuelle sanksjoner vurderes. Ved tredje gangs advarsel til seksjonseier, vil styret vurdere å gi advarsel for mulig tvangssalg, jfr eierseksjonsloven.

§ 7 Dugnad

Dugnad handler om felles interesser for vedlikehold av våre verdier, samhold og trivsel i sameiet. Kan du ikke fysisk delta i noen av oppgavene ta kontakt med styreleder. Det er allikevel hyggelig om du møter, eller finner noen som kan stille for deg så finner vi ut om det er noe annet du /de kan bidra med. Styret kan kalle inn til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov. Vi kan ikke kreve den enkelte seksjonseier til å delta, og det har dermed vært ett fåtall som har stilt opp og tatt dugnaden. Fra og med 2023 blir det satt en ca. sum på hva det ville koste å få et firma til å utføre de dugnadsoppgavene som trengs. Dette kan være rengjøring av vegger ,lister og gulv i portrommet, raking, spyling, feiing, planting, enklere malearbeid osv. .Denne summen vil bli fordelt etter sameiebrøken til de som deltar på den oppsatte dugnaden, eller det settes bort til eksternt firma. (Dette gjelder ikke ved arbeider som krever innleid fagfolk) Ved behov vil styret innleie container til vår og høstdugnad og samme regler gjelder her. Rydding i fellesarealer og sameiernes boder osv. Når det arrangeres dugnad, skal styret påse at arbeidet forgår på forsvarlig måte når det gjelder både arbeidsoppgaver og hvem som utfører oppgavene. Det skal kun brukes godkjent utstyr. Dersom arbeidet kreves verneutstyr, skal dette stilles disposisjon og benyttes. Arbeidstilsynet har tidligere lagt til grunn at eiere og beboere som deltar på dugnad på sameiets egen eiendom ikke er å anse som ”arbeidstakere” i arbeidsmiljølovens forstand og sameiet har derfor ikke noe arbeidsgiveransvar for disse. Andre ting utenom oppsatt liste på dugnaden utført på eget initiativ vil ikke bli godtgjort økonomisk uten skriftlig avtale med styret.

§ 8 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også oppslag og særskilte instrukser gitt av styret.

§ 9 Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skader som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameieren er ansvarlige for at reglene etterleves av alle i husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller sameiets fellesarealer. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret via utlevert avviksskjema i HMS mappen enten på epost eller sendes/leveres i postkassen. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere med gitt frist for lukking av avviket. Overholdes ikke fristen står styret fritt til å lukke avviket for sameiers regning.

§ 10 Styrets adgang til besiktelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 11 Endring av husordensreglene

Styret kan når som helst endre/supplere husordensreglene dersom dette er nødvendig i mht lover og regler.

§ 12 Klager

Alle klager til styret skal være skriftlig. Klagen skal sendes til styreleder. Klagen kan sendes på e-post, legges i sameiets postkasse eller sendes til Sameiet Eckersbergsgt 25 (SMS er ikke gyldig klage). Klagen må være begrunnet og undertegnet for at styret skal behandle klagen.

Styret skal være behjelpelig med å skrive klagen dersom klager ikke selv kan skrive klagen.

TILLEGGS INFORMASJON

§ 13 Nøkler

Sameiet har felles systemnøkler for ytre portdør, inngang venstre i portrom, inngang høyre i gården og inngang venstre i gården. Egen nøkkel til branndørene i kjelleren. Ved behov for nye nøkler ta kontakt med styreleder. Egenandel for ny systemnøkkel må betales.

Postkasser

Alle sameiere har egne postkassenøkler som følger seksjonen. Styret har ikke reservenøkler til disse ei heller til hovednøkkelen. Dette er det kun posten som har. Skulle du miste nøkkelen må det tas kontakt med låsesmed eller lignende for bytte av sylinder og nye nøkler.

Leilighetsnøkler

Hver seksjonseier er selv ansvarlig for sin egen entrédør og nøkkelen til denne, og styret har ikke kopi av nøklene eller anledning til å lage kopier. Dersom du har mistet nøklene må du med andre ord få en låsesmed til å hjelpe deg. Ved eierskifte anbefales det å bytte sylinder.

. Bodnøkler

Vanlige hengelåser benyttes her, og styret har ikke kopi av disse nøklene.

Sameiet Eckersbergsgt 25

§ 14 Tv og Internett

Sameiene har kollektiv (felles) avtale om internett og TV fra Telia.

Tv

Du kan bestille utvidelser i kanalpakkene fra Telia.

Dersom Telia spør om kundenummer, er det seksjonseierens private kundenummer de spør etter (dette står på fakturaen du får fra Telia).

Internett

Alle beboerne har tilgang som betales over fellesutgiftene. Du får utdelt mikro+ fra Telia. Dersom du har problem med modemet, må du kontakte Telia.

Dersom du ønsker raskere forbindelse kan du bestille dette fra Telia. Du trenger ikke kontakte styret.

§ 15 HMS – Helse, miljø og sikkerhet

> HMS – Helse, miljø og sikkerhet Internkontroll, innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

• Enhver som håndterer eller oppholder seg i nærheten av rom eller område hvor brannfarlig vare håndteres skal vise aktsomhet og foreta det som er nødvendig for å forebygge fare for brann eller eksplosjon.

• Det skal være ryddig og ikke finnes unødvendig brennbart materiale på sted der brannfarlig vare håndteres, vi tenker her spesielt på fellesrommet i kjelleren. Brannfarlig vare må ikke oppbevares i rom eller på sted som tjener som rømningsvei under en brann.

Sameiet Eckersbergsgt 25

Egenkontroll

Skjema

Skjema for egenkontroll legges i hver sameiers/beboers postkasse en gang i året

Egenkontroll av brannvern, strøm, vvs osv.

Boligsameier er lovpålagt å ha internkontroll og et systematisk HMS-arbeid. En viktig del av dette arbeidet er seksjonseiernes egenkontroll.

Når du fyller ut skjemaet må du sjekke alle opplysningene. *Forsikringsselskapet kan kreve erstatning dersom du gir feil opplysninger og det oppstår skader.*

Ansvar

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av alle punktene som er nevnt i skjemaet, men unntak for soilrørene. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av entrédør, vinduer, elektrisk anlegg (fra og med underfordeler i oppgangen), alle rør og alt annet som er inne i hver leilighet.

Hyppighet

Det er krav at alle beboere og eiere i sameiet skal gjennomføre årlig egenkontroll.
Egenkontrollskjemaet skal fylles ut og sendes inn til styret/ legges i postkassen en gang i året. Dersom en beboer/sameier nekter og levere inn skjema i rimelig tid kan styret kreve tilgang til seksjonen for og dokumentere internkontrollen selv jmf. vedtektene.

Vår trygghet er alles ansvar !

Sameiet Eckersbergsgt 25

Revidert av styreleder Anita Christensen og erstatter husordensreglene fra 2004. Vedtatt på sameiemøtet mars-2022

VÅNINGSHUS - EXDOK (ATTESTERT) - 1901

V. B. J. No. 336. 99.

Ingeldelig
6 Leganger

B. J. No. 1815
92

Expeditions-Dokument

angaaende Fauningsbakken.

paa Matr.-No. 25 Bebaaet Gaard.

Indleveret 6 Aug. 99 Attesteret 26 November 1901.

STADSINGENIØREN 1555-99 KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 11 August 99.

J. Chr. Lindhaus Fauch
Formand

OPMAALINGSCHEFEN 674/99 KRISTIANIA

Den Situationsplan, hvorpå Tegning er indtegnet, stemmer med forefindige Kjøbe- og Leiekontrakter.

Kra. 12/8-99.

Kjølaas Lek

REGULERINGSCHEFEN 717/99 KRISTIANIA

Gadens Bredde er 15,70 m. den angivne Byggelinje er godkjendt. Da Gaden er ufærdig i nærværende Skjødeforhold vil dette ikke undergaa nogen væsentlig Forandring.

Kristiania den 14de Aug. 1899.

Theodor Blumenthal.

VANNKLOSSETTER - EXDOK (ATTESTERT) - 1935

Anmeldelse
1. Tegn.
1 Tek. anv. ansøkn.

BYGNINGSCHEFEN 2019 1934 OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn. for vannklosetter

på matr.-nr. 25. Eckersbergs gate.

Innlevert 6 november 1934. Attestert 12/1-35

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 7. november 1934

A. Kielland

GM/VW.

Ad: 25 Eckersbergsgaten, jnr. 1669/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges og rummene sikres mot frost. Ventilasjonsavtrekk må føres op over bygningens tak med dim. 100 cm.² for hvert W.C. rum.

Oslo helseråd den 19. november 1934.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygn.chefens I 2019/34
mott. 19 NOV. 1934

H. Hans. Meyer

V. l. til innstilling.
Oslo 20. nov. 1934. G. Sperantova

V

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Eckersbergs gate 25 (Sigrid Øvrum)
Vår referanse: 3704531/25982087
Bestilling: C3 2025-03-19 (6) 113

Dato
19.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
531640	105	21.6.1984	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	212	220	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/531640/105
Uthentet 2025-03-19 12:13

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

21. JUN 84 031640

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYRETT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	212	0220		OSLO
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Heinrich Potasch			210618 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

[X] ~~kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd~~
"kommunen har meddelt at §5 nr.4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen".

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 827	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	131	21		
2	N	54	22		
3	B	131	23		
4	B	83	24		
5	B	131	24		
6	B	83	26		
7	B	131	27		
8	B	83	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		827	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 15/6 84

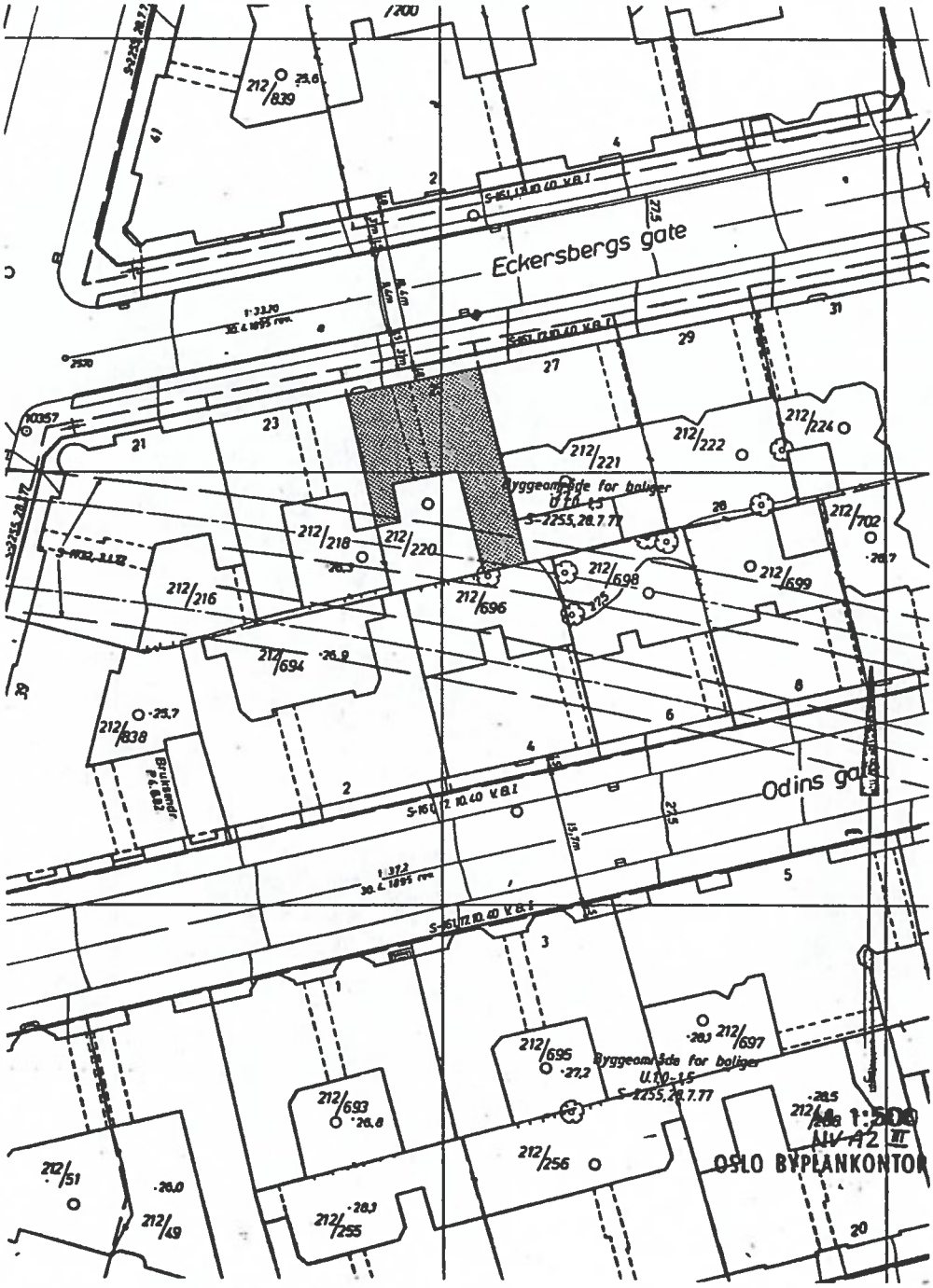
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Heinrich Potasch

Sted: Oslo

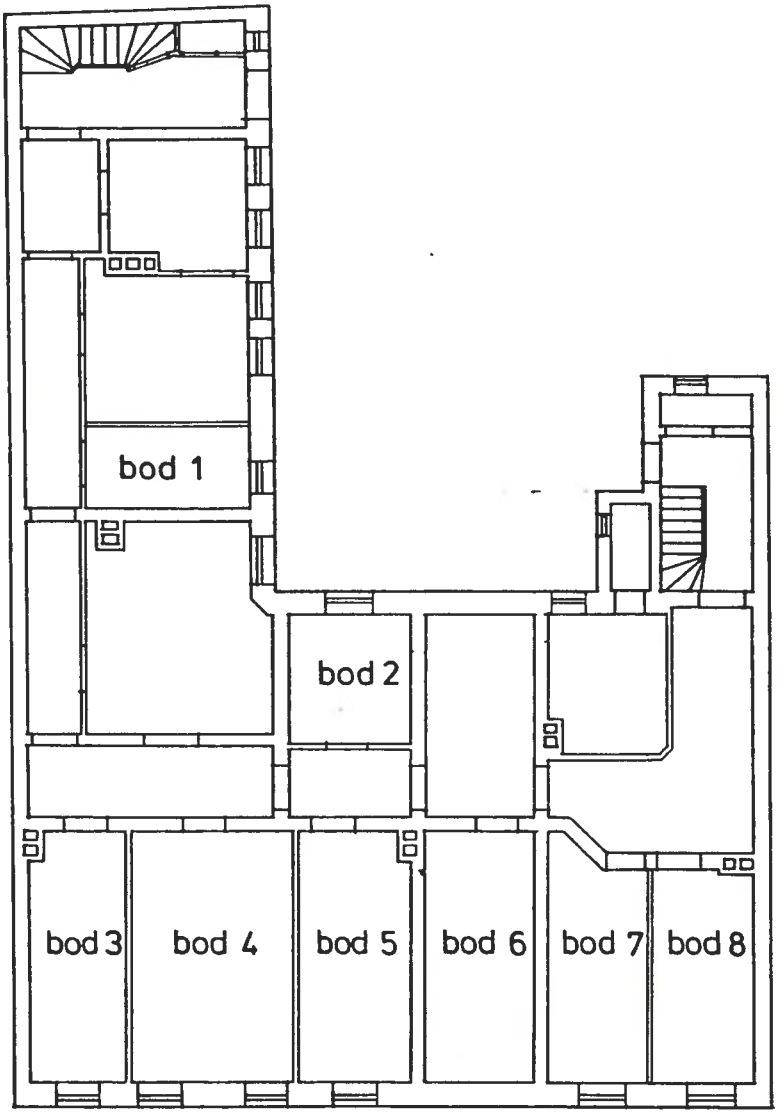
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Heinrich Potasch	Eckersbergsgt. 25	441775

1.


Eckersbergs gate
Odins gate
Byggeområde for boliger
U.tg.-1,5
S-2255, 28.7.77
212/839
212/221
212/222
212/224
212/218
212/220
212/216
212/696
212/698
212/699
212/702
212/694
212/838
212/695
212/697
212/693
212/256
212/51
212/49
212/255
OSLO BYPLANKONTOR

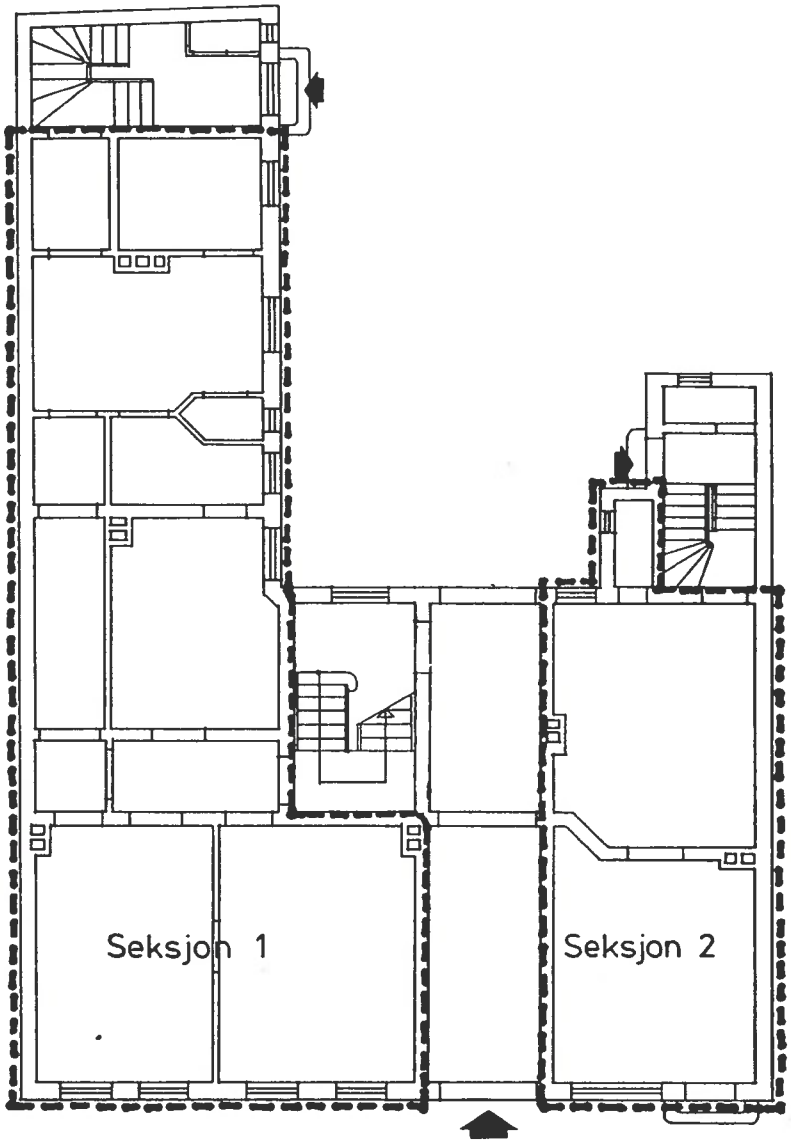
2.



ECKERSBERGSGT. 25

Kjeller
Mål: 0 1 2 3 4 5 m.

3.

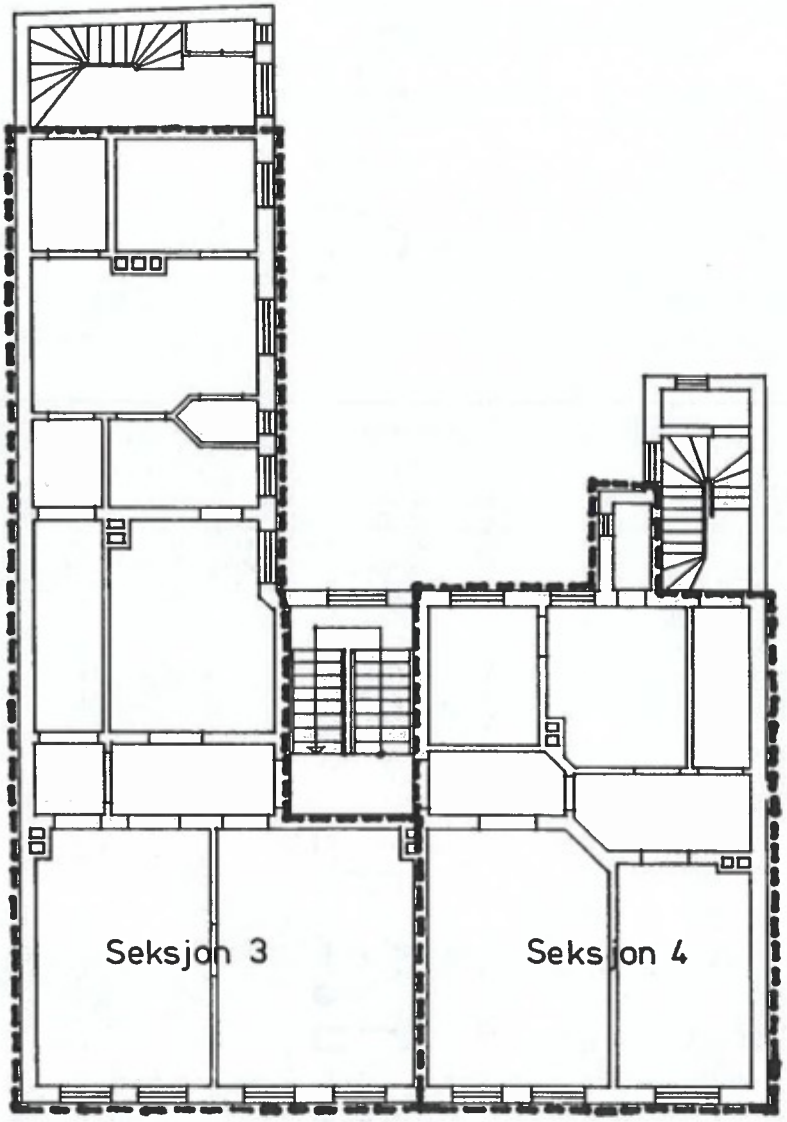


ECKERSBERGSGT. 25

1. Etasje

Mål: 0 1 2 3 4 5 m.

4.

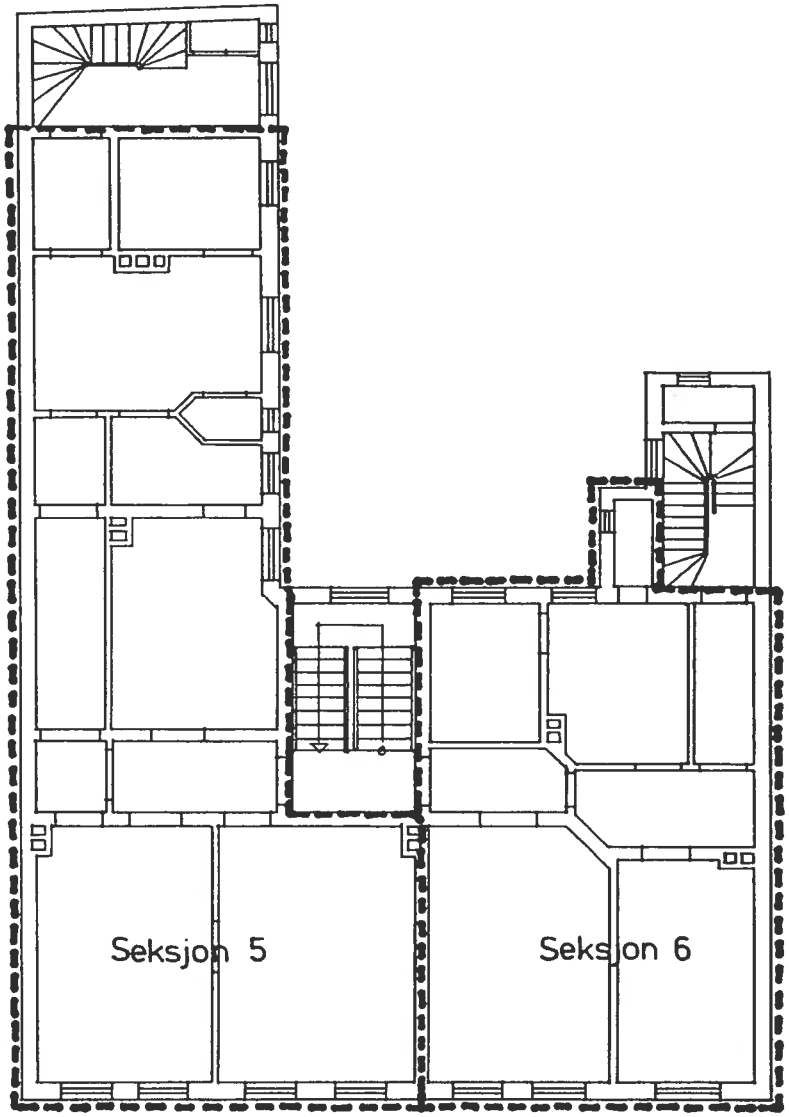


ECKERSBERGSGT. 25

2. Etasje

Mål: 0 1 2 3 4 5 m.

5.

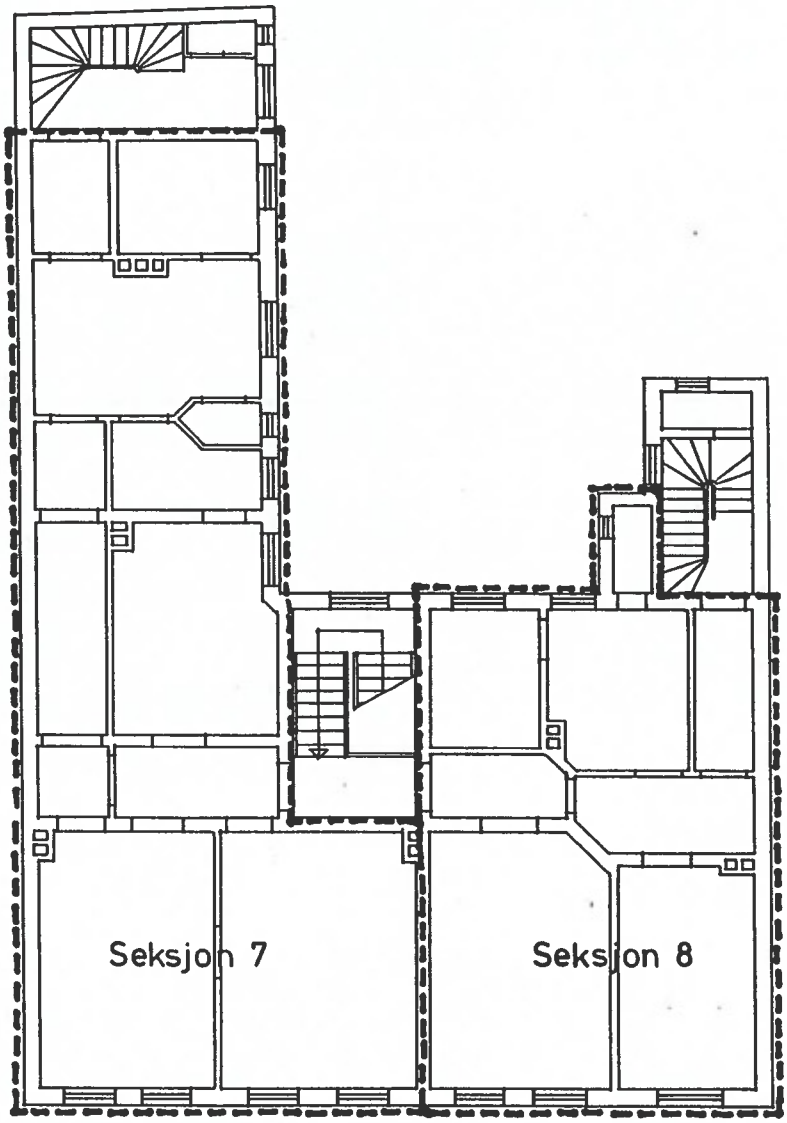


ECKERSBERGSGT. 25

3. Etasje

Mål: 0 1 2 3 4 5 m.

6.

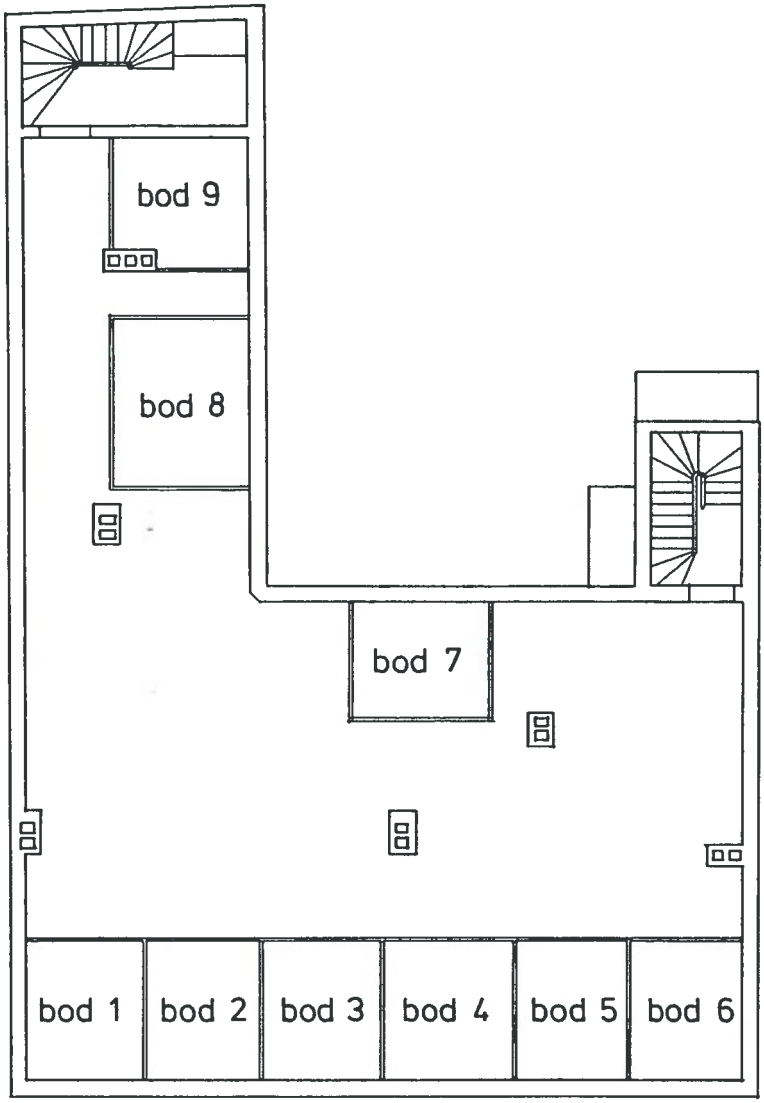


ECKERSBERGSGT. 25

4. Etasje

Mål: 0 1 2 3 4 5 m.

7.



ECKERSBERGSGT. 25

LOFT

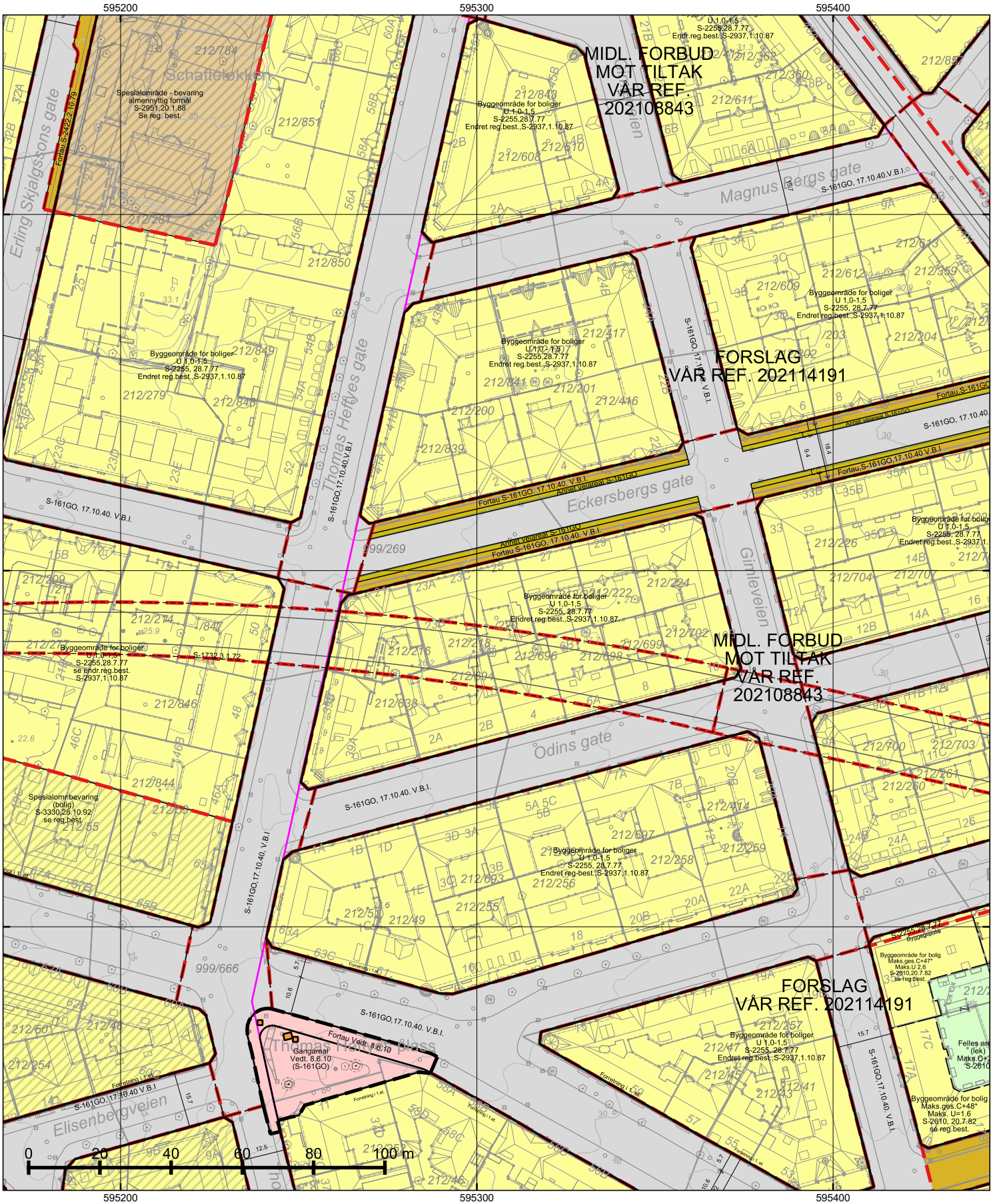
Mål: 0 1 2 3 4 5 m

DAGBOKFØRT

21. JUNI 84 031640

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMBADE

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139864/ 86507868
Adresse: ECKERSBERGS GATE 25
Gnr/Bnr: 212/220
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

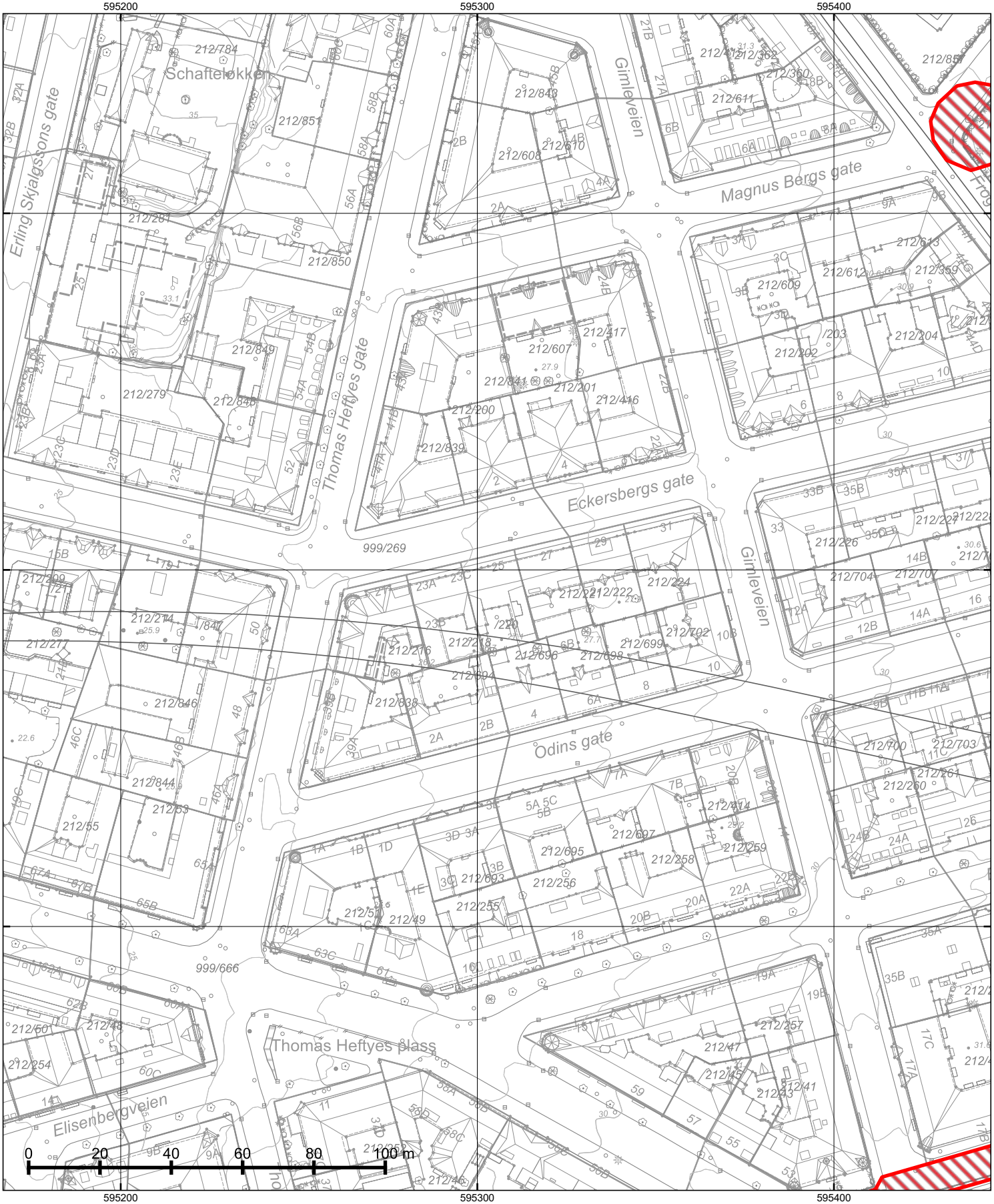
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

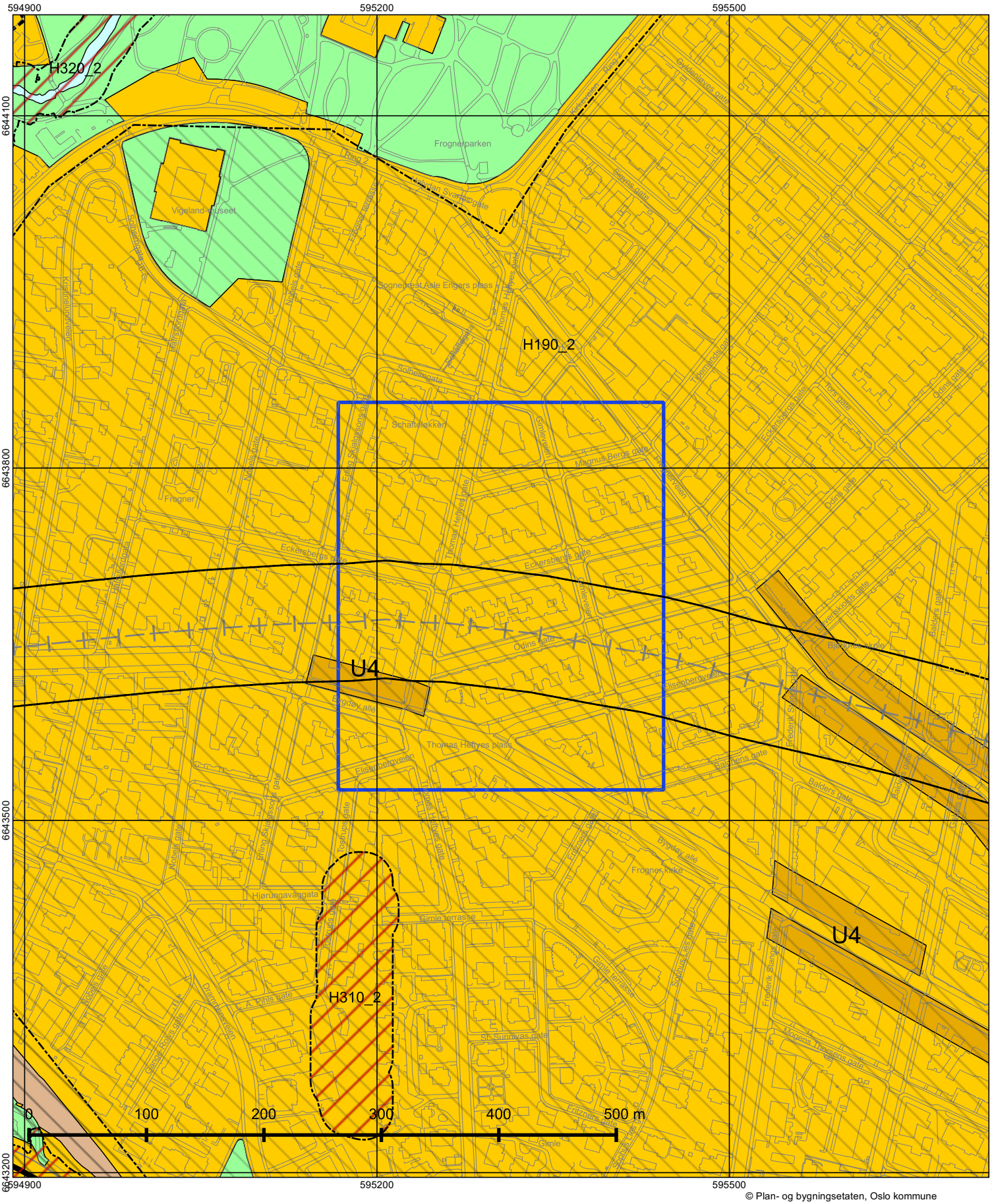
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139864/ 86507868
Adresse: ECKERSBERGS GATE 25
Gnr/Bnr: 212/220

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139864/86507868
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigrid Øvrum
ECKERSBERGS GATE 25

Dato: 18.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507868
8382769

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 220

Vi viser til bestilling av 20250318 for ECKERSBERGS GATE 25.

GNR. 212 BNR. 220

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1898.

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

414 m²

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

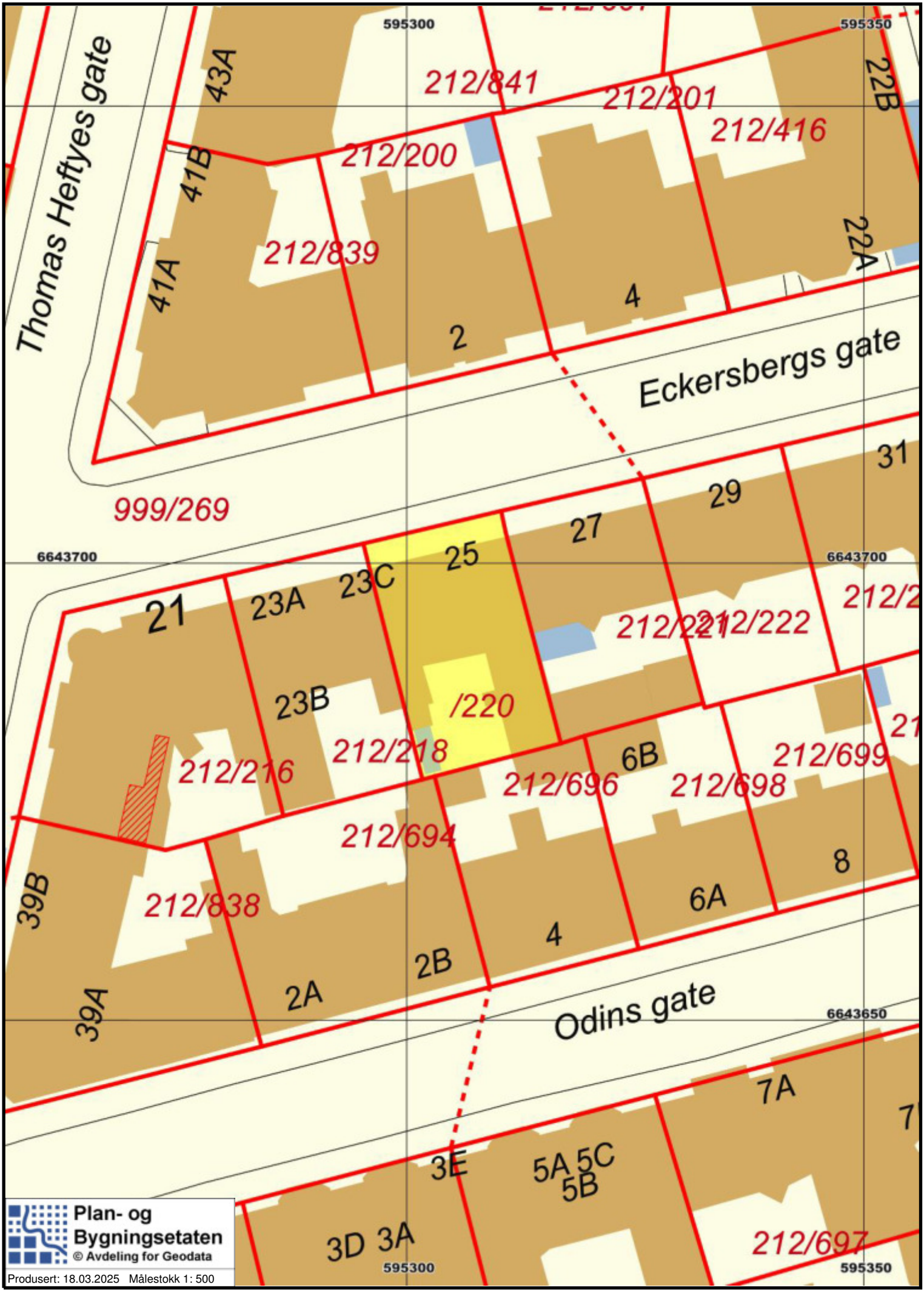
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 18.03.2025 Målestokk 1: 500

S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Eckersbergs gate 25
Gnr. 212 Bnr. 220 Snr. 8 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0217

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater