# ECKERSBERGS GATE 21, INNG. FRA THOMAS HEFTEYES GATE

PRIVATMEGLEREN

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Eckersbergs gate 21, 0266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 216, snr. 7
Andelsnummer 07

**Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 159 m²**



**Befaringsdato:** 21.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1420 **Referansenummer:** KW7218

**Autorisert foretak:** EK Takst AS **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**


Thomas Espolin-Kahrs

Uavhengig Takstingeniør

thomas@ektakst.no

959 21 793

# 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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.




### 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

Klassisk hjørneleilighet med høy standard – beliggende i en av Frogners mest ettertraktede gater.
Denne innholdsrike og innflyttingsklare leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har en særdeles god planløsning. Den har to bad, tre soverom hvorav ett soverom med walk in garderobe, et stort og stilrent Invita-kjøkken med god spiseplass, stue, ildsteder i form av både peis og svenskeovn, samt en romslig balkong vendt mot en rolig bakgård. De store rommene preges av klassiske detaljer som stukkatur, takrosetter, doble fløydører og rikelig med naturlig lys gjennom mange vinduer. Overflatene har lite slitasje, og boligen holder en gjennomgående høy kvalitet.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901**

UTVENDIG Gå til side

Saltak antas tekket med plater.
Bygårdsbebyggelse fra begynnelsen av 1900-tallet med bærende konstruksjoner i hullmurkonstruksjon, utvendig pusset og malt med ornamenter.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Boligen har en malt hovedytterdør. Fra det ene soverommet er det adkomst til balkongen gjennom en balkongdør med tolags isolerglass. Det er også en malt hovedytterdør til baktrapp.
Fra soverommet er det utgang til en sydvendt balkong som vender mot bakgården. Balkongen er oppført i metall, med dekke av trykkimpregnert trevirke. Rekkverket er i metall og har en høyde på 102 cm.
Leiligheten disponerer to boder. Den ene boden ligger i baktrappen, en halv etasje opp, og den andre er plassert i kjelleren.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har 3-stavs eikeparkett i gangen og på to av soverommene. Det er fliser på gulvet på alle bad. På hovedsoverommet og i stuen er det heltre gulv med rutemønster. På kjøkkenet er det heltregulv i fiskebensmønster.
Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra i entreen, som har trepanel halvveis opp på veggen. Det er malt trepanel i gangen foran soverommene, samt på det ene soverommet. Det er også malt trepanel i taket på det ene soverommet og i deler av gangen. Øvrige tak er slette og malte. Det er stukkatur og rosetter i taket på kjøkkenet og hovedsoverommet.
På hovedsoverommet er det bygget en lettvegg bak sengen, som danner et walk-in-closet i bakkant av rommet.
Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloftsleire.
Boligen har to ildsteder: en kakkelovn i stuen, samt en såkalt svenskeovn og en åpen peis på hovedsoverommet.
Det er en malt tretrapp i fellesområdene som leder opp til leiligheten, med rekkverk av metall og tre.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører i heltre fra byggeåret.
Døren til badet er fra 2025

VÅTROM Gå til side

Bad
Pent, flislagt bad fra 2003. Teknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
På veggene er det fliser i format 15 x 15 cm, og taket er malt. Det er spotter i taket som lyskilde. Øverst mot soverommet er det satt inn glassbyggerstein, som gir en ekstra lyseffekt.
På gulvet er det lagt 10 x 10 cm rutemønstrede fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Innredningen består av servant i hvit porselen med speil over, dusjhjørne og gulvmontert klosett.
Badet har naturlig avtrekk.

Hovedbad/ Vaskerom
Flislagt bad fra 2003. Teknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.
På veggene er det 15 x 15 cm fliser, og taket er malt innvendig. Det er spotter i taket som lyskilde.
På gulvet er det lagt 10 x 10 cm fliser i rutemønster med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll.
Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.
Innredningen består av servant i hvit porselen med speil over, badekar og dusj, veggmontert klosett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel innfelt i vegg.
Det er naturlig ventilasjon på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kvalitetskjøkken fra 2010 fra danske Invita, med glatte og lakkerte fronter. Kjøkkenet har kjøkkenøy med stekesone.
Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask. Vasken har ettgreps blandebatteri, og det er i tillegg installert Quooker-system for varmt vann.
Det er fiskebeinsparkett på gulvet, og veggene er slette og malte.
Taket er slett og malt, med taklamper som lyskilde. Det er rosetter og stukkaturer i taket. Takhøyden er målt til 306 cm.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys.
Ved kokesonen er det installert en heve-/senkeventilator fra Thermex.
Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler tilknyttet det sentrale avtrekkssystemet.
I taket over det nedsenkede taket på begge bad er det plassert en OSO varmtvannstank på 200 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 50 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren,

# Beskrivelse av eiendommen

drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

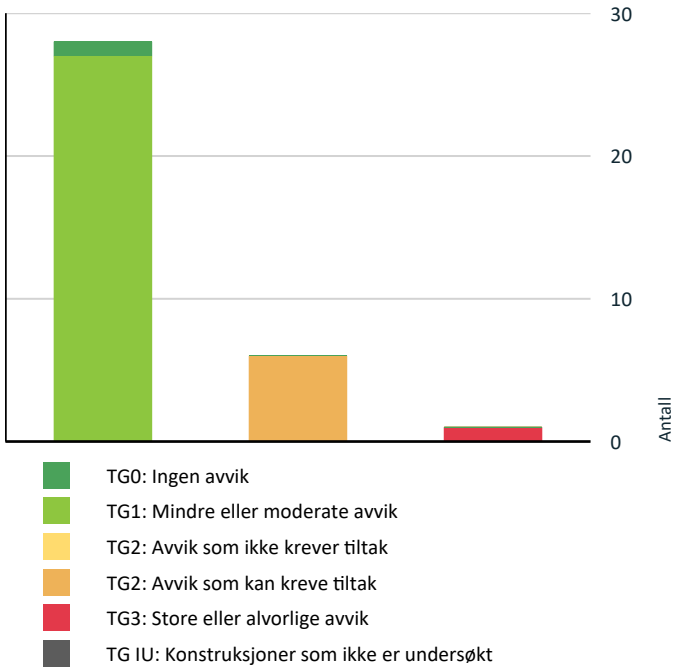
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret. (21/12.1901)
Det foreligger ferdig attest for oppføring av balkong datert 27.03.2020

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

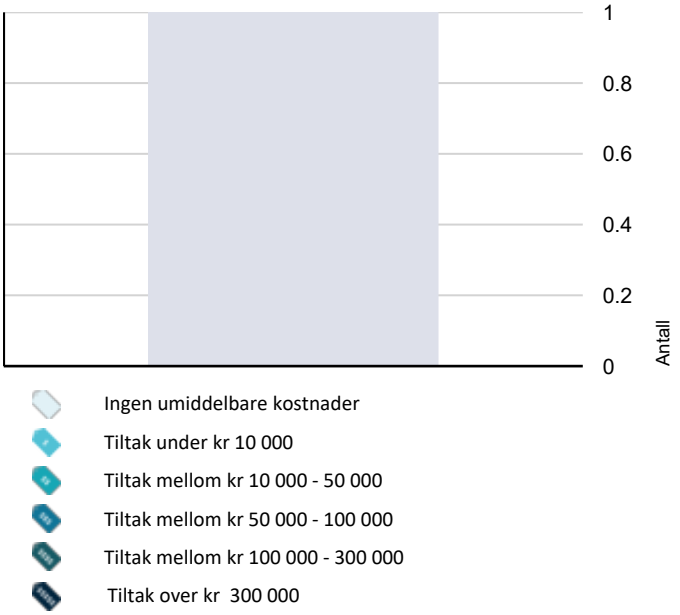
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.Etasje > Hovedbad/ Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.Etasje > Hovedbad/ Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.Etasje > Hovedbad/ Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1901

**Kommentar**
Bygningen ble oppført i 1901 etter byggetidens byggeforskrifter.

**Standard**
Gjennomgående flott og klassisk leilighet i byggets 4. etasje. Leiligheten har en balkong vendt mot en stille bakgård, to bad, og et romslig Invita-kjøkken av høy kvalitet. Det er ildsteder i form av både svenskeovn og peis. Planløsningen er meget god, med store, vakre rom som har stukkatur, takrosetter, doble fløydører og mange vinduer som gir rikelig med lys. Det er lite slitasje på overflatene, og leiligheten holder en gjennomgående høy standard.

**Vedlikehold**
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak antas tekket med plater. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

### TG 1 Veggkonstruksjon

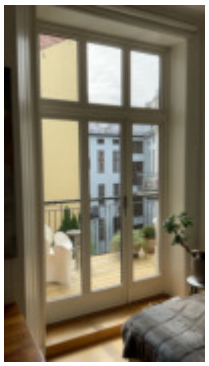
Bygårdsbebyggelse fra begynnelsen av 1900-tallet med bærende konstruksjoner i hullmurkonstruksjon som er utvendig pusset og malt med ornamenter. Fasader er pusset opp i ca. 2012. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2011. Vinduene fremstår med normal funksjon og aldersmessig slitasje.

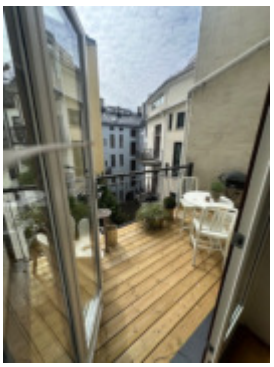
### TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør fra byggeåret. Fra det ene soverommet er det adkomst til balkongen gjennom en balkongdør med tolags isolerglass. Balkongdøren er fra 2006
Malt ytterdør til baktrapp.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverommet er det utgang til en sydvendt balkong som vender mot bakgården. Balkongen er oppført i metall, med dekke av trykkimpregnert trevirke. Rekkverket er i metall og har en høyde på 102 cm.



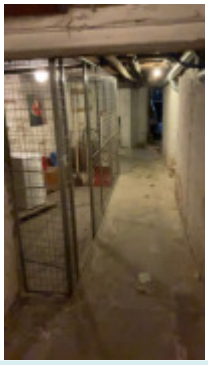
### TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder. Den ene boden ligger i baktrappen, en halv etasje opp. Boden har belegg på gulv, murvegger på alle sider og vindu ( 2,4 kvm). I kjelleren er det en større bod med gitter, oppmålt til 14 kvm.

# Tilstandsrapport

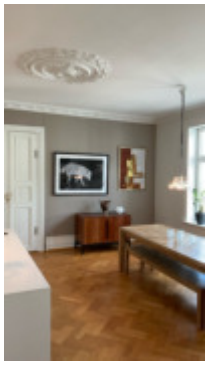


## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen har 3-stavs eikeparkett i gangen og på to av soverommene. Det er fliser på gulvet på alle bad. På hovedsoverommet og i stuen er det helttre gulv med rutemønster.
På kjøkkenet er det heltregulv i fiskebensmønster

Veggene er slette og malte i alle rom, bortsett fra i entreen, som har trepanel halvveis opp på veggen. Det er malt trepanel i gangen foran soverommene, samt på det ene soverommet.
Det er malt trepanel i taket på det ene soverommet og deler av gangen. Øvrige tak er slette og malte. Det er stukkatur og rosetter i taket på kjøkkenet og hovedsoverommet.
På hovedsoverommet er det bygget en lettvegg bak sengen, som danner et walk-in-closet i bakkant av rommet.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbeloftsleire.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for å måle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt 7 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 45 mm avvik på 2 meter, totalt 75 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS 3600).

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Radon

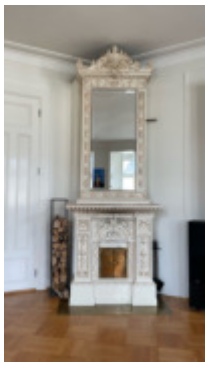
Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har to ildsteder. Det er en kakkelovn i stuen, samt en såkalt svenskeovn og en åpen peis på hovedsoverommet. Ildstedene er tilknyttet husets sentrale piper, som er sameiets ansvar å vedlikeholde, og er derfor ikke nærmere vurdert.

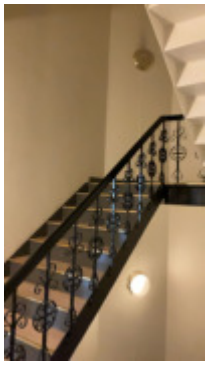
# Tilstandsrapport





### TG 1 Innvendige trapper

Det er en malt tretrapp i fellesområdene som leder opp til leiligheten, med rekkverk av metall og tre. Tilstanden på trappen er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



### TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører i heltre fra byggeåret. Døren til badet er fra 2025. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

## VÅTROM

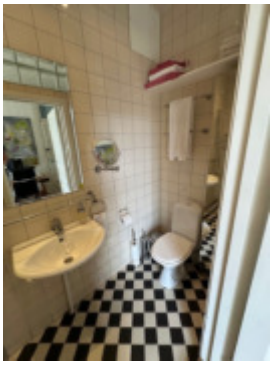
### 4.ETASJE > BAD

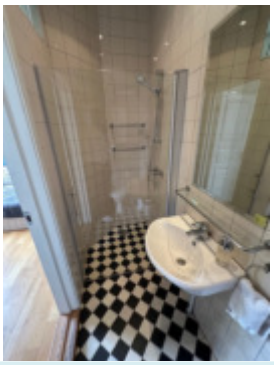
#### Generell

Pent, flislagt bad fra 2003. Teknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





### 4.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det fliser i format 15 x 15 cm, og taket er malt innvendig. Det er spotter som lyskilde.

Øverst mot soverommet er det satt inn glassbyggerstein, som gir en ekstra lyseffekt.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

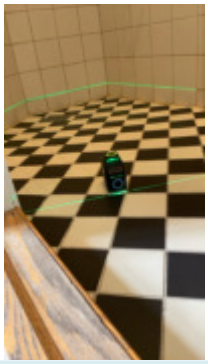
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

### 4.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 10 x 10 cm rutemønstrede fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.



4.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

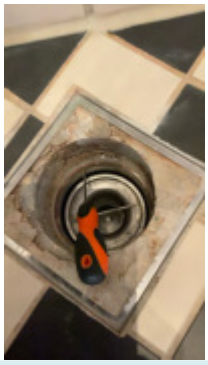
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



4.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant i hvit porselen med speil over, dusjhjørne og gulvmontert klosett.

4.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



4.ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført ved åpning ved rørgjennomføring, med tilgang til bunnsvill.

# Tilstandsrapport



4.ETASJE > HOVEDBAD/ VASKEROM

## Generell

Flislagt bad fra 2003. Teknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Faktura e.l



4.ETASJE > HOVEDBAD/ VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

På veggen er det 15 x 15 cm fliser, og taket er malt innvendig. Det er spotter i taket som lyskilde.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.

Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

4.ETASJE > HOVEDBAD/ VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 10 x 10 cm fliser i rutemønster med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen.
Det kan likevel forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det er ingen riss eller andre merker som tyder på at flisene er løse. Badet fungerer fint med dette avviket, og det er ikke behov for utbedringstiltak.

4.ETASJE > HOVEDBAD/ VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



4.ETASJE > HOVEDBAD/ VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Innredning med servant i hvit porselen med speil over, badekar og dusj, veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel innfelt i vegg.

## 4.ETASJE > HOVEDBAD/ VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon og manglende tilluft.

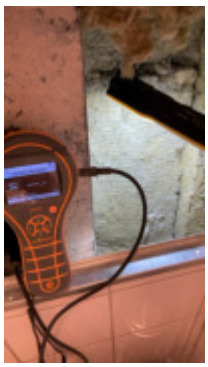
**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## 4.ETASJE > HOVEDBAD/ VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stor innspeksjonsluke på bad med tilgang til bakenforliggende vegg. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 2.





# KJØKKEN

## 4.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Lakkert kvalitetskjøkken fra 2010 fra danske Invita, med glatte og lakkerte fronter.
Kjøkkenet har kjøkkenøy med stekesone.
Benkeplaten er i kompositt med underlimt vask. Vasken har ettgreps blandebatteri, og det er i tillegg installert Quooker-system for varmt vann.

Det er fiskebeins parkett på gulvet, og veggene er slette og malte. Det er rosetter og stukkaturer i taket. Takhøyden er målt til 306 cm.
Taket er slett og malt, med taklamper som lyskilde.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:
– Integrert komfyr fra Miele
– Integrert komfyr med mikrobølgeovn fra Miele ( microbølge delen er deffekt)
– Induksjonstopp fra Miele
– Oppvaskmaskin fra Miele
– Kombiskap fra Gorenje
– Vinskap fra Sandstrøm
– Integrert heve-/senke avtrekksvifte fra Thermex

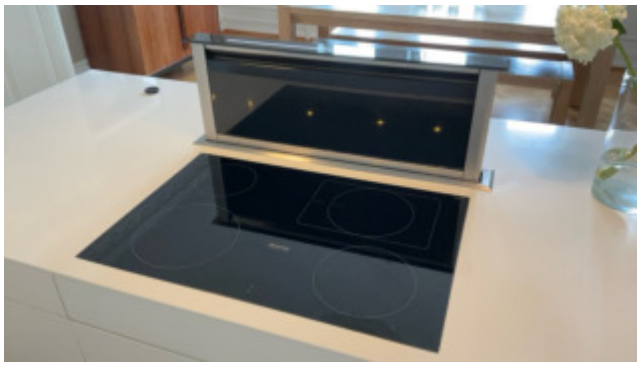
Det er installert vannstoppesystem.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys.

## 4.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

På kjøkkenet, ved kokesonen, er det en heve-/senkeventilator fra Thermex. Ventilatoren har avtrekksslange som går ned i gulvet, og det antas at avtrekket er ledet ut av huset



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Koblingspunkter til vannrør er plassert i inspeksjonsluke med tilgang fra begge bad. Hovedstoppekranen til oppgangen er plassert i kjelleren.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftekanaler tilknyttet det sentrale avtrekkssystemet.

### TG 2 Varmtvannstank

i taket over nedsenket tak på begge bad er det plasert en OSO varmtvannstank på 200 liter. Det antas at tanken er fra samme periode som badene ble bygget, i 2003. Tanken har tilgang via inspeksjonsluke i taket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av tankens alder, da over halvparten av den anbefalte brukstiden er passert.

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



### TG 1 Oppvarming

Oppvarming skjer med elektriske panelovner og vedfyring i svenskeovn og peis. Det er også varmekabler på begge bad og i entréen.

### TG 1 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.*

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 50 Amp. Skapet ble sist renovert i 2015.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2010 det er datoog signatur fra utførende selskap i skapet.**

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

# Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

**Generell kommentar**

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

## TG 0 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.*

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

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?
   **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i tegl samt støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser, evt. flåte.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

# 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

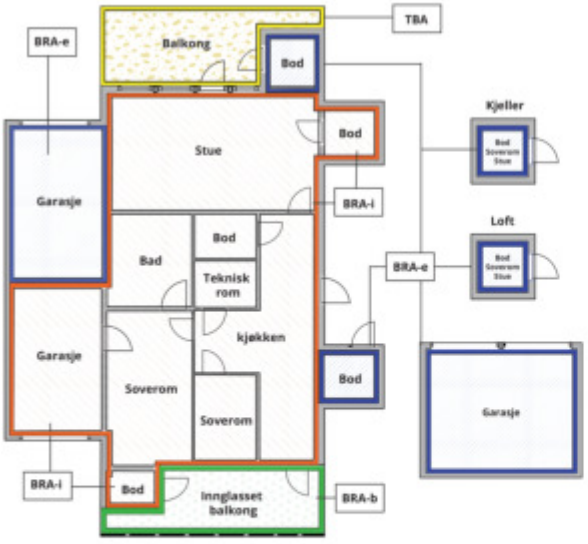
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4.Etasje | 159 | 3 | | 162 | 7 |
| Kjeller | | 14 | | 14 | |
| **SUM** | **159** | **17** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **176** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4.Etasje | Entré, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Gang, Bad, Hovedbad/ Vaskerom, Soverom 2, Soverom 3 | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

BOd i felles gang er oppført som BRA-e

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret. (21/12.1901)
Det foreligger ferdig attest for oppføring av balkong datert 27.03.2020

**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

*Kommentar:*
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Kjøkken er flyttet fra en side av boligen til dagens plassering.

## 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)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 159 | 17 |

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.5.2025 | Thomas Espolin-Kahrs | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 212 | 216 | | 7 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Eckersbergs gate 21

**Hjemmelshaver**
Riddervold Astrid Ingegärd Magnusdotter

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Sameiet Eckersbergsgate 21 | 977034124 | | ecit Norian | Riddervold, Astrid I. M. |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
07

**Kommentar**
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ec
Eckersbergs gate 21 ligger i hjertet av Frogner, et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Området er kjent for å være eksklusivt og veletablert, med en blanding av flotte, eldre villaer og moderne boliger.

Boligen ligger også rett ved vakre Frognerparken og med nærhet til både Slottsparken og Uranienborgparken. Frognerparken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Fra eiendommen er det ellers gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, samt kort vei til Gimle Kino og flere treningssentre etc.

Nabolaget og Bygdøy allé er fullspekket med populære kaféer, interiørforretninger og trendy klesbutikker. For den handleglade har man også Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater innen gangavstand fra boligen. Her finner du alt fra store motehus til eksklusive Valkyrien med sine nisjebutikker. I umiddelbar nærhet ligger også restaurantene Vineria Ventidue, Enoteca, Sabi Sushi og Feinschmecker, og den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjelberg.

I umiddelbar nærhet, fra Odins gate, har du Bussholdeplass med bla. linje 20 og flybussen, og i Frognerveien, kun 2 min fra leiligheten har du trikkeholdeplass. Majorstuen, et viktig kollektivknutepunkt i Oslo med alle T-banelinjene, tre trikkelinjer og fem busslinjer, ligger også innen gangavstand.

Aker brygge og Tjuvholmen er kun en spasertur unna og har gode shoppingmuligheter og spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her ligger også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen og en flott skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Det kan anbefales å gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en av byens mest ekspanderende gater.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

FELLESKOSTNADER
Renhold
152,00
Lån - Renter og avdrag
0.-
Kabel TV
459,00
Felleskostnader
4 659,00
Totale felleskostnader per måned:
kr. 5 896,00
Sameiet har betalt ned lånet etter siste årsmøtet. Som kompensasjon vil ikke husleien øke de nærmeste 12 månedene

Ta kontakt med megler for informasjon om andre tinglyste forhold.

Sameiets navn er Eckersbergsgate 21, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 216
i Oslo kommune.
Sameiet består av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den
24.04.1987.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 12 000 000 | 2018 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF | 4002869 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Husordensregler. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ekspedisjonsdokument. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Vedtekter. | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.05.2025 | |
| 2 | 23.05.2025 | |
| 3 | 25.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/KW7218

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Allè |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 186250171 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Astrid I M Riddervold |

| Gateadresse |
| --- |
| Eckersbergs gate 21 |

| 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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4002869

## 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

Document reference: 186250171

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen småskader i parketten på kjøkkenet fra gammel vannskade fra oppvaskmaskin.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Downlights/dimmer på hovedbadet.

Arbeid utført av: Tandberg elektriske as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt tredekke gulv på terasse våren 2025

Arbeid utført av: Artur Bygg as

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250171

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Heisen eies av de 7 øverste leilighetene, som også deler på servicekostnadene.

## 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: Befaring av soilrør pågår. Viser det seg at de må forbedres kan det bety en kostnad for beboerne det nærmeste året.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250171

## Tilleggskommentar

At den er staselig og sjarmerende!

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: 186250171

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Astrid I M Riddervold | bb001a282207b2728b32 4867e2586ee146a7259d | 19.05.2025 09:10:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 186250171

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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

NORIAN

Allé Eiendomsmegling AS
Sommerrogata 17
0255OSLO

**Deres ref.:** 120/3006149/186-25-0171 Eckersbergs gate 21
**Vår ref.:** 330-1-07/8828
**Dato:** 09.05.2025

# EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Eckersbergsgate 21.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

## EIENDOMMEN

| | |
|---|---|
| **Sameie/borettslag:** | **Sameiet Eckersbergsgate 21** |
| Organisasjonsnummer: | 977034124 |
| Gårds- og bruksnummer: | 212 / 216 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 07 |
| Adresse: | Eckersbergsgate 21, 0266 OSLO |
| Eier/medeier: | Riddervold, Astrid I. M. |

## FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Renhold | 152,00 |
| Lån - Renter og avdrag | 626,00 |
| Kabel TV | 459,00 |
| Felleskostnader | 4 659,00 |
| | |
| **Totale felleskostnader per måned:** | **kr. 5 896,00** |

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

| | |
|---|---|
| **Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:** | **kr. 41 615** |
| Andel formue pr. 31.12.2024: | kr. 9 481 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

| | |
|---|---|
| Långiver: | Lån DNB |
| Lånenummer: | 1636.51.20475 |
| Rest lånebeløp: | 367 343,37 |
| Innfrielsesdato: | 01.02.2032 |
| Gjeldende rente: | 7,45% |
| | |
| Långiver: | |
| Lånenummer: | |
| Rest lånebeløp: | |
| Innfrielsesdato: | |
| Gjeldende rente: | % |

## PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forkjøpsrett: | Nei, sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett. |
| Styregodkjenning: | Nei, sameiet har ikke bestemmelser om styregodkjenning. |

| | |
|---|---|
| Utleie: | |
| Forsikring: | Gjensidige Forsikring ASA<br>Polisenummer 59513540 |
| Dyrehold: | Dyrehold er tillatt. Vennligst se sameiets vedtekter. |
| Parkering: | Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser. |
| Internett/TV: | Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/Internett med Telia. Ta kontakt med leverandørens kundetjeneste ved spørsmål. |
| Oppvarming: | Sameiet får levert strøm fra Hafslund og nettleie fra Elvia AS. |
| Sikringsordning: | Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader. |
| Vedlikeholdshistorikk: | Vennligst ta kontakt med styret for nærmere informasjon om vedlikeholdshistorikk. 2017: Utskiftning av brannalarmanlegg. 2016: Maling av fasade. |
| Nøkler: | |
| Skilt: | Bestilling kan gjøres til styre. |
| Hjemmeside: | Sameiet har ikke egen hjemmeside. |
| Øvrig informasjon: | Sameiet har hatt pågående rettsak som har foregått over flere år. Rettsaken er nå avsluttet. Vennligst ta kontakt med styret for nærmere informasjon. |
| | |

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|---|---|
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| **Kjøper (fakturamottaker)*:** | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | **fullt personnummer *** |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

| | |
|---|---|
| Restanser felleskostnader pr. 09.05.2025: | kr. 0,00 |

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

| | |
|---|---|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024) |
| **Avklaring av forkjøpsrett per utlysning** | **Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)** |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024) |
| **Eierskiftegebyr per seksjon/andel** | **Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)** |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024) |
| **Overdragelse av parkering/garasje per plass** | **Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)** |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Tom Frode Haugvad |
| Epost: | tom.haugvad@gmail.com |
| | |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|---|---|
| 1. Eiendomsopplysninger | Bestilles og leveres via Infoland |
| 2. Forkjøpsrett | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares |
| 3. Eierskiftemelding | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper |
| 4. Styregodkjenning | Følges opp av forretningsfører og sendes megler |
| 5. Ny eierskiftemelding | Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| 6. Eierskifte | Gjennomføres i forretningsførers system |
| 7. Felleskostnader | Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned) |
| 8. Eierskiftegebyr | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig |
| 9. Restansesjekk | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret |
| 10.Oppgjør | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes |

# INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

## SAMEIET ECKERSBERGSGATE 21

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

**Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

# VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET ECKERSBERGSGATE 21

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

**Møtedato:** 28.04.2025
**Tidspunkt:** 17.00
**Sted:** NORIAN

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

#### 1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller forretningsfører v/NORIAN som foreslått møteleder.

#### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller forretningsfører v/NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.
Tom Haugvad foreslås som protokollvitne.

#### 1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

#### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

### 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

### 4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

## 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på NOK 20.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

**Styret har fram til dette møtet bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Tom Haugvad | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Christian Albech | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Kristian Surén | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Ulla Karin Engstrøm | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Astrid I. M. Riddervold | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Colin August Dahl | På valg: 2025 |

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Tom Haugvad stiller til valg som styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Ulla-Karin Engstrøm stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Kristian Suren stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlem. Det foreslås følgende kandidat(er):
Colin August Dahl stiller til valg som varamedlem for 2 år.

## 7. INNKOMNE SAKER

Det er ikke meldt inn noen saker fra sameierne.

## 7.1 Vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ønsker å gjøre endringer i gjeldende vedtekter iflg. vedlagte endringsforslag på følgende punkter:

- Punkt 2.2
- Punkt 2.3.3
- Punkt 9
- Punkt 17

Vedtaket krever kvalifisert flertall.

**Styrets forslag til vedtak:**
Det utsendte forslaget vedtas.

## 7.2 Innfrielse av sameiets lån

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Et samlet styre innstiller på en innfrielse av lånet da rentebetingelsene for et sameie er vesentlig høyere enn hva den enkelte sameier kan oppnå. Dette vil også bidra meget positivt til sameiets likviditet.

Som et resultat av en vedtatt innfrielse av lånet vil styret samtidig foreslå at felleskostnadene holdes uendret i 12 måneder, med mindre ekstraordinære hendelser skulle tilsi en økning.

**Styrets forslag til vedtak:**

Forslaget vedtas med omgående innfrielse av lånet samt innbetaling av sameiernes andelsmessige kostnad.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Eckersbergsgate 21

Vedtatt i sameiermøte
den 16.04.2012
revidert 12.05.2022,
21.09.2023
sist revidert 20.05.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtektene er revidert i medhold av Lov om eierseksjoner 1. jan. 2018.
Følgende punkter er nye forslag til vedtekter, eller oppdatering / endringer av tidligere vedtekter og er merket med rødt:

**2.2 nytt pkt. 2.3.3 nytt pkt. pkt. 9 andre og tredje avsnitt er nye pkt. 17 er oppdatert**.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eckersbergsgate 21, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 216 i Oslo kommune.
Sameiet består av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.04.1987.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. 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, er fellesarealer. Se pkt. 2.3.3

2.2 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. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Det er ikke lov å drive korttidsutleie (inntil 30 dagers varighet) av hele boligen i mer enn 90 døgn i året.
Dette kan fravikes hvor grensen settes til 60-120 døgn. Det bestemmes at den maksimale akkumulerte utleie skal være 60 døgn pr. år.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene 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.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan

fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.
Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidige bruksrett til fellesarealet.

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiemøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.3 Evigvarende bruksrett til en bod på 5 plan, hvor eierskapet tilhører sameiet.

En rettskraftig dom i tingretten 7. januar 2022 ga seksjon 11 medhold i kravet om en evigvarende kostnadsfri bruksrett til Loftsboden, samtidig som sameiet fikk tilkjent eierskapet til boden. Tingretten la til grunn at det var Lov om eierseksjoner 1997 som skulle benyttes, hvilket betyr at 30 års regelen (§ 25) bortfaller). Boden har på nåværende tidspunkt begrenset bruksområde og kan således ikke benyttes til boligformål.

Det er utvilsomt at boden på ca 22 kvm representerer en betydelig verdi dersom den blir omregulert til boligformål og solgt på det åpne markedet. Sameiets andel av et overskudd ved et salg kan enten gå til sameiet eller fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Det foreligger i øyeblikket ingen kontakt mellom partene, bortsett fra at det har vært luftet for Stenbakk, som ikke har vist noen stor entusiasme for forslaget. Alternativet slik styret ser det, er at boden blir liggende som bod og styret utøver sine plikter og rettigheter som eier.

Sameiemøte ga uttrykk for en interesse for å få til en løsning mellom Sameiet og seksjon 11, og ba styret om å ha fokus på dette. Årsmøte ønsker et best mulig forhandlingsklima mellom partene, og har bestemt at ingen av partene skal kunne hevde særinteresser som f.eks. at de vil kreve eksklusivitet knyttet til mulige forhandlinger. Før en eventuell avtaleinngåelse mellom partene skal dette legges frem for et ekstraordinært sameiemøte.

2.3.4 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Husdyr skal ikke luftes i fellesarealer.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere

og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenheten sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### 3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, takrenner, takvinduer 1 og takterrasser 2 påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Takterrasser unntatt hos seksjon 11, jf pkt 3.3, er sameiets ansvar samt herunder å sørge for at eiendommen er beskyttet mot vannskader, men normalt vedlikehold av innvendige flater på takterrassen er sameier sitt ansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

### 3. 3 Seksjon 11

Da de er vedlikeholdsmessig fordyrende, har seksjon 11 vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige endringer som ble utført i 2015.
Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, eksempelvis ved vanninntregning. Seksjon 11 har dessuten ansvar for alle skader på øvrige deler av bygningen som skyldes de bygningsmessige endringene, såfremt skadene ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

1. Takvinduer = glass tak. Vertikale vinduer i loftetasjen er å anse som tilsvarende de vertikale vinduer i fasaden for øvrig.
2. Ytre del av takterrasen som er å anse som en del av taket og derav omfattet av sameiets vedlikeholdsplikt.

## 4. SAMEIERKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommen som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som drifts- og vedlikeholdskostnader til bygningskropp og fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Sameierkostnadene som ikke er direkte henførbare til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dette gjelder også tak, takvinduer og takterrasser, se likevel punkt 3.3.
Sameierkostnader som er direkte henførbare til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter den enkeltes bruksenhets nytte uavhengig av sameiebrøk (eks. skifte eller vedlikehold vinduer, balkonger og inngangsdører til bruksenhet, kabel-TV).
Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Fordeling av heiskostnader:

Gårdens totalforsikring som også inkluderer heisen, samt strømkostnadene til heisen, dekkes over sameiets felleskostnader.
Samtlige øvrige direkte henførbare heiskostnader dekkes 100% av sameierne i 3-5 etg. som utgjør eiergrupperingen av heisen (seksjons nummer 5-11).

## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne 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 det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal 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.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses ikke ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes

tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. For å behandle et forslag som etter lov om eierseksjoner eller etter vedtektene krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering
Styrets årsberetning
Styrets regnskap foregående kalenderår
Budsjett for kommende år
Valg av styreleder
Valg av styremedlemmer når medlemmet er på valg
Andre saker som er angitt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

***Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:***

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.

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 sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Et styremedlem behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøtet i forbindelse med valgene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.
**Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.**
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i felleskap. Styret kan meddele prokura.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26

eller § 27.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene, samt hovedinngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke anledning til å sette opp antenner av noen art på bygningens balkonger, fasader eller i fellesarealer. Installering av varmepumper eller andre installasjoner skal godkjennes av styret.

Det er sameiere som allerede har installert varmepumper og styret har valgt og godkjenne disse i etterkant. Styret har lagt vekt på at installasjon av varmepumper er å anse som en del av samfunnets gjennomføring av det «grønne skifte». Nye installasjoner av varmepumper skal på forhånd forelegges styret for godkjenning av type (merke), samt plassering, før installasjonen gjennomføres.

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

## 12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer

sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

## 15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Vedtektene er basert på lov om eierseksjoner. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. jan. 2018, og fremtidig endringer i Lov om eierseksjoner.

**********

# STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
# Sameiet Eckersbergsgate 21
# org. nr. 977034124

Styret har følgende sammensetning:

| | |
|---|---|
| Styreleder | Tom Haugvad |
| Styremedlem | Christian Albech |
| Styremedlem | Kristian Surén |
| Styremedlem | Ulla Karin Engstrøm |
| Styremedlem | Astrid I. M. Riddervold |
| Varamedlem | Colin August Dahl |

**Eiendomsinformasjon**

| | |
|---|---|
| Gårds- og bruksnummer | 212 / 216 |

**Kontaktinformasjon**

| | |
|---|---|
| Epostadresse: | tom.haugvad@gmail.com |
| Postadresse: | Sameiet Eckersbergsgate 21<br>c/o ECIT NORIAN AS<br>Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo |

**Fakturaadresse**

| | |
|---|---|
| Fakturaadresse epost: | faktura.eiendom@norian.no |
| Fakturadresse post: | Sameiet Eckersbergsgate 21<br>C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning<br>Postboks 299 Alnabru<br>0614 Oslo |

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

**Forretningsfører**

| | |
|---|---|
| Navn: | ECIT NORIAN AS |
| Telefon: | +47 22 91 14 86 |
| Epost: | eiendom@norian.no |

**Revisor**

| | |
|---|---|
| Navn: | Sameiet har ikke revisor |

**Forsikring**

| | |
|---|---|
| Forsikringsselskap: | Gjensidige Forsikring ASA |
| Polisenummer: | 59513540 |

**Kommentarer til årsregnskapet for 2024**
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**Opplysninger om styrets arbeid i perioden**
Styret har i løpet av perioden gjennomført 7 styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Litt informasjon om enkeltpunkter

- Det ble avholdt en god vårdugnad med god oppslutning fra sameierne.
- Det er gjennomført fasadevask samt grovvasking av vinduene.
- I forbindelse med et kraftig regnvær fikk vi vanninntrengning i kjelleren. Det ble i den forbindelse utført videoinspeksjon av rørene fra kjeller ut mot gaten og det ble ikke påvist noen skader etc. som kunne være årsak til vanninntrengningen.
- Vi har hatt en stor reparasjon av lekkasjer rundt takvinduene som medførte en kostnad i overkant av NOK 120.000, -. Dette ble dekket over driftskontoen.
- Etter installasjon av vannmåler har sameiet oppnådd en kostnadsreduksjon på i overkant av NOK 140.000, -. Vi ligger noe under det estimerte årsforbruket og ligger an til en besparelse for 2025 på noe i overkant av NOK 170.000, -. I tillegg har vi oppnådd besparelse på renovasjon ved overgang fra 3 til 2 tømminger pr. uke.
- Ny avtale for TV/Internett hvor vi oppnår et mer fleksibelt valg på TV/Internett, samt for mange en redusert kostnad. Vi har også endret til kvartalsvis betaling fra årsinnbetaling uten prispåslag. En positiv bidragsyter til bedret likviditet.
- Vi oppnådde en redusert prisøkning fra Gjensidige, samt at vi fikk endret til månedlige innbetaling fra å innbetale hele årspremien i januar. Også et godt bidrag til bedret likviditet.
- Det er kjøpt inn nye (brukte) møbler til bakgården til en meget fordelaktig pris, noe vi håper alle kan glede seg over.

Styret i Sameiet Eckersbergsgate 21

# Sameiet Eckersbergsgate 21
# 2024

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

# Årsregnskap for Sameiet Eckersbergsgate 21

Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 639 964 | 650 192 | 639 487 | 686 326 |
| Andre inntekter | | 57 628 | 0 | 0 | 18 629 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **1** | **697 592** | **650 192** | **639 487** | **704 955** |
| | | | | | |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 25 708 | 23 362 | 13 479 | 15 741 |
| Renhold | | 6 702 | 6 424 | 6 000 | 6 300 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 61 545 | 58 579 | 61 000 | 64 100 |
| Kommunale avgifter | | 113 055 | 237 216 | 185 000 | 141 600 |
| Strøm og nettleie | | 27 877 | 33 442 | 38 200 | 30 800 |
| Andre driftskostnader | 3 | 1 963 | 2 053 | 1 700 | 5 500 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 197 986 | 103 572 | 58 000 | 40 000 |
| Eksterne tjenester | 3 | 63 720 | 15 529 | 52 400 | 45 200 |
| Serviceavtaler | | 0 | 3 626 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | 135 512 | 133 477 | 135 000 | 150 914 |
| Andre kostnader | 3 | 13 567 | 231 856 | 15 300 | 12 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **647 634** | **849 137** | **566 078** | **512 654** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **49 958** | **-198 945** | **73 408** | **192 301** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **49 958** | **-198 945** | **73 408** | **192 301** |
| | | | | | |
| Finansinntekter | | 14 743 | 17 163 | 15 000 | 0 |
| Finanskostnader | | 30 804 | 29 195 | 29 100 | 27 800 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **-16 061** | **-12 032** | **-14 100** | **-27 800** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **33 897** | **-210 977** | **59 308** | **164 501** |
| **Resultat** | | **33 897** | **-210 977** | **59 308** | **164 501** |
| | | | | | |
| **Overført annen egenkapital** | | **33 897** | **-210 977** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **33 897** | **-210 977** | **0** | **0** |

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

# Balanse

## Sameiet Eckersbergsgate 21

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Kundefordringer | | 1 064 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 61 545 |
| **Sum fordringer** | | **1 064** | **61 580** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 99 060 | 31 017 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **100 124** | **92 597** |
| **SUM EIENDELER** | | **100 124** | **92 597** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen opptjent egenkapital | | -306 963 | -340 860 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-306 963** | **-340 860** |
| **SUM EGENKAPITAL** | **5** | **-306 963** | **-340 860** |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 381 642 | 422 322 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **381 642** | **422 322** |
| Leverandørgjeld | | 6 956 | 1 129 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 5 500 | 3 717 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 990 | 6 289 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **25 446** | **11 135** |
| **SUM GJELD** | | **407 087** | **433 457** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **100 124** | **92 597** |

OSLO,
Sameiet Eckersbergsgate 21

Tom Frode Haugvad
Styreleder

Astrid Ingegärd Magnusdotter Riddervold
Styremedlem

Ulla-Karin Margareta Engstrøm
Styremedlem

Kristian Surén
Styremedlem

Christian Albech
Styremedlem

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Inntekter**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**Lønn**
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

## Note 1 Driftsinntekter

| | 2024 |
|---|---|
| Fakturerte felleskostnader | 505 202 |
| Fakturert renter og avdrag | 60 168 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 54 120 |
| Fakturert fyring/fjernvarme | 410 |
| Fakturert renhold | 20 064 |
| Andre inntekter | 57 628 |
| **Sum driftsinntekter** | **697 592** |

## Note 2 Lønnskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Lønn | 19 900 | 18 200 |
| Feriepenger | 2 631 | 2 275 |
| Arbeidsgiveravgift | 3 177 | 2 887 |
| **Sum lønnskostnader** | **25 708** | **23 362** |

## Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

| | 2024 |
|---|---|
| Andre driftskostnader eiendom | 1 963 |
| **Sum andre driftskostnader** | **1 963** |

Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 |
|---|---|
| Rep. og vedlikehold bygning | 67 294 |
| Rep. og vedlikehold EL-anlegg | 460 |
| Brannvarsling og skallsikring annet | 3 013 |
| Heis andre kostnader | 5 500 |
| Rep. og vedlikehold prosjekt | 121 719 |
| **Sum reparasjon og vedlikehold** | **197 986** |

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

Eksterne tjenester

| | 2024 |
|---|---|
| Andre konsulenthonorarer | 26 620 |
| Forretningsførsel og regnskap | 30 000 |
| Ligningsoppgaver | 4 038 |
| Annen fremmed tjeneste | 3 062 |
| **Sum eksterne tjenester** | **63 720** |

Andre kostnader

| | 2024 |
|---|---|
| Inventar og kontormaskiner | 1 147 |
| Lisens og systemkostnader | 5 000 |
| Kontingent | 2 130 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 000 |
| Bank- og kortgebyrer | 145 |
| Øreavrunding | 5 |
| Tap på fordringer | 140 |
| **Sum andre kostnader** | **13 567** |

**Note 4 Drift- og bundne midler**

| | 2024 |
|---|---|
| Driftskonto | 95 060 |
| Skattetrekkskonto | 4 000 |
| **Saldo per 31.12.** | **99 060** |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 4 000,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 4 000,-

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

**Note 5 Negativ egenkapital**

| | Annen EK | Sum |
|---|---|---|
| Saldo 01.01. | -340 860 | **-340 860** |
| Årsresultat | 33 897 | **33 897** |
| **Saldo 31.12** | **-306 963** | **-306 963** |

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**Note 6 Langsiktig gjeld**

| | 2024 |
|---|---|
| Opprinnelig lånesum | 500 000 |
| Restlån per 01.01. | 422 322 |
| Nedbetalt i år | 40 680 |
| **Restsaldo per 31.12.** | **381 642** |

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2032
Renter: 7,45%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 381 642,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 126 036,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2025-04-08 13:47:18 UTC+00:00

## Christian Albech

bankID

NO BankID - 43c422f7-c1d6-47ee-9ac0-05be25830196

2025-04-08 13:48:41 UTC+00:00

## ULLA KARIN ENGSTRÖM

BankID

SE BankID - 78cef040-5c23-46ee-b38c-9d25ec7b9f9d

2025-04-08 14:04:31 UTC+00:00

## Tom Frode Haugvad

bankID

NO BankID - 923b1850-5111-49d7-87c4-d7af5981de13

2025-04-09 10:40:46 UTC+00:00

## Kristian Surén

bankID

NO BankID - 3e0f5ec4-be60-4969-ab7f-ddc465ba86cc

2025-04-09 18:10:39 UTC+00:00

## Astrid I M Riddervold

bankID

NO BankID - 0141e586-6172-45ff-a73b-f21da15d3ddc

Document ID: 16edba14-f2e7-4f28-ae0c-17f065cb23f0

# FULLMAKTSSKJEMA
# ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# Protokoll for ordinært årsmøte 2025
# i Sameiet Eckersbergsgate 21 org.nr. 977034124

| | |
|---|---|
| Møtedato: | mandag, 28. april 2025 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 17:00 |
| Møtested: | NORIAN |
| Tilstede fra forretningsfører: | Magnus Arneberg-Bauer |
| Møtet ble åpnet av: | Tom Haugvad |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tom Haugvad foreslått.
**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede
5 seksjonseiere
6 fullmakter
Totalt 11 stemmer
**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering

---

Document ID: 6791f0ee-025f-4033-9ef1-67850054f855

**5. Godtgjørelse til styret**

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 20 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent – 4 mot / 7 for

**6. Valg av tillitsvalgte**

**Styret har i siste styreperiode bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Tom Frode Haugvad | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Christian Albech | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Kristian Surén | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Ulla Karin Engstrøm | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Astrid I. M. Riddervold | På valg: 2026 |
| Varamedlem | Colin August Dahl | På valg: 2025 |

Valg:
Styreleder velges særskilt.
Tom Haugvad ble valgt til styreleder for 1 år.

Ulla-Karin Engstrøm ble valgt til styremedlem for 2 år.
Kristian Surén ble valgt til styremedlem for 2 år.

Colin August Dahl ble valgt til varamedlem for 2 år.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Tom Frode Haugvad | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Christian Albech | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Kristian Surén | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Ulla Karin Engstrøm | På valg: 2027 |
| Styremedlem | Astrid I. M. Riddervold | På valg: 2027 |
| Varamedlem | Colin August Dahl | På valg: 2027 |

**Vedtak:** Godkjent

Document ID: 6791f0ee-025f-4033-9ef1-67850054f855

## 7. Innkomne saker

## 7. INNKOMNE SAKER

Det er ikke meldt inn noen saker fra sameierne.

### 7.1 Vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret ønsker å gjøre endringer i gjeldende vedtekter iflg. vedlagte endringsforslag på følgende punkter:

- Punkt 2.2 – Enstemmig vedtatt.
- Punkt 2.3.3 – Inkluder første setning. Kostnadsfri «Eksklusiv» bruksrett.- Enstemmig vedtatt.
- Punkt 9 - Enstemmig vedtatt.
- Punkt 17 – Enstemmig vedtatt.

Vedtaket krever kvalifisert flertall.

Styrets forslag til vedtak:
Det utsendte forslaget vedtas

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt. Punkt 2.3.3. inneholder også denne setningen: «Evigvarende kostnadsfri eksklusiv bruksrett..»

### 7.2 Innfrielse av sameiets lån

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Et samlet styre innstiller på en innfrielse av lånet da rentebetingelsene for et sameie er vesentlig høyere enn hva den enkelte sameier kan oppnå.
Dette vil også bidra meget positivt til sameiets likviditet. Som et resultat av en vedtatt innfrielse av lånet vil styret samtidig foreslå at felleskostnadene holdes uendret i 12 måneder, med mindre ekstraordinære hendelser skulle tilsi en økning.

Styrets forslag til vedtak:
Forslaget vedtas med omgående innfrielse av lånet samt innbetaling av sameiernes andelsmessige kostnad.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt

Document ID: 6791f0ee-025f-4033-9ef1-67850054f855

Møtet ble avsluttet klokken 18:00. Protokollen godkjennes av undertegnede:

**Møteleder:** **Protokollvitne:**

Navn: Magnus Arneberg-Bauer Navn: Tom Frode Haugvad

Document ID: 6791f0ee-025f-4033-9ef1-67850054f855

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important**: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

Document ID: 6791f0ee-025f-4033-9ef1-67850054f855

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2025-04-29 10:04:50 UTC+00:00

## Magnus Arneberg-bauer

bankID

NO BankID - 1ddcc7f1-059e-442b-bcad-1c0384237d58

2025-04-29 10:56:08 UTC+00:00

## Tom Frode Haugvad

bankID

NO BankID - bc3941f2-a646-422e-b1a9-e6dee96130b9

Document ID: 6791f0ee-025f-4033-9ef1-67850054f855

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Eckersbergsgate 21

Vedtatt i sameiermøte
den 16.04.2012
revidert 12.05.2022,
21.09.2023
sist revidert 20.05.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtektene er revidert i medhold av Lov om eierseksjoner 1. jan. 2018.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eckersbergsgate 21, og har gårdsnummer 212 og bruksnummer 216 i Oslo kommune.
Sameiet består av 11 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.04.1987.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. 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, er fellesarealer. Se pkt. 2.3.3

2.2 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. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Det er ikke lov å drive korttidsutleie (inntil 30 dagers varighet) av hele boligen i mer enn 90 døgn i året.
Dette kan fravikes hvor grensen settes til 60-120 døgn. Det bestemmes at den maksimale akkumulerte utleie skal være 60 døgn pr. år.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene 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.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.
Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems

funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidige bruksrett til fellesarealet.

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiemøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.3 Evigvarende kostnadsfri eksklusiv bruksrett til en bod på 5 plan, hvor eierskapet tilhører sameiet.

En rettskraftig dom i tingretten 7. januar 2022 ga seksjon 11 medhold i kravet om en evigvarende kostnadsfri eksklusiv bruksrett til Loftsboden, samtidig som sameiet fikk tilkjent eierskapet til boden. Tingretten la til grunn at det var Lov om eierseksjoner 1997 som skulle benyttes, hvilket betyr at 30 års regelen (§ 25) bortfaller). Boden har på nåværende tidspunkt begrenset bruksområde og kan således ikke benyttes til boligformål.

Det er utvilsomt at boden på ca 22 kvm representerer en betydelig verdi dersom den blir omregulert til boligformål og solgt på det åpne markedet. Sameiets andel av et overskudd ved et salg kan enten gå til sameiet eller fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Det foreligger i øyeblikket ingen kontakt mellom partene, bortsett fra at det har vært luftet for Stenbakk, som ikke har vist noen stor entusiasme for forslaget. Alternativet slik styret ser det, er at boden blir liggende som bod og styret utøver sine plikter og rettigheter som eier.

Sameiemøte ga uttrykk for en interesse for å få til en løsning mellom Sameiet og seksjon 11, og ba styret om å ha fokus på dette. Årsmøte ønsker et best mulig forhandlingsklima mellom partene, og har bestemt at ingen av partene skal kunne hevde særinteresser som f.eks. at de vil kreve eksklusivitet knyttet til mulige forhandlinger. Før en eventuell avtaleinngåelse mellom partene skal dette legges frem for et ekstraordinært sameiemøte.

2.3.4 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Husdyr skal ikke luftes i fellesarealer.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenheten sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og

innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

## 3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, takrenner, takvinduer 1 og takterrasser 2 påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Takterrasser unntatt hos seksjon 11, jf pkt 3.3, er sameiets ansvar samt herunder å sørge for at eiendommen er beskyttet mot vannskader, men normalt vedlikehold av innvendige flater på takterrassen er sameier sitt ansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

## 3. 3 Seksjon 11

Da de er vedlikeholdsmessig fordyrende, har seksjon 11 vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige endringer som ble utført i 2015.
Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader, eksempelvis ved vanninntregning. Seksjon 11 har dessuten ansvar for alle skader på øvrige deler av bygningen som skyldes de bygningsmessige endringene, såfremt skadene ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring.

1. Takvinduer = glass tak. Vertikale vinduer i loftetasjen er å anse som tilsvarende de vertikale vinduer i fasaden for øvrig.
2. Ytre del av takterrasen som er å anse som en del av taket og derav omfattet av sameiets vedlikeholdsplikt.

## 4. SAMEIERKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommen som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som drifts- og vedlikeholdskostnader til bygningskropp og fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Sameierkostnadene som ikke er direkte henførbare til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dette gjelder også tak, takvinduer og takterrasser, se likevel punkt 3.3.
Sameierkostnader som er direkte henførbare til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter den enkeltes bruksenhets nytte uavhengig av sameiebrøk

(eks. skifte eller vedlikehold vinduer, balkonger og inngangsdører til bruksenhet, kabel-TV). Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Fordeling av heiskostnader:

Gårdens totalforsikring som også inkluderer heisen, samt strømkostnadene til heisen, dekkes over sameiets felleskostnader.
Samtlige øvrige direkte henførbare heiskostnader dekkes 100% av sameierne i 3-5 etg. som utgjør eiergrupperingen av heisen (seksjons nummer 5-11).

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne 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 det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal 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.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses ikke ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. For å behandle et forslag som etter lov om eierseksjoner eller etter vedtektene krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering
Styrets årsberetning
Styrets regnskap foregående kalenderår
Budsjett for kommende år
Valg av styreleder
Valg av styremedlemmer når medlemmet er på valg
Andre saker som er angitt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

***Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:***

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.

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 sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Et styremedlem behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøtet i forbindelse med valgene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.
**Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.**
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i felleskap. Styret kan meddele prokura.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene, samt hovedinngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det er ikke anledning til å sette opp antenner av noen art på bygningens balkonger, fasader eller i fellesarealer. Installering av varmepumper eller andre installasjoner skal godkjennes av styret.

Det er sameiere som allerede har installert varmepumper og styret har valgt og godkjenne disse i etterkant. Styret har lagt vekt på at installasjon av varmepumper er å anse som en del av samfunnets gjennomføring av det «grønne skifte». Nye installasjoner av varmepumper skal på forhånd forelegges styret for godkjenning av type (merke), samt plassering, før installasjonen gjennomføres.

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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.

## 12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## 13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Vedtektene er basert på lov om eierseksjoner. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. jan. 2018, og fremtidig endringer i Lov om eierseksjoner.

**********

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# BOLIGSAMEIET ECKERSBERGSGATE 21

**Bruk av seksjonen.**

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Støy.

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 22.30.

Det er ikke tillatt å banke, slipe eller bruke drill, slagbor o.l. før kl 08.00 og etter kl 21.00.

Musikkundervisning.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan sjenere andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre seksjonseiere i huset må samtykke.

Innvendig vedlikehold.

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte seksjonseier. Dette inkluderer også vannkraner, WC, oppvaskmaskin, synlige rørledninger, avløpsrør og radiatorer.

Vasker og sluk.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og rens sluk en gang imellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

Frostskader.

Alle rom må holdes oppvarmet for å unngå at vannledningene fryser. Vinduer må ikke stå åpne i lengre tid. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er seksjonseierens ansvar.

Lekkasjer og stoppekraner.

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 vannet til leiligheten er.

Elektrisk anlegg.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting.

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller balkongdører. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangene.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukkingsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

**Utleie (utlån) av seksjonen.**

Melding.

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at styret til enhver tid vet hvem som bor i leiligheten.

Ansvar.

Både seksjonseier og leietaker har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Sek-

sjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren som skal motta husordensreglene senest ved inngåelse av leiekontrakt.

## Innvendige fellesarealer.

### Trappeoppganger og korridorer.

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger o.l. må ikke settes i trappeoppganger eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller i egen bod.

Barnevogner kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen for kortere tid. Sko eller annet må ikke plasseres utenfor entrédøren.

### Kjellerganger m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring.

### Lagring i fellesrom.

Det er kun tillatt å oppbevare sportsutstyr som sykler, ski, kjelker etc. i fellesrommene. Gjenstander som ikke er riktig merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller å kaste.

### Rengjøring etter tilsmussing.

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, loft og kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

### Rengjøring av inngangsdører.

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor og dørmatte er den enkelte leilighetseiers oppgave.

## Dører.

### Låsing av dører.

Ytterdører og alle dører i kjeller og loft skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

### Elektriske tavler.

Dørene til de elektriske tavlene med automatsikringer og jordfeilbryter skal alltid holdes låst.

Det er ikke tillatt å sette opp lapper på postkasser eller ringetablåer. Skilt bestilles gjennom forretningsfører. Dette gjelder også ved utleie.

**Gårdsrom.**

Bruk av dette arealet må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Området skal til enhver tid være ryddig.

**Søppel.**

Kun ordinært husholdningsavfall må legges i søppelkassene, og det må påses at dette er godt innpakket. Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum. Det må ikke hensettes avfall utenfor kassene uten avtale med styret.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelkassen må seksjonseier selv sørge for å få borttransportert/kastet i spesielle containere.

**Husdyrhold.**

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke generer øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom dette kan sjenere andre.

Eieren plikter å underrette styret ved anskaffelse av dyr. Ved utleie kan ikke tillatelse til dyrehold påregnes.

**Ansvarsforhold.**

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligsameiets eiendom forårsaket ved egen uforsiktighet eller den som er gitt adgang til eiendommen.

**Naboklager etc.**

Naboklager o.l. rettes fortrinnsvis skriftlig til styret. Styret behandler alle klager anonymt, slik at klagerens navn ikke fremkommer overfor den klagen er rettet mot.

.....

Vedtatt i sameiemøte .....

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lotta Malm Hallqvist
Øvre Ullern Terrasse 73

0378 OSLO

Jan E. Phil
Eckersberggaten 21

0266 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 860105764 | 94/72522 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Olav Vevle | 7. desember 1994 |

Arbeidssted : 212/0216 Eckersbergs gate 21
Byggherre : Lotta Malm Hallqvist, Øvre Ullern Terrasse 73, 0378 OSLO
Jan E. Phil, Eckersberggaten 21, 0266 OSLO
Arbeidets art: PÅ/OMB.,LOFT - BOLIGBLOKK

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

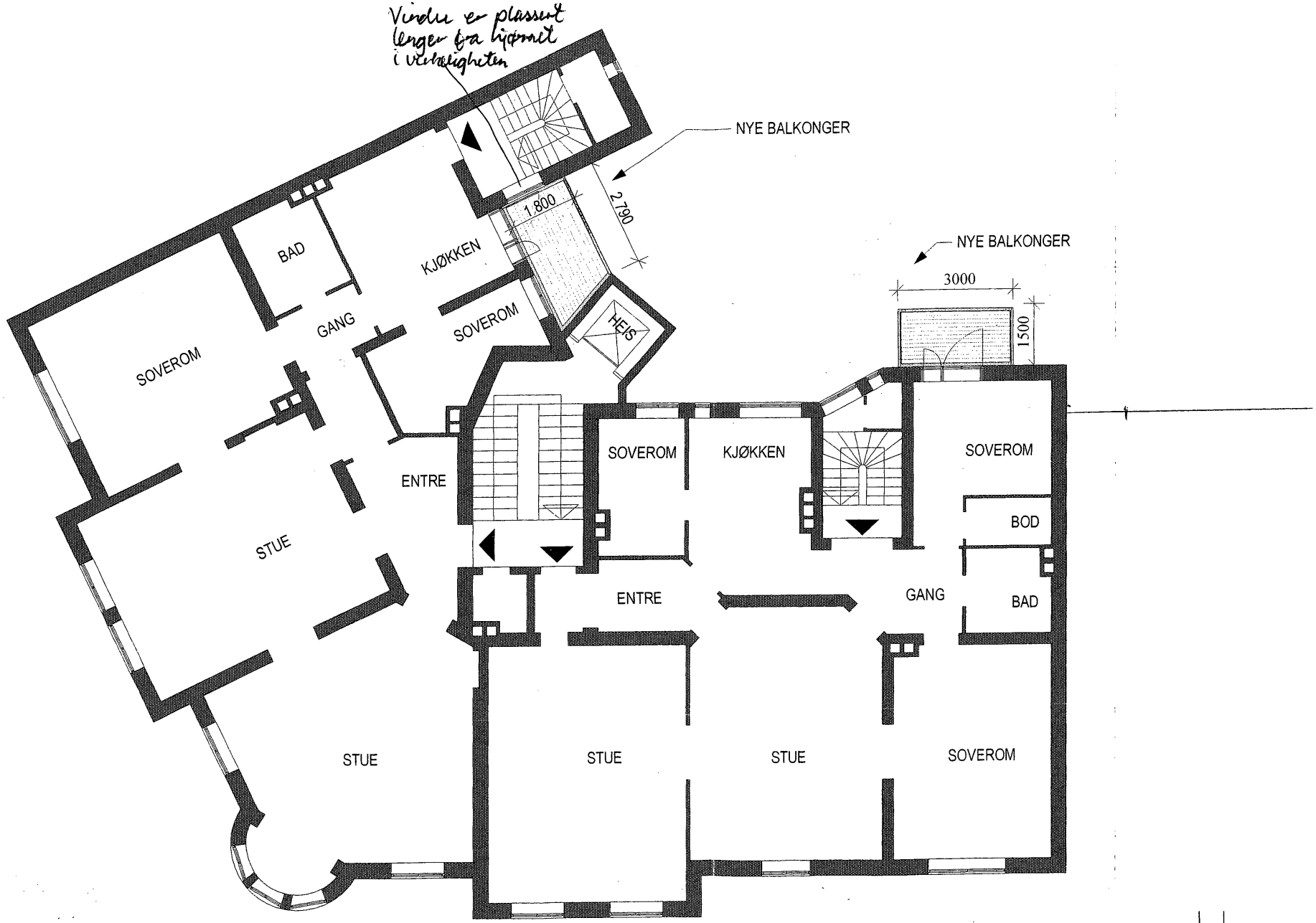
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepesprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

Kopi: Morten Dahl
P.B. 3110, Elisenberg
0207 OSLO




| | | | |
|---|---|---|---|
| A | BALKONGSTØRLEK | FG | 05.01.06 |
| Rev. | Korreksjon | Sign | Dato |

Balkongteam
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

| | |
|---|---|
| Projekt | Eckersbergsgata 21 |
| Plan, ny situasjon | |
| Gnr 212, Bnr 216 | |
| Sign. | FG |
| Mål. | 1:100 |
| Dato | 07.07.05 |
| Tegn.nr | 504-5A |

V.D.J.-No. 3/7 99.
Bilag

Anmeldelse
Beregning
Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1697
99
KRISTIANIA

Ferdig attestert 8/10-01

1.

**Expeditions-Dokument** No. 1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 21 Eckersbergs Gade

Indleveret 26de Juli 1899. Attesteret 21 December 1901

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 § 9 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 26de Juli 1899. —

Lien. Linstow

648/99

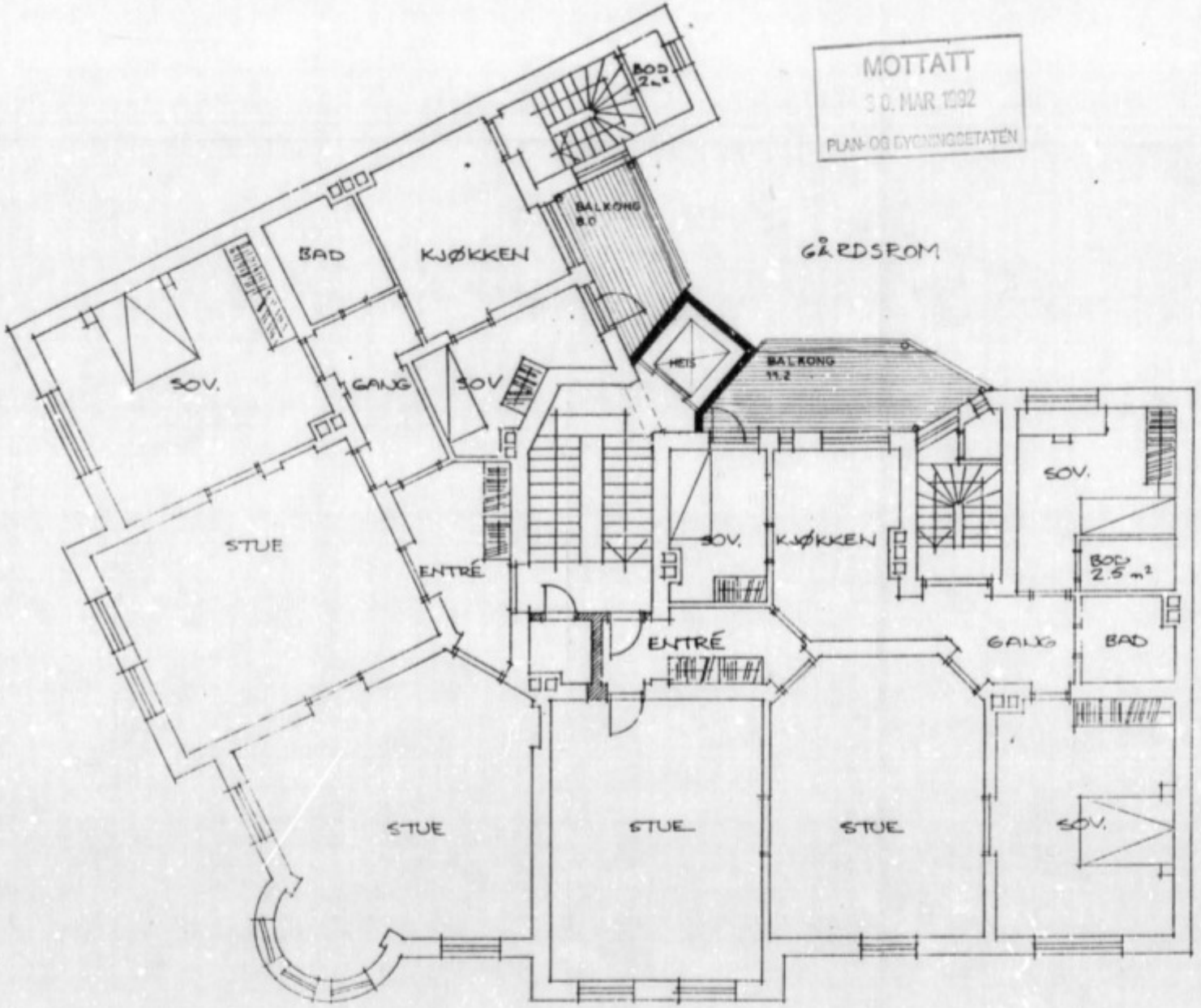
Tuhet ni Lemark
Kia 27/7-99
Hjalmar Lofk

REGULERINGSCHEFEN 699/99 CHRISTIANIA

Gadens bredde er 15,7m. De angivne byggelinier med fortsætning i halve facadelængden er rigtige. Forøvrigt udtaler grunden sig ikke indtagen nogen væsentlig forandring.

Kristiania den 31te juli 1899
f. reguleringschefens fraværelse
Bjerknes.

MOTTATT
30. MAR 1992
PLAN- OG BYGNINGSETATEN




34

26.03.92 HEISSJAKT KORRIGERT
29.06.90.
ECKERSBERGS GATE 21.

HEIS / BALKONGER MOT GÅRDSROM
PLAN 2,3 OG 4.ETASJE MÅL 1:100

TOM OTTAR ARKITEKTKONTOR A.S.
SCHWEIGAARDSGT.16,OSLO 02-174420

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 27.03.2020

| Deres ref.: Justin Seawright | Vår ref.: 202000576-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ECKERSBERGS GATE 21 | Eiendom: | 212/216/0/0 |
| Tiltakshaver: | | Adresse: | |
| Søker: | BALKONGTEAM AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Eckersbergs gate 21

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200509787 - oppføring av balkong.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

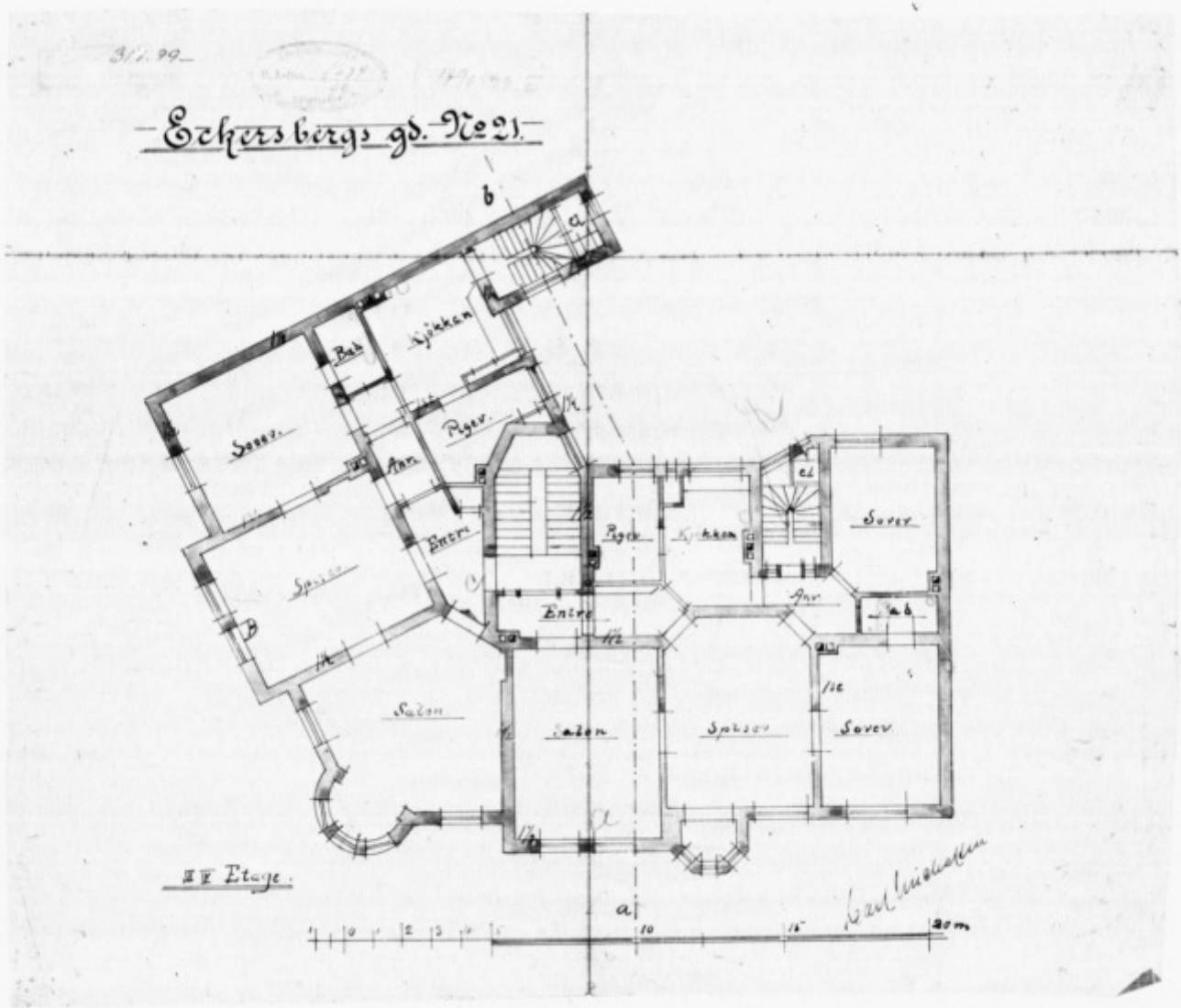
## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
HOLTE AS


Echersbergs gd. No 21.
b
a
Spisekam
Bad
Sovev.
Pigev.
Entre
Spisev
Salon
Sovev
Spisev
Sovev
Entre
Salon
Salon
Spisev
Sovev
Pigev.
Sovev
Entre
Pigev.
Sovev
III Etage.
0 5 10 15 20 m

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0171 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3756199/26440187
Bestilling: C3 2025-05-19 (5) 137

Dato
19.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 25514 | 105 | 24.4.1987 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>PANTSETTELSESERKLÆRING<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 212 | 216 | 0 | 0 |

[ ] 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. 1987/25514/105
Uthentet 2025-05-19 12:21


Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

24.APR.67 025514

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 212 | Bnr. 216 | Fnr. | Kommune Oslo |
| **2. Eier** | Navn: Eckersbergsgaten 21 A/S | | | Fødselsdato (dag, mnd., år): |
| **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<br>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).<br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br>[X] bruksenhetenes areal<br>eller<br>[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi<br>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).<br>eller<br>[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br>[X] 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.<br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | | | |
| **5. Tegninger m. v.** | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>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). | | | |

Rett gnr: Gyrnr. 212 acw.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 200 | 21 | | |
| 2 | B | 110 | 22 | | |
| 3 | B | 180 | 23 | | |
| 4 | B | 180 | 24 | | |
| 5 | B | 180 | 24 | | |
| 6 | B | 180 | 26 | | |
| 7 | B | 180 | 27 | | |
| 8 | B | 180 | 28 | | |
| 9 | B | 105 | 29 | | |
| 10 | B | 103 | 30 | | |
| 11 | B | 118 | 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 | | 1716 | 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.

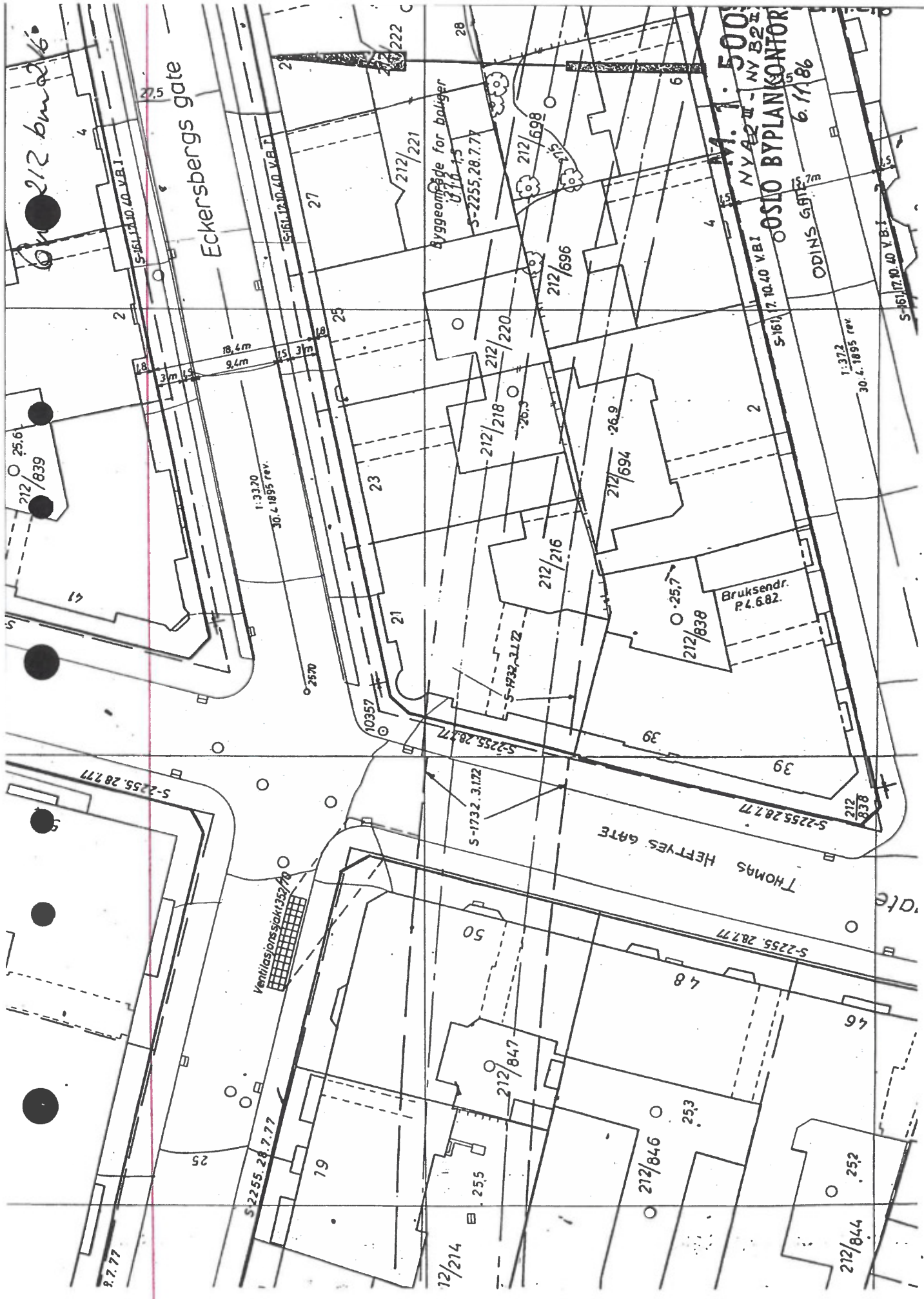
**7. Supplerende tekst**

Hver seksjon påheftes kr 20 000,- til sikkerhet for betaling av fellesutgifter.

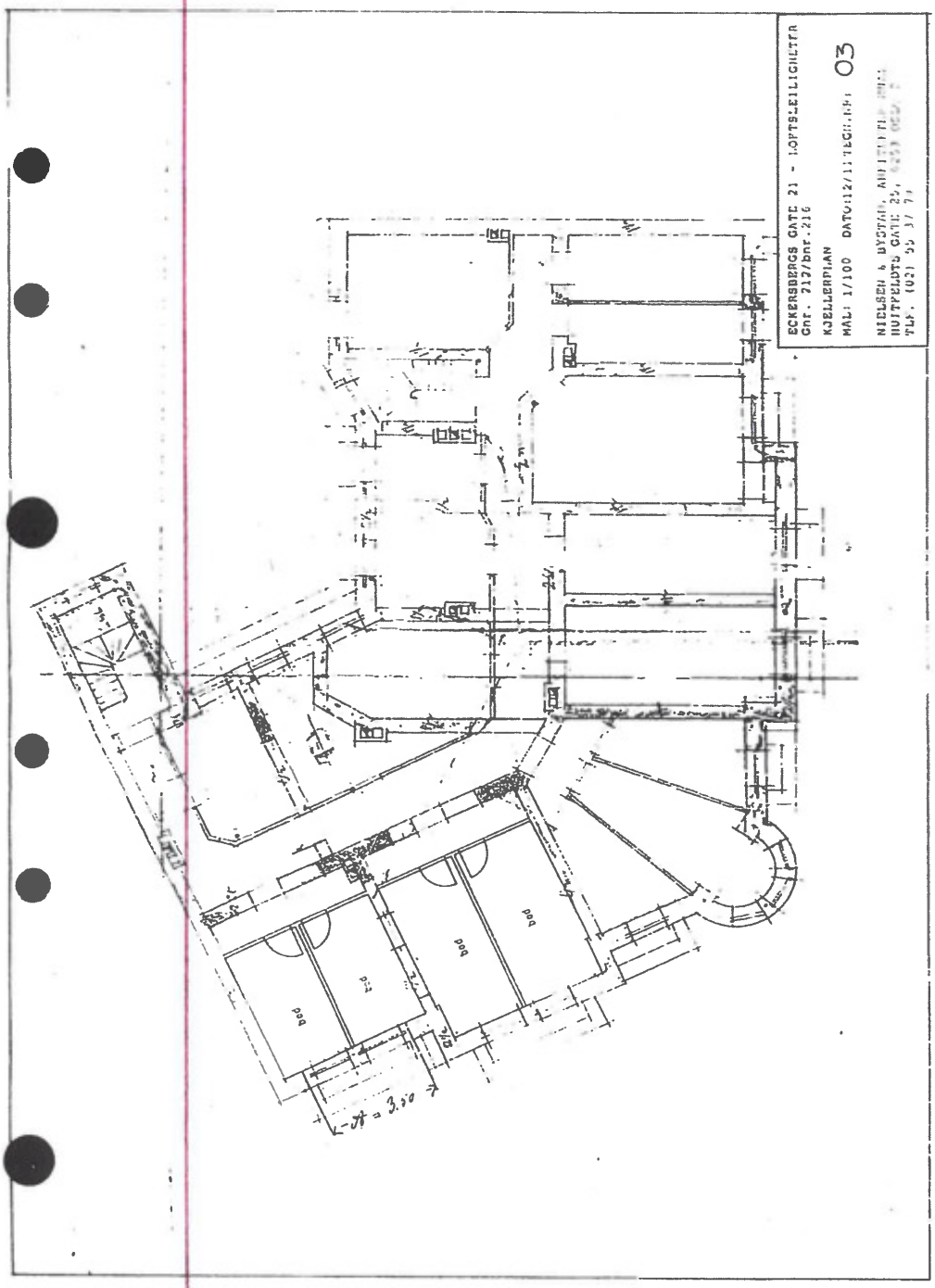
| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 21. april 1987 | Eckersbergsgaten 21 A/S |
| Sted: Oslo | |

**Dokumentet returneres til:**

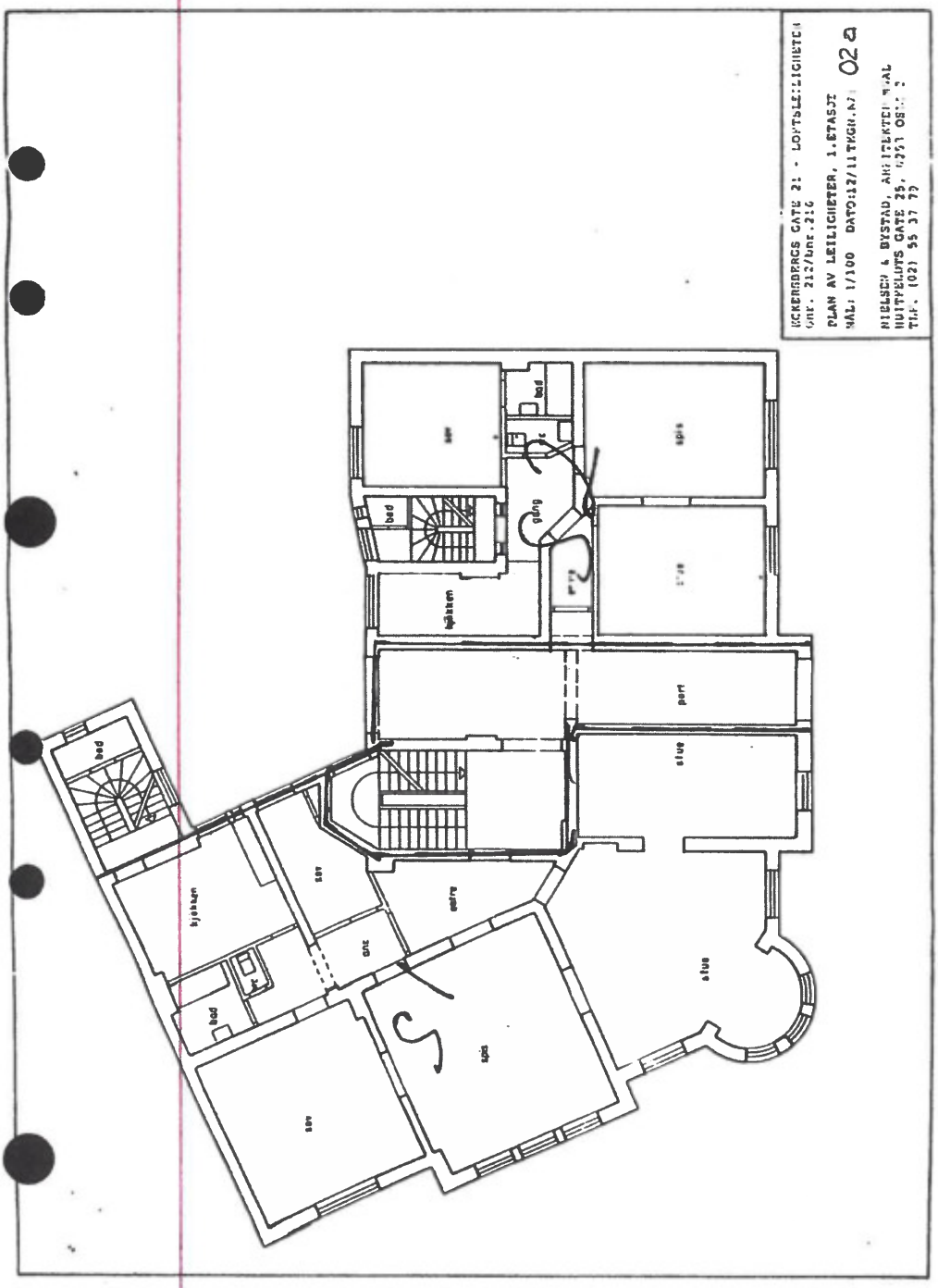
| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Advokat Øyvind Lund | Niels Juelsgt. 12,0272 Oslo 2 | 55 72 40 |


Eckersbergs gate
OSLO BYPLANKONTOR
ODINS GATE
Thomas Heftyes gate
Bruksendr. P.L.6.82.
Ventilasjonsskakt 352/70
Byggeområde for boliger
S-2255, 28.7.77
S-1732, 3.12.72
S-161, 12.10.40 V.B.I
1:337.2
30.4.1895 rev.
212/221
212/222
212/696
212/698
212/220
212/218
212/694
212/216
212/838
212/839
212/847
212/846
212/844
212/214

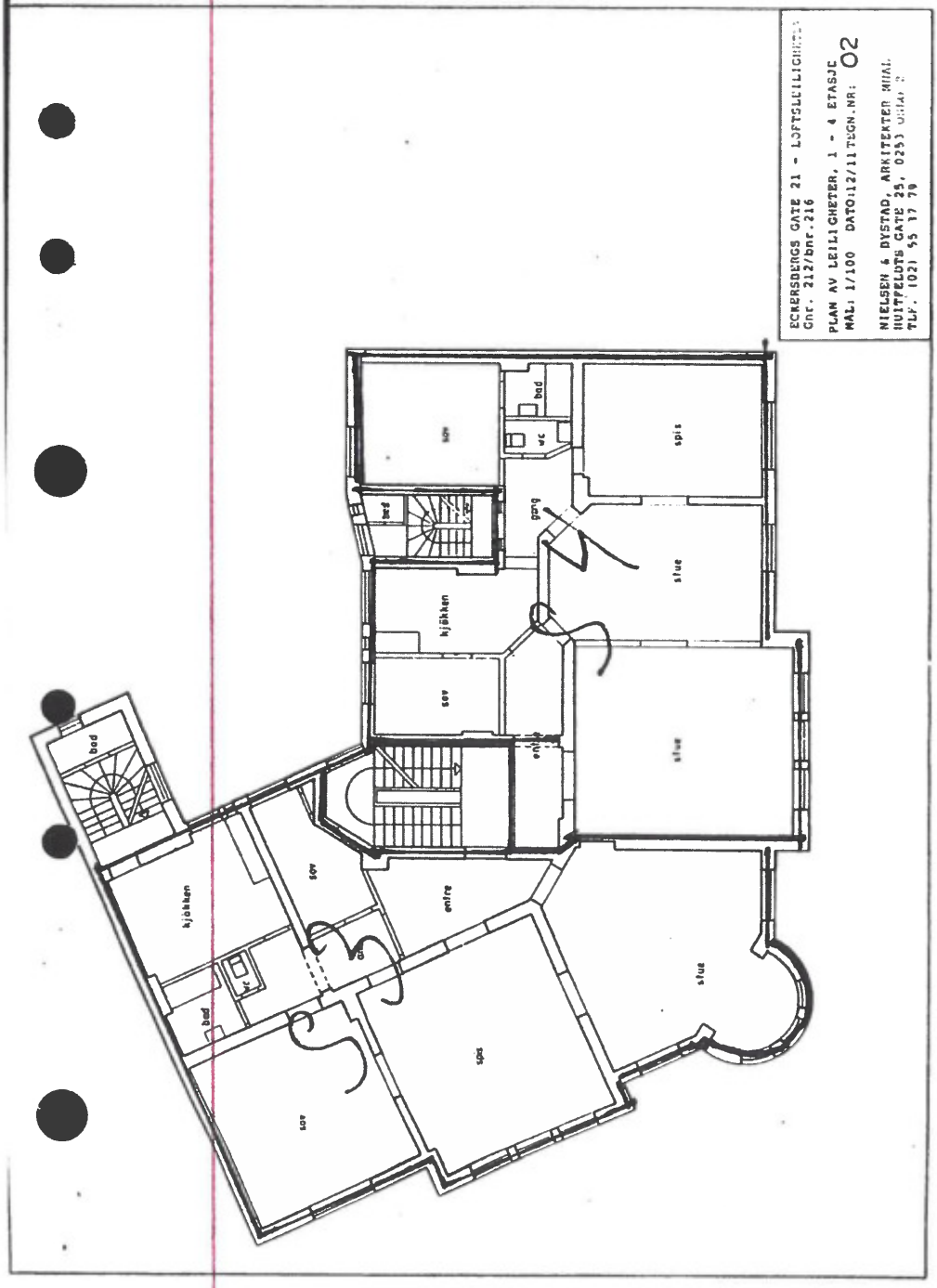
Gnr. 212 bnr. 216
Kjeller


ECKERSBERGS GATE 21 - EIERSEILIGHETER
Gnr. 212/bnr. 216
KJELLERPLAN
MÅL: 1/100
03
bod
bod
bod

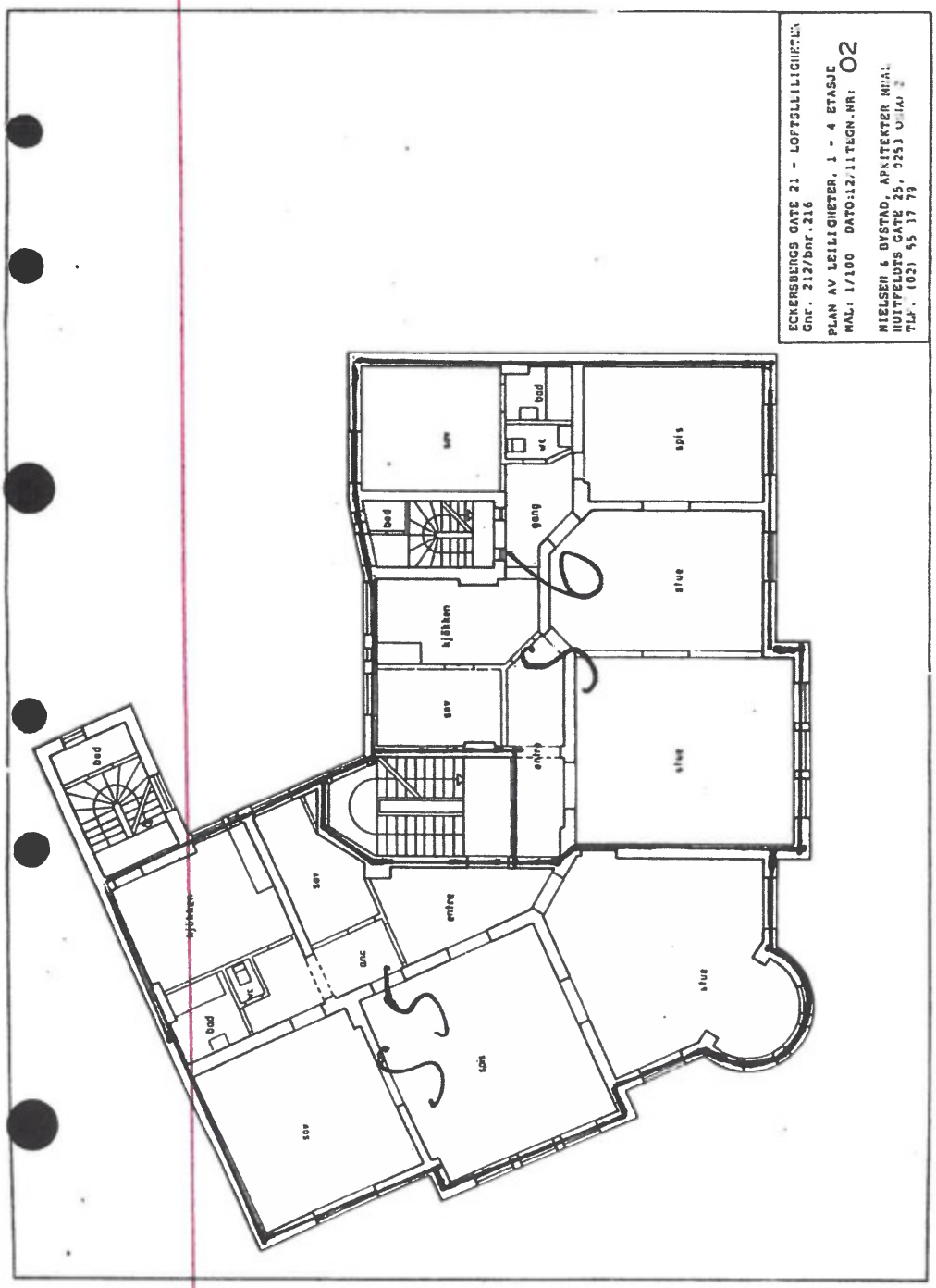
Gnr. 212 bnr. 216
1. etg.



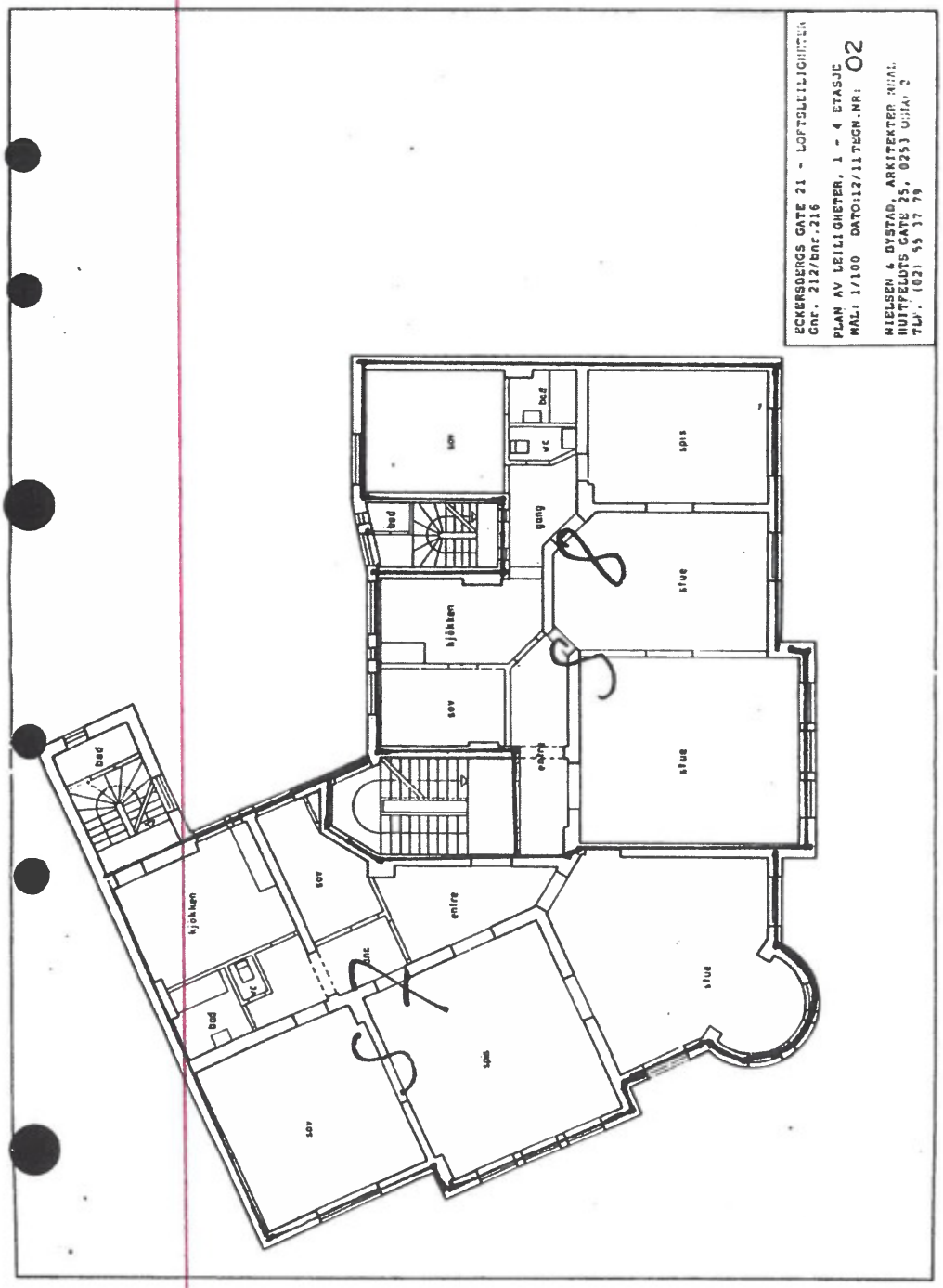
Gnr. 212 bnr. 216
2. etg.



Gnr. 212 bnr. 216
3. etg.

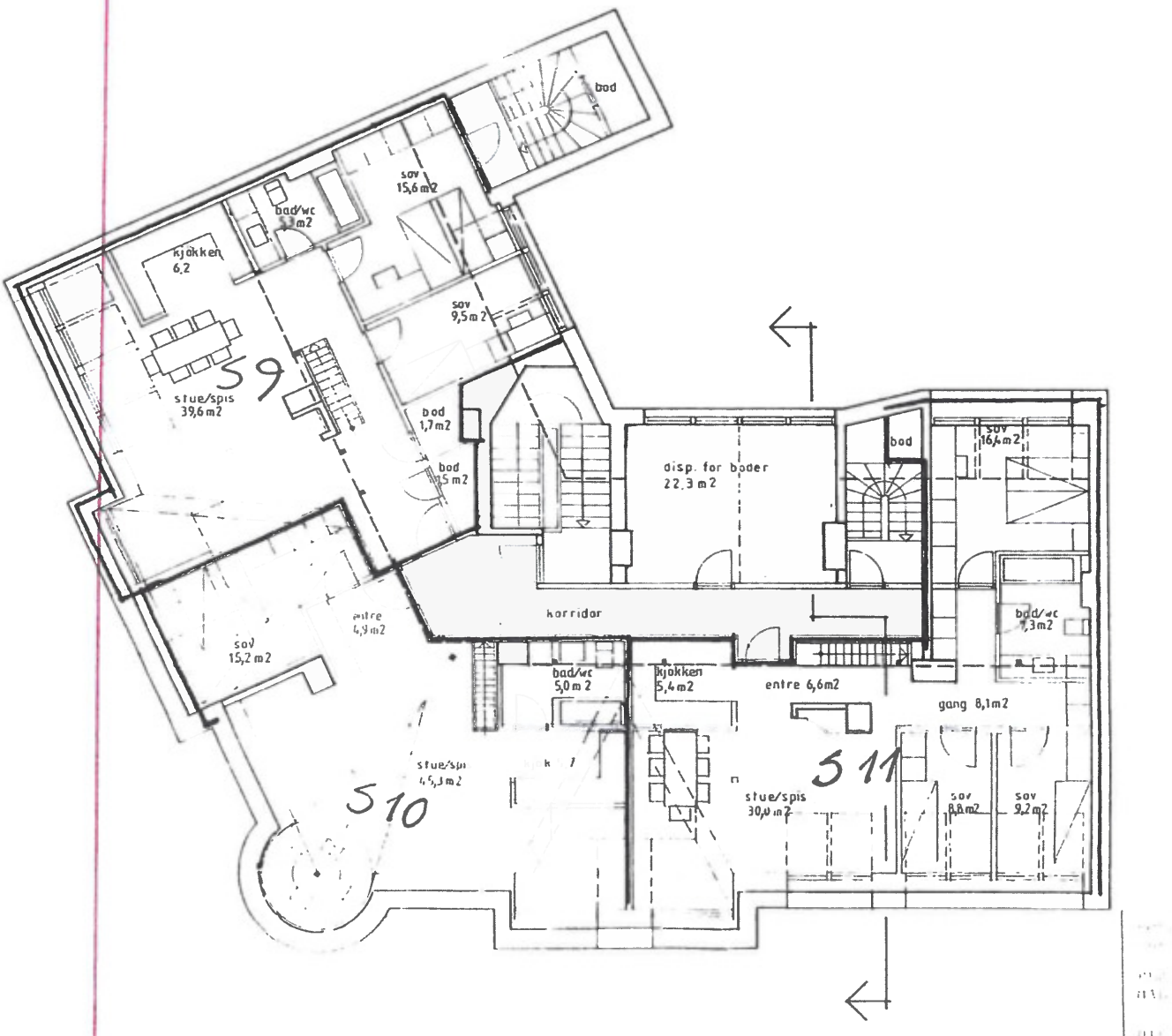


Gnr. 212 bnr 216
4 etg.

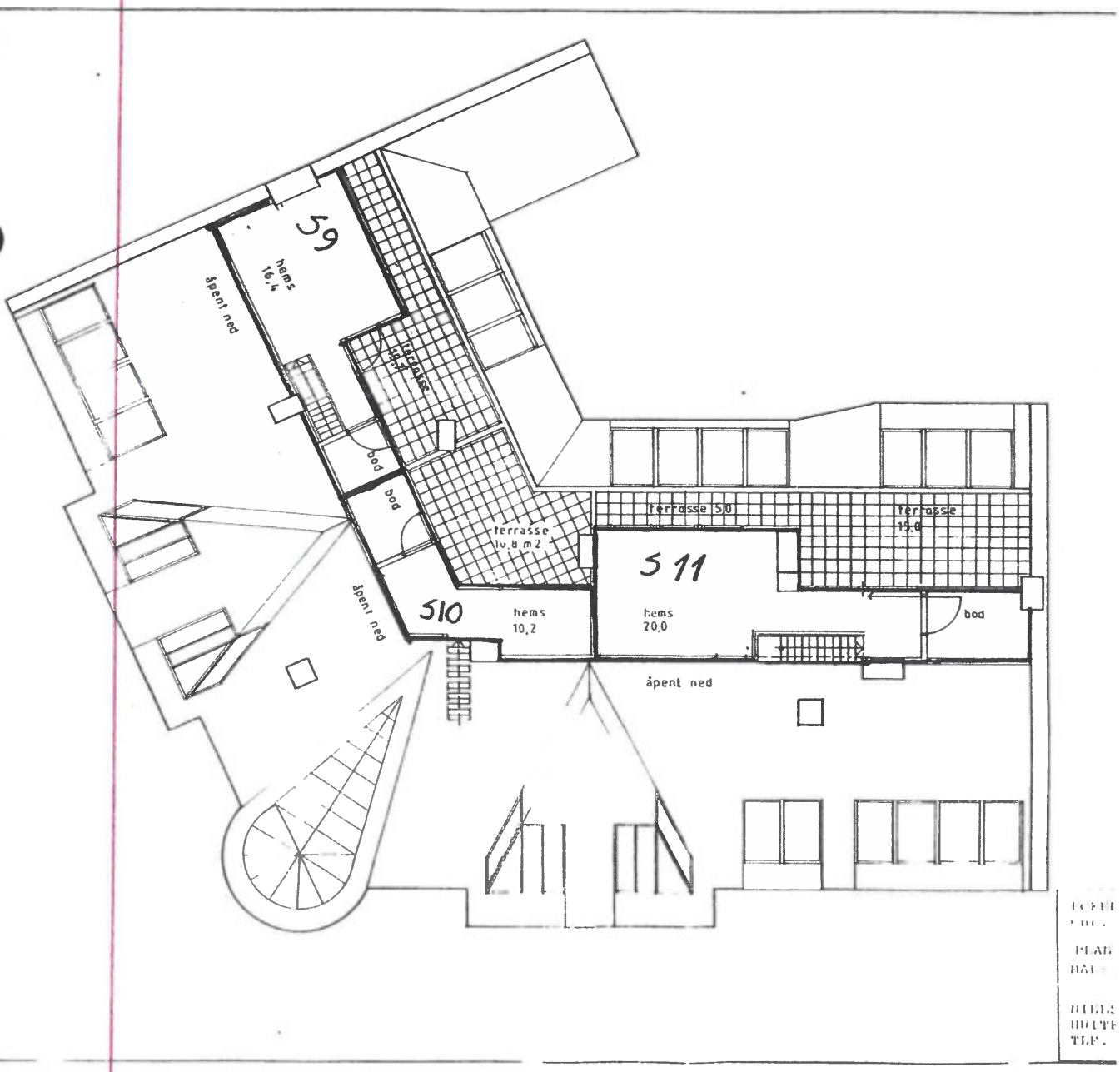


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/25514/105
Uthentet 2025-05-19 12:21


Gnr. 212 bnr. 216
5. etg.



Gnr. 212 bnr. 216
6. etg.



DAGBOKFØRT

24.APR.87 025514

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-25-0171 (Ellen Marie Kristiansen)
Vår referanse: 3756197/26440177
Bestilling: C3 2025-05-19 (5) 136

Dato
19.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 53057 | 105 | 24.9.1996 | BRUKSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 212 | 224 | 0 | 1 |

[ ] 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

TINGLYST
24 SEP 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 53057

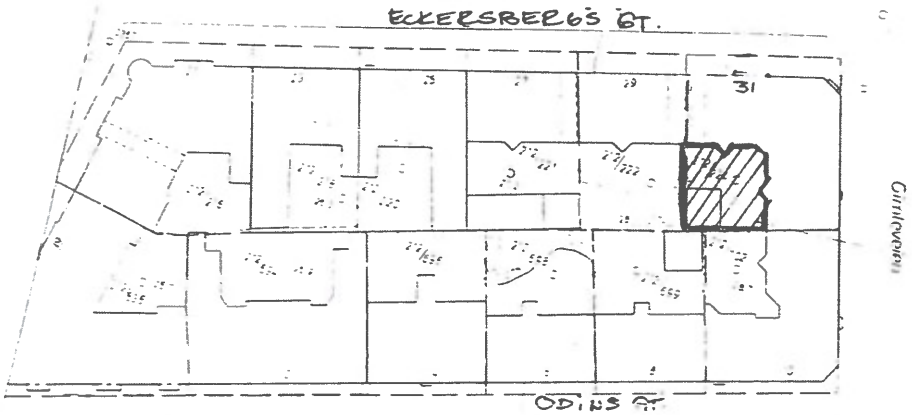
# E R K L Æ R I N G

## OM BRUK AV GÅRDSROM (1)
(for tinglysing)

Undertegnede eier av ECKERSBERGS GT. 31, Seksj. nr. 1, 2, 3 og 4 gnr/bnr 212/224 i kvartal ...., erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 212/224 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 212/222 - 221 - 220 - 218 - 216 - 838 - 694 - 696 - 698 - 699 - 702 .....

som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 212/224. som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).




2. Ubebygget areal på gnr/bnr 212/224 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 212/224, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 212/224 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 212/224. godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. ~~Eieren av gnr/bnr ..... er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.~~

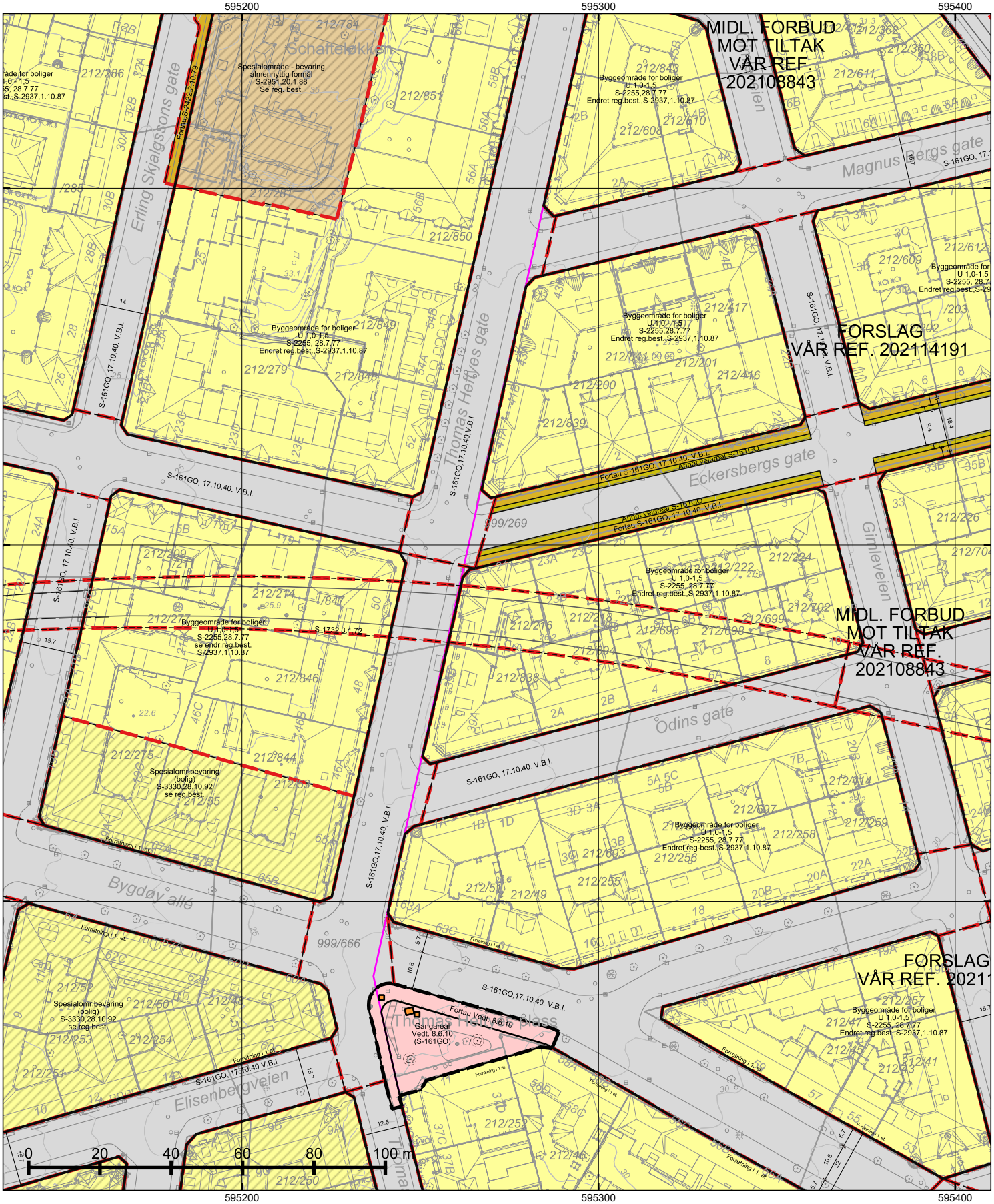
6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 212/224, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Oslo, den 21/5. 1996

Geir Thomas Risåsen

som eier av BRL. Eckersbergs gt. 31. gnr/bnr 212/224, Seksj. nr. 2
ORG. NR. 957303579
(Underskrift)
GEIR THOMAS RISÅSEN

Doknr 53057 Tinglyst 24 09 1996 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2025
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.**

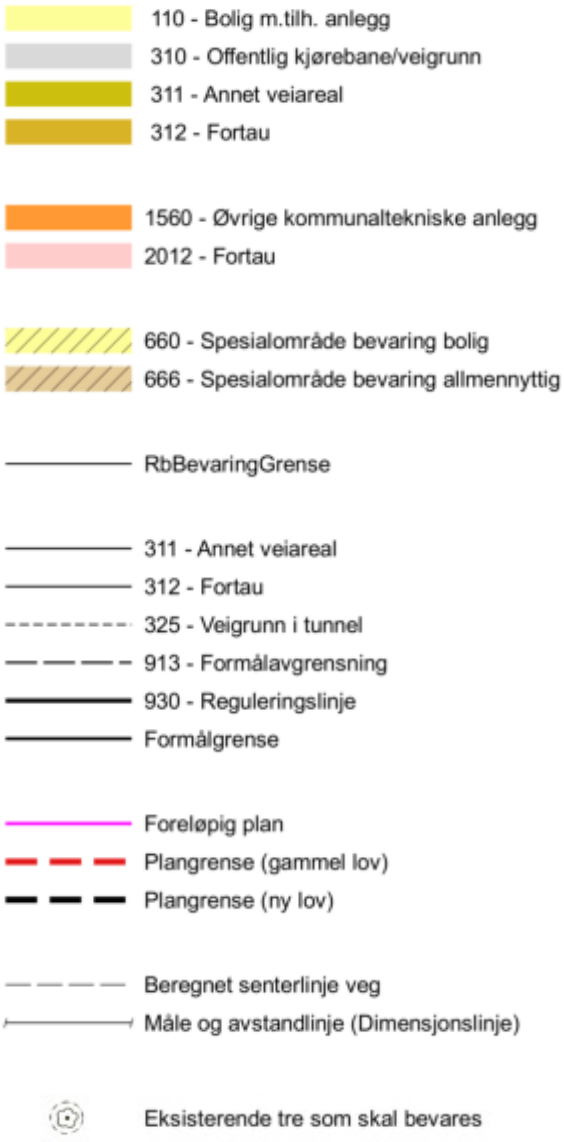
PlottID/Best.nr: 142675/ 86511718
Adresse: ECKERSBERGS GATE 21
Gnr/Bnr: 212/216

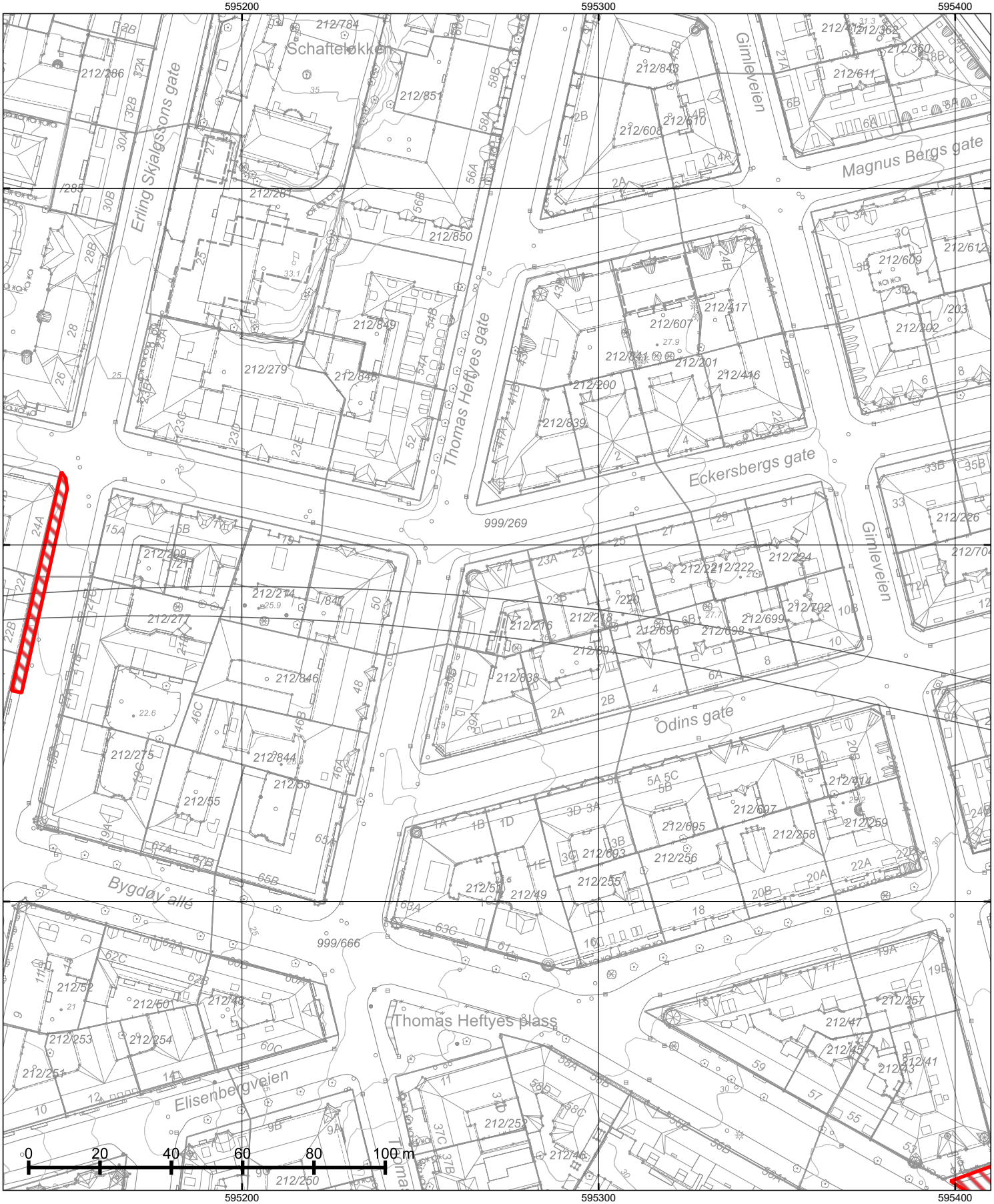
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
Kommentar:

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)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

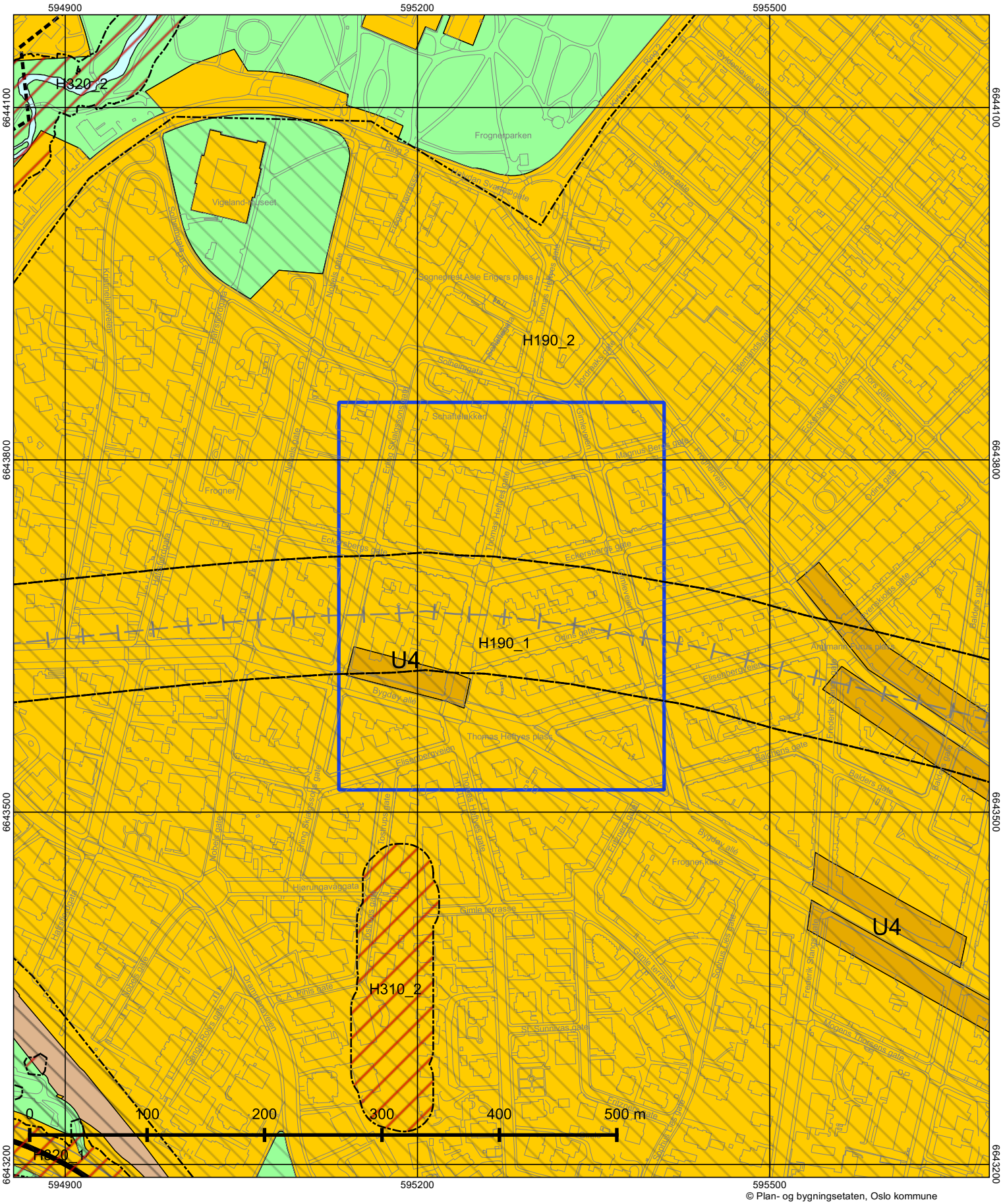
## Naturmangfold

**– 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: 142675/ 86511718
Adresse: ECKERSBERGS GATE 21
Gnr/Bnr: 212/216

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149
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: 08.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142675/86511718
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006149

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
ECKERSBERGS GATE 21

Dato: 08.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511718
8507918

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 216

Vi viser til bestilling av 20250508 for ECKERSBERGS GATE 21.

## GNR. 212 BNR. 216

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.10.1898.

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

## 611 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

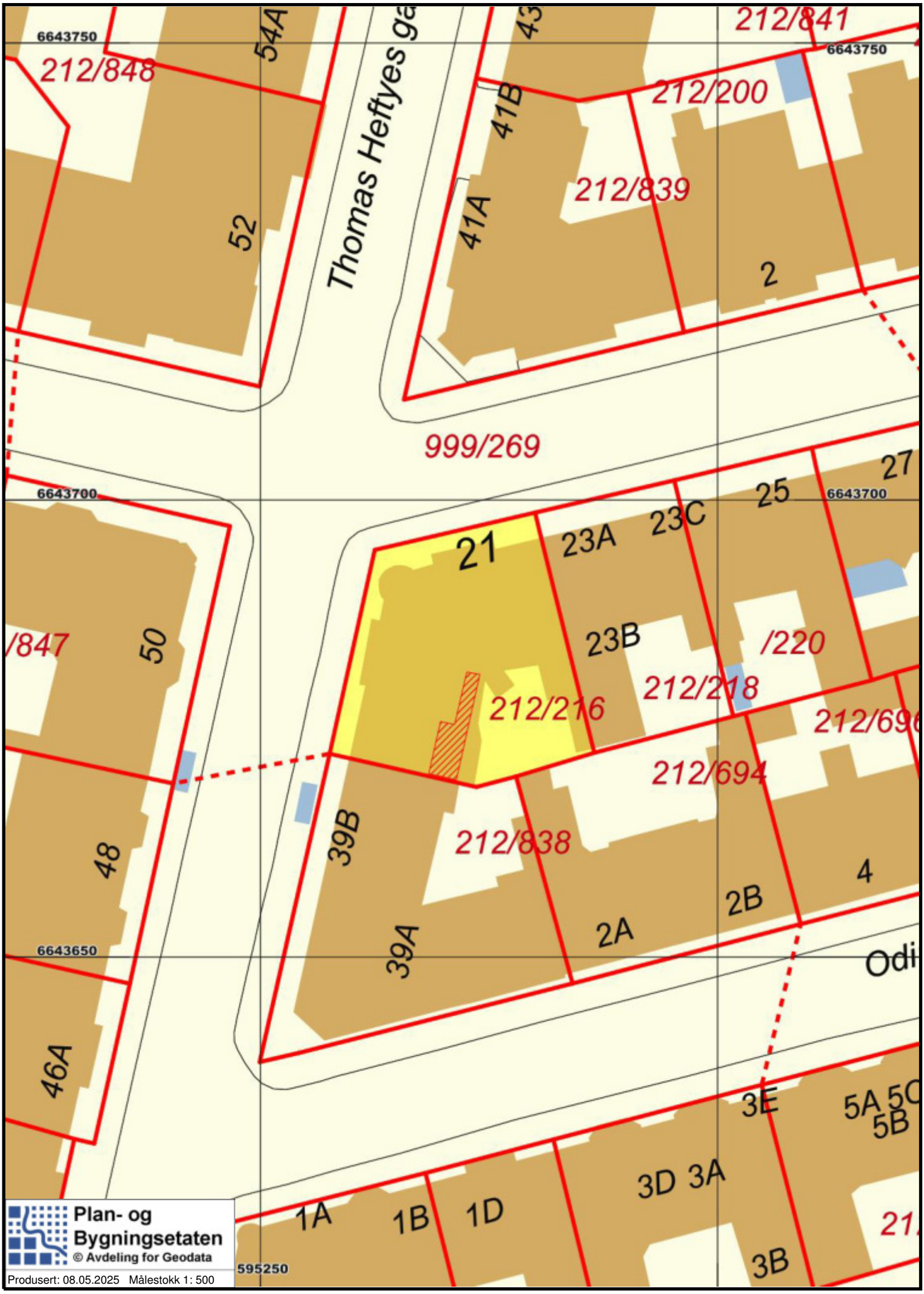
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


6643750
212/848
54A
52
Thomas Heftyes ga
212/841
6643750
212/200
41B
41A
212/839
2
999/269
6643700
6643700
27
25
23C
23A
21
23B
/220
212/218
212/216
212/694
/847
50
48
39B
212/838
39A
2A
2B
4
6643650
46A
3E
5A 5C
5B
3D 3A
1A
1B
1D
3B
595250
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.05.2025 Målestokk 1: 500

# 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 21, inng. fra Thomas Hefteyes gate
Gnr. 212 Bnr. 216 Snr. 7 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
186-25-0171


**Meglerforetak:** Allé Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** John Theodorsen

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 90 93 09 76

**E-post:** John.theodorsen@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