PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ECKERSBERGS GATE 2 C

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260523
Addresse	Eckersbergs gate 2 C		
Postnr.	0266	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas Løberg		
Selgers navn	Henny Tanberg Løberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 5 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

980083

Våtrom

Initialer selger:
T L
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Begge badene ble bygget nye av firma vi kjøpte leiligheten av i 2022, Austland AS og Håndverkeriet AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV dokumentasjon fra Håndverkeriet

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlagt sjekkliste for membranarbeidet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se vedlagt dokumentasjon for membranarbeidet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helt nye bad i 2021/2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Austland AS/Håndverkeriet AS har bygget badene. Det antas at disse firmaene kan fremskaffe eventuelt ønsket dokumentasjon. Se også takstrapport.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av beslag på taket ifbm en lekkasje inn til den ene loftsleiligheten i 2024. Arbeidet ble utført av Perun AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbakemeldingen fra Perun var at noen av beslagene lå feil og at dette sannsynligvis var årsaken til lekkasjen, og det ble gjort en midlertidig løsning. Takplatene rundt der lekkasjen fant sted skal byttes i 2026/2027.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun skjevheter i etasjeskiller. Se takstrapport.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Dette ble utbedret før overtakelse av eiendommen. Dokumentasjonen kan fremskaffes.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bonum AS kjøpte loftene og bygget nye leiligheter der noen år før vi kjøpte eiendommen vår i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret har fysisk dokumentasjon. Det antas at Bonum som bygget leilighetene kan fremlegge eventuelt ønsket dokumentasjon.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifbm renoveringen i 2021/2022 er det meste av det elektriske anlegget byttet. Se også takstrapport. Austland/Håndverkeriet stod for oppussingen av leiligheten, men det elektriske anlegget er etter vår kjennskap utarbeidet av Wethal.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Wethal utførte arbeidet og det antas at de kan fremskaffe eventuelt ønsket dokumentasjon.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bytte av takplater (planlagt i 2026/2027) kan medføre en ekstraordinær innbetaling. Dersom ingen andre beboere vil overta styreledervervet har styret godkjenning fra sameiet om å innhente ekstern styreleder. Det kan medføre økning i felleskostnader.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av *Thomas Løberg*

Signert av *Henny Tanberg Løberg*

Initialer selger:
T L
H T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet

Eckersbergs gate 2 C, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 200, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 19.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1755 **Eiendomsverdi ref nr:** HA3373

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Fireroms eierseksjon beliggende på Frogner, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang direkte fra fortau mot Eckersbergs gate. Gjennomgående leilighet i andre etasje med utsyn mot gate. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i gate. Leiligheten er omfattende oppgradert i regi av entreprenørfirma i 2021/2022. Planløsninger er endret ved at nytt kjøkken er etablert i et tidligere soverom. Tidligere kjøkken er innredet til soverom, og to nye våtrom er etablert. Ny kjøkkeninnredning og nye plassbygde garderobeskap er montert. Standardheving av alle innvendige overflater er utført. Nye interne vann- og avløpsinstallasjoner er etablert. Nytt elektrisk anlegg er installert. To peisovner er montert i regi av dagens eiere, henholdsvis i stue og spisestue. Entrédør, dør til baktrapp og vinduer er av eldre årgang. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

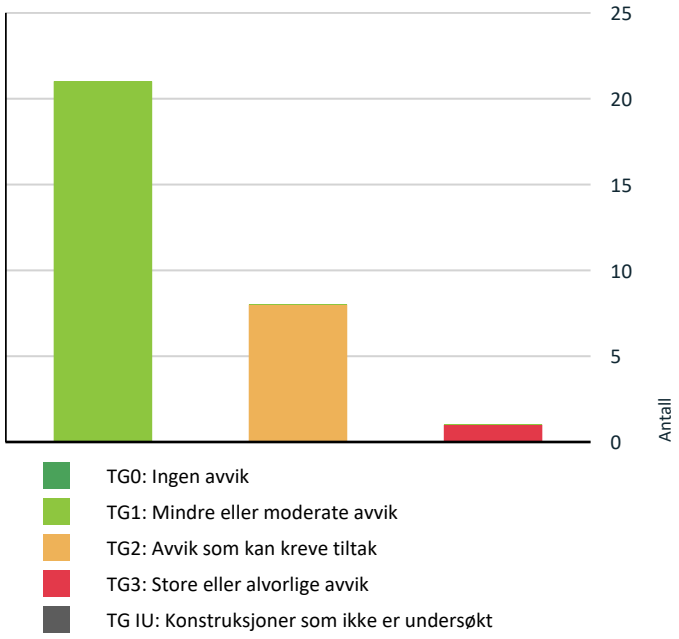
Leilighet

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

Leilighetens planløsning er endret i forbindelse med ombygging og rehabilitering som ble utført i 2021/2022. Endring av bærende elementer er ikke foretatt. Det foreligger ingen søknader om inngrep i brannskille mot underliggende areal og nye sluk skal da være montert uten inngrep i etasjeskille.

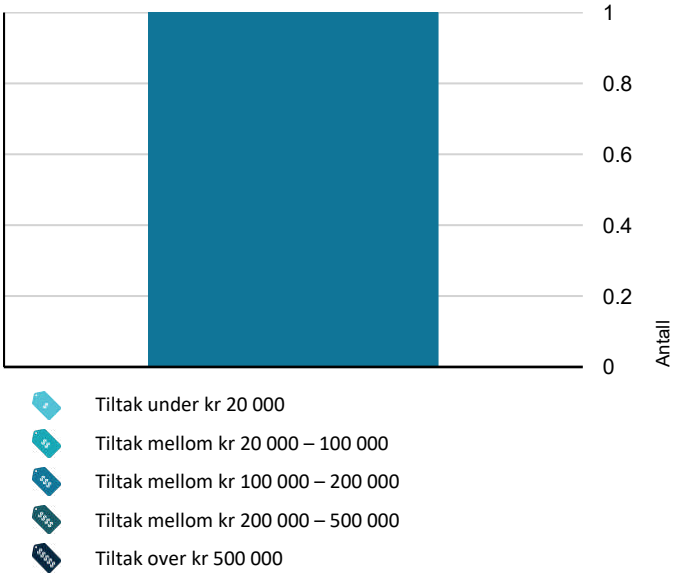
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1897, i en tid der landsdekkende forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid gjerne tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse stedvis kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for, og der manglende samsvar med forskrift eventuelt også er søkt kompensert for. Tiltakenes alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad settes ikke lavere enn krav i lov eller forskrift da tiltak ble gjennomført, justert for krav som er innført senere, og som har tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her med mindre det konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner, som han ikke har kunnet oppdage ved besiktigelse.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1897

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Ombygging/rehabilitering er utført i 2021/2022 og leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold. Ytterdører og vinduer er av eldre årgang.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i malt tre med trelags isolerglass, produsert i 1987.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder. Vindusrammenes anslag mot karm, tettelister mellom karm og ramme, hengsler, åpne og lukkefunksjoner er sjekket på enkelte vinduer. Redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme er konstatert. Det er ingen klaring mellom karm og ramme. Eldre isolerglassruter har redusert isolasjonsevne (U-verdi). Sammenlignet med moderne produkter er varmetapet betydelig.

Konsekvens/tiltak
• Dimensjonsendringer inntreffer når treverket absorberer fukt og sveller. Vindusrammen passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Regelmessig utvendig overflatebehandling er nødvendig for å unngå dimensjonsendringer i størst mulig grad. Utvendig maling bør foretas i tørre perioder når den svelling som har inntruffet enkelte steder har krympet. Overflatebehandling forsegler treverket slik at svelling, riss og sprekker unngås. Moderne vindusrammer har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle krav til varmeisolasjon. Ved fortsatt bruk framover bør det sørges for jevnlig oppmaling. Ifølge Sintef bør vinduer males hvert fjerde år.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Profilert malt entrédør.
Glatt malt dør i B-30 standard mellom gang og baktrapp.

Vurdering av avvik:
• Inntrykket er at begge dører har relativt høy alder, og mest sannsynlig er alderen ca. 40 år slik som vinduene.
Entrédøren er relativt enkel og er ikke utstyrt med tetningslister mellom karm og dørblad.
Begge dører har redusert og dels ingen klaring mellom karm og dørblad.
En B-30 dør fra 1980- tallet vil i dag være preget av at den er ca. 40 år gammel. Moderne krav til brannsikkerhet og røyktetthet er da ikke oppfylt. Til tross for at en dør kan se relativt bra ut visuelt er materialenes tekniske levetid passert. Selve brannkjernen i døren, som består av eldre isolasjonsmaterialer brytes ned gjennom årene, og evnen til å motstå overtenning på den ene siden i 30 minutter er ikke sikker.
• I praksis regnes brannsikre dører etter det gamle systemet med betegnelsen B 30 og det nye systemet som likeverdige med hensyn til tidsaspektet på 30 minutter. Begge skal kunne motstå flammer i minst 30 minutter. Forskjellen ligger i testmetodene: Moderne EI30-dører testes etter strengere felleseuropeiske kriterier for isolasjonsevne (at baksiden av døren ikke blir for varm) og tåler i dag ofte høyere mekaniske påkjenninger enn dører godkjent under det gamle B30-regimet som ble innført på 1980- tallet. Byggeforskrifter med krav til E130 dører utløses ved bruksendring og nybygging.

Det europeiske klassifiseringssystemet for brannkvalifiserte dører (EN 13501-2) ble innført i det norske regelverket ved nye byggeforskrifter i 1997. Betegnelser som EI30 ble innført som de offisielle kravene til brannsikkerhet for nye byggeprosjekter, og til brannsikkerhet ved bruksendring av eksisterende bygninger.

Konsekvens/tiltak
• På sikt anbefales det å montere moderne entrédør og dør til baktrapp. Moderne dører har krav til energieffektivitet, brannsikkerhet og lydisolering.
I de tilfeller der det foreligger branntekniske vurderinger som har resultert i vedtak for montering av brannsikre dører i et sameie må eksisterende entrédører og andre dører mot fellesarealer skiftes til moderne brannkvalifiserte dører (E130 dører). Brannklassifiserte dører skal sikre at rømningsveier kan brukes trygt, og dørene skal kunne begrense materielle skader ved brann.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Fliser med nedstøpte varmekabler i begge våtrom.
En-stavs eikeparkett på øvrige gulvflater.
Alle overflater er lagt i forbindelse med oppgradering i 2021/2022.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Ved oppgradering av leiligheten i 2021/2022 er planløsningen endret. Fuktsikre plater er montert i begge nyetablerte våtrom. Originale brystningspaneler i entré er pusset opp. Alle vegger for øvrig er beslått med gipsplater, sparklet og malt. Originale himlinger er beholdt i nytt kjøkken og i hoved-soverom. Øvrige himlinger er noe senket, beslått med gipsplater som er sparklet og malt. Downlights er montert flere steder.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflater i eldre bebyggelse har vanligvis skjevheter i større eller mindre grad som følge av setninger i grunnen og nedbøyning i tre-bjelkene. Dette skyldes at metoder for fundamentering var vesentlig enklere i tiden rundt år 1900 enn senere og utover på 1900- tallet. Etasjeskiller i bygningen er i tre-bjelkelag, isolert med tørket leire. Stubbeloft ble etablert mellom bjelkene for å holde på leiren. Etter hvert som lettere isolasjonsmaterialer kom i bruk sent på 1950- tallet ble tørket leire erstattet med isolasjon av mineralull.

Over tid inntreffer en viss nedbøyning av bjelkene, som fører til noe innvendige skjevheter i rommene. På 1800- tallet og fram til ca. 1910/1920 ble fundamentering av bygninger utført relativt enkelt, og en del av bebyggelsen fra denne tiden er preget av at større eller mindre setninger i grunnen har forårsaket skjevheter i konstruksjonen.
De fleste bygninger fra 1800- og tidlig 1900-tall med skjevheter er stabile i dag. Setninger foregikk i løpet av de første tiårene etter at bygget ble oppført, da tunge murgårder i større områder satte seg i grunnen. Etter over 100 år er bygårdsbebyggelsen stabilisert. Man kan likevel ikke se bort fra at bygningene fortsatt kan være utsatt for noe bevegelse. Det er ikke kjent for undertegnede om det har vært foretatt geoteknisk undersøkelser for dette bygget, eller om bygget overvåkes for setninger.

Det fremgår av plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen at reparasjoner av kjellervegger er utført i forbindelse med setningsskader. Årsaken er relatert til etablering av jernbanetunnel mellom øst og vest, utført på 1970- tallet. Tillatelse til gjennomføring av tiltaket er gitt den 17.02.1977. Ferdigattest er datert den 01.12.1978. Tiltakshaver var NSB/Jernbaneanlegget. Oslo Sentralbanestasjon. Ansvarlig for arbeidene var Ingeniør Thor Furuholmen AS.

Vurdering av avvik:
• Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal høydeforskjeller fra side til side/ fra ende til ende i et rom karakteriseres med TG 3 dersom forskjellen er 30 mm. eller mer.
Nivellering av gulvflater er utført med laserbasert sirkulasjonsvater. Fra side til side gjennom stue/spisestue er det registrert nivåforskjell på ca. 55 mm. Gjennom entré er nivåforskjellen målt til ca. 32 mm. Gjennom entré/gang er det registrert nivåforskjell på ca. 40 mm.

Konsekvens/tiltak
• I eldre bygårder er det sjelden mulig å oppnå samsvar med dagens forskriftskrav til plane gulvflater uten at andre viktige hensyn blir påvirket negativt. Full avretting av gulv i hele leiligheten vil medføre behov for heving av dører og montering av nye gulvlister og dørlister. Oppretting til vaterlinje vil også medføre liten, og kanskje for liten avstand fra gulv til underkant av vinduer en del steder. Dersom man velger oppretting av gulvflater i hvert enkelt rom vil det bli nivåforskjeller (snublekanter) mellom rommene. Endringer vil medføre relativt store kostnader.

Kostnadsoverslaget er usikkert da man først ved igangsetting av slike tiltak vil være i stand til å tilegne seg oversikt over omfanget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng.
Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Oppmurte teglsteinspiper med pusset og malte overflater.
ILDSTED:
To peisovner er montert, henholdsvis i stue og spisestue. Ildfast plate på gulv er montert for begge ovner.
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere og utover på 1900- tallet. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak
• Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller med nye ildfaste rørforinger i røykløpet. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca. 2 cm i røykløpets innside. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en mye brukt og sikker løsning. Med denne metoden erstattes det originale røykløpet med et nytt og sikkert alternativ. Valg av metode bør vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører med overflater i trestruktur.
Tunge og solide dører av god kvalitet. Skjulte hengsler. Skyvedør mellom gang og bad/wc/vaskerom.
Dørene er montert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2021/2022.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter er observert. Slike forhold er heller ikke registrert på befaring.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
Plassbygget garderobeskap i entré. Skapet har to skuffe-fronter nederst to skapfronter over og to lavere skapfronter høyere opp mot himling.
Plassbygde garderobeskap i hoved-soverom. Innredningen er montert mot vegg til bad/wc. Fast montert garderobeinnredning er også montert i det midtre rommet. Et garderobeskap er montert i det innerste soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2021/2022, Teknisk forskrift av 2017 skal da ligge til grunn for utforming av våtrommet så langt det har latt seg gjøre. Det foretas av og til tilpasninger ved oppgraderingsarbeider i eldre bygninger da eksisterende konstruksjoner kan stå i veien for å etablere fullt samsvar med de forskrifter som gjelder til enhver tid. Forskriftskrav gjelder så langt det er mulig slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner blir gode og pålitelige.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er mottatt for tettesjikt i våtrommet.
Lastogum våtromsmembran er anvendt på vegg- og gulv.
Det er anvendt Ultipro tilbehør med membranduk, tettebånd, membrantape, mansjetter til sluk og rørgjennomføringer og mansjetter for innvendig og utvendig hjørne.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser med store dimensjoner er lagt på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Overflatene fremstår i god stand. Indikasjoner på fukt eller andre negative forhold er ikke registrert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå fliser med store dimensjoner i kombinasjon med mindre fliser i våtrommets dusj-sone.
Det er konstatert at høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er i samsvar med kravet på 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Lastogum påstrykningsmembran er anvendt på gulv- og veggflater.
Purus plastsluk er anvendt.
Det er anvendt Ultipro tilbehør med membranduk, tettebånd, membrantape, mansjetter til sluk og rørgjennomføringer og mansjetter for innvendig og utvendig hjørne.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel er i samsvar med kravet på 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone, avgrenset med fast felt og dørfront i herdet glass.
Blandebatteri, og garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj i messing. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Skapinnredning med to profilerte grå skuffe-fronter og benkeplate i kompositt stein med rund servant i sten. Blandebatteri i messing, montert på benkeplate.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte er montert i himling.
Det er ikke tilrettelagt med en spalte for tilførsel av luft til rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Når avtrekk i et våtrom er tilrettelagt med elektrisk vifte tilknyttet avtrekkskanalen ut fra våtrommet er dette i prinsippet i samsvar med bestemmelser i Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på. Imidlertid er det slik at ventilasjonskanaler i eldre bygårder består av ventilasjonsløp i teglsteinspiper. I prinsippet er det ikke i samsvar med godkjente rutiner i en eldre bygård å montere elektriske vifter til avtrekkskanaler, da kanalene er i bruk av flere leiligheter. Det er ikke kjent hvordan ventilasjonen er organisert her, men i de fleste bygårder fremgår det av vedtekter og rutiner at elektriske vifter ikke skal monteres til felles kanaler. Behovet for tilførsel av luft til et våtrom ivaretas vanligvis med en spalte mellom dørterskel og dørblad som gir en spalte for tilførsel av luft mellom dørblad og terskel hvis gulv i begge rom er på samme nivå. I dette våtrommet er det i dag ikke en slik spalte.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å ta kontakt med sameiets styre for nærmere informasjon om forholdet med avtrekksventilasjonen. Det anbefales ellers å tilrettelegge for en spalte for tilførsel av luft i tilknytning til døren inn til rommet slik at behovet for tilførsel og sirkulasjon av luft ivaretas.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er kun ca. 4 år gammelt og det foreligger dokumentasjon for utførelsen.
Hulltaking er derfor ikke utført. Symptomer på fuktproblemer er ikke registrert.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2021/2022, Teknisk forskrift av 2017 skal da ligge til grunn for utforming av våtrommet så langt det har latt seg gjøre. Det foretas av og til tilpasninger ved oppgraderingsarbeider i eldre bygninger da eksisterende konstruksjoner kan stå i veien for å etablere fullt samsvar med de forskrifter som gjelder til enhver tid. Forskriftskrav gjelder så langt det er mulig slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner blir gode og pålitelige.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er mottatt for tettesjikt i våtrommet.
Lastogum våtromsmembran er anvendt på vegg- og gulv.
Det er anvendt Ultipro tilbehør med membranduk, tettebånd, membrantape, mansjetter til sluk og rørgjennomføringer og mansjetter for innvendig og utvendig hjørne.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser med store dimensjoner på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Det er ikke oppgitt informasjon om hva slags sikring som er anvendt bak flislagt overflate bortsett fra membranproduktet. Mest sannsynlig våtromsplater lagt på veggflater før overflaten er fuktsikret med påstrykningsmembran.
Valg av TG 1 er basert på våtrommets lave alder og fravær av symptomer på fuktproblematikk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå fliser med store dimensjoner i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedsenket dusj-sone. Nedstøpt varmekabel.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist i dusj-soner er i samsvar med kravet på 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Lastogum påstrykningsmembran er anvendt på gulv- og veggflater.
Purus plastsluk er anvendt.
Det er anvendt Ultipro tilbehør med membranduk, tettebånd, membrantape, mansjetter til sluk og rørgjennomføringer og mansjetter for innvendig og utvendig hjørne.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel er i samsvar med kravet på 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje, avgrenset med fast felt og dørfront i herdet glas.
Blandebatteri og garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj i messing. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Skapinnredning med to profilerte grå skuffe-fronter og benkeplate i kompositt med rund servant i sten. Blandebatteri i messing er montert på benkeplate.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med ventilasjonsrist på ventilasjonsløp i pipe.
Behovet for tilførsel av luft er tilrettelagt med spalte under skyvedør.

Vurdering av avvik:

• Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en sentral el vifte tilknyttet avtrekkskanalen. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• I eldre bygninger er ventilasjonskanaler i bruk av flere enn ett våtrom, og det er vanligvis ikke tillatt å montere elektriske vifter til kanalene. Det er derfor ikke mulig å oppnå TG 1 uten at det foretas grep i form av installering av nye ventilasjonskanaler gjennom etasjene. Gjennomføring av slike tiltak må vedtas i generalforsamling internt i sameie, og søknad om tillatelse må så rettes til kommunens plan og bygningsetat.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er kun ca. 4 år gammelt og det foreligger dokumentasjon for utførelsen.
Hulltaking er derfor ikke utført. Symptomer på fuktproblemer er ikke registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte grå skapfronter i benkeskap, høy-skap og kjøkken-øy. Benk med profilerte sokkelskuffer er montert under vindu. Lyse benkeplater i kompositttstein med nedfelt kum i messing. Glassplater på vegg over koketopp og kum. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøl og frys er integrert i innredningen. Nisje med hyller i vegg mot spisestue.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter på vegg over koketopp.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at ventilatoren ikke har avtrekk ut, men er basert på bruk av kullfilter.
Ifølge Norsk Standard NS. 3600 skal bruk av kullfilter til ventilator over koketopp i kjøkken karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

• I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate kanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonsløp i teglsteinspiper. Det er vanligvis i strid med sameiets vedtekter å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. I eldre bygninger av denne typen er gjerne nye kjøkken innredet i andre rom enn det originale kjøkkenet i ettertid, slik tilfelle er også i denne leiligheten, og det finnes ofte verken felles ventilasjonskanaler eller annen ventilasjon. Bruk av ventilatorer basert på kullfilter er vanlig i slike tilfeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system er installert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2021/2022. Fordeler-skap for rørsystemet er installert i våtrom med adkomst fra gang. Skapet er lekkasjesikret til gulv. En hvit siklemikk er montert til vareråret.
Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut. Lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.
Dokumentasjon for utførelsen er ikke tilgjengelig.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 grader celsius.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

INTERNE AVLØPSAINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Avløpsinstallasjoner i plast er installert i leilighetens kjøkken og begge våtrom i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2021/2022 da to nye våtrom ble etablert og ny kjøkkeninnredning montert.

Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Det gjør det vanskelig å kontrollere rørene visuelt, og den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål.
FELLES AVLØPSSTAMMER (SOILRØR).
Soilrør kan være eldre støpejernrør, eller rør i PVC materiale. Alder og tilstand er ikke kjent. Felles avløpsinstallasjoner er et anliggende for sameiet og er ikke omfattet av vurdering og karakteristikk i denne rapporten.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Da bygningen ble oppført ble avtrekksfunksjoner ivaretatt med ventilasjonsløp i teglsteinspiper. I opprinnelig kjøkken som var innredet lenger inn i leiligheten er det en skorstein med flere løp der det ene har vært i bruk til ventilasjon i det gamle kjøkkenet. I dag er det montert ventilator med kullfilter i nytt kjøkken, som er innredet i et tidligere soverom. Avtrekksfunksjoner i begge våtrom er ledet til en skorstein. Ventilasjonsløp i skorsteiner er felles, og i bruk av flere leiligheter.

Generelt:
Eldre murgårder har naturlig ventilasjon. Varm luft stiger opp via ventilasjonsløp i skorsteiner, og frisk luft tilføres ved vanlig lufting. Ved oppgradering av fasader og utskifting av vinduer, som er utført i nyre tid blir bygningene tettere. Opprinnelig var ukontrollerte luftlekkasjer i større grad en bidragsyter til ventilasjon av leilighetene. Med utskifting av vinduer reduseres infiltrasjonen. Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre bygårder kan være er å montere ventilasjonsanlegg, som kan plasseres sentralt i kjeller eller på loft, eller eventuelt i hver enkelt leilighet. Sjakter og skorsteiner kan ved planlegging benyttes til føringsveier for kanaler.

Vurdering av avvik:
• Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i boligen. Kanaler/ ventilasjonsløp i teglsteinspiper er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av disse. Det er er ikke kjent om det foreligger behov for utbedring av disse.

Konsekvens/tiltak
• Eksisterende ventilasjonssystem med naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i alle eldre bygninger og fungerer i kombinasjon med lufting/åpne vinduer/vinduer i luftestilling.
For at ventilasjonen i en bolig eller bygning skal kunne karakteriseres med TG 1 må det enten være installert mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Mekanisk avtrekk er et omfattende og søknadspliktig tiltak, som må organiseres kollektivt i bygningen. Et slikt tiltak innebærer at det etableres separate ventilasjonskanaler for ethvert våtrom og ethvert kjøkken i alle leiligheter med avtrekk over yttertak. Et vifteanlegg som trekker avtrekksluften ut installeres. Det foreligger ingen planer om en slik investering i selskapets bebyggelse. Balansert ventilasjon er et mer krevende tiltak å realisere i en eldre bygning, er også søknadspliktig, og installeres i eldre bygninger vanligvis kun ved bruksendringer, som f. eks der råloft ominnredes til bolig.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme.
Flislagte gulv med nedstøpte varmekabler i begge våtrom.
Varmefolie er lagt under parkett i øvrige rom.
To peisovner, henholdsvis i stue og spisestue.
Det opplyses av eier at gulvvarmen fungerer normalt godt, men at funksjonen er noe begrenset i det innerste soverommet. For å oppnå god funksjon på gulvvarme er det viktig at varmematter og varmekabler legges på trykkfast isolasjon. Med for eksempel 5 cm EPS eller lignende isolasjonsplater vil man oppnå god funksjon i de fleste tilfeller. Deler av denne leiligheten er over underliggende portrom. Mot kjellere og mot portrom kreves minst 5 cm moderne trykkfast isolasjon. Hvor mye isolasjon som er lagt under gulvflatene er ikke kjent for undertegnede.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at den er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til fravær av informasjon om hvor mye isolasjon som er lagt på underliggende gulvflater før nye overflater med parkett og støpe-masser med fliser er lagt.

Konsekvens/tiltak
• Uten opplysninger om anvendt isolering er det ikke mulig å kjenne til varmetapet.
Eier opplyser at gulvvarmen har god funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er montert i bad/wc/vaskerom.
Det opplyses at denne er fra 2021/2022 da oppgradering av leiligheten ble utført.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år. Varmeelementet har vanligvis noe lavere levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er installert i forbindelse med oppgradering av leiligheten i 2021/2022.
Samsvarserklæring er ikke mottatt.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere er montert i rommene.
Tosensorer er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg. Det foreligger en serviceavtale med foretaket Branntek AS, som tilbyr etablering, service og vedlikehold av branntekniske installasjoner
Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avviket gå ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010, og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført i 2010.

Konsekvens/tiltak

• Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Ifølge oversiktskart fra statens strålevern er denne eiendommen beliggende i et område med lav til moderat aktsomhetsgrad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

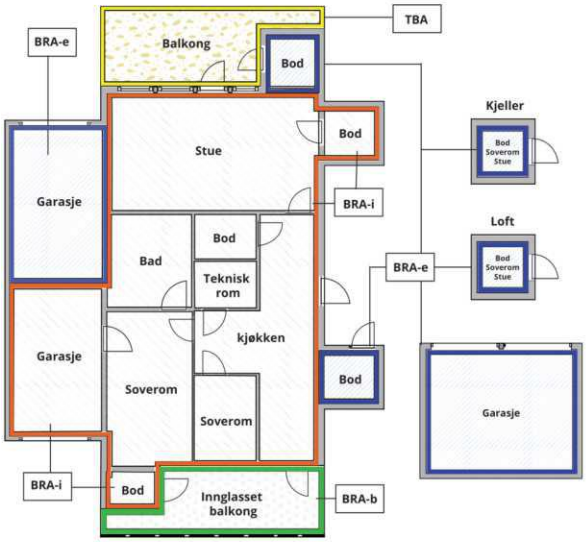
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	124	14		138	
SUM	**124**	**14**			
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc, bad/wc/vaskerom, gang	Kjellerbod, bod ved felles balkong	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, fra ca. 3 m til ca. 3,1 m.
Kjellerbod, ca. 12 kvm.
Bod ved felles balkong, ca. 2 kvm.
Opplysning om størrelsen på boder er oppgitt av eier.
Bodene er ikke oppmålt av undertegnede.
Oppmåling av leiligheten er utført på befaring med Leica lasermåler.
Mindre avvik kan forekomme.
Den mest pålitelige oppmålingen utføres med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens planløsning er endret i forbindelse med ombygging og rehabilitering som ble utført i 2021/2022. Endring av bærende elementer er ikke foretatt. Det foreligger ingen søknader om inngrep i brannskille mot underliggende areal og nye sluk skal da være montert uten inngrep i etasjeskille.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2021/2022. Standardheving av alle innvendige overflater er utført. to våtrom er etablert. Ny kjøkkeninnredning og annet fast inventar er montert. Elektrisk anlegg er oppgradert.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Thomas Tandberg Løberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	200		4	535.5 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Eckersbergs gate 2

Hjemmelshaver
Thomas Tandberg Løberg og Henny Tandberg Løberg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Eckersbergs gate 2	164 / 1519	OBOS Eiendomsforvaltning	987104929

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fireroms eierseksjon beliggende på Frogner, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang direkte fra fortau mot Eckersbergs gate. Gjennomgående leilighet i andre etasje. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang fra Eckersbergs gate

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Opparbeidet felles tomtegrunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2026	
2	20.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

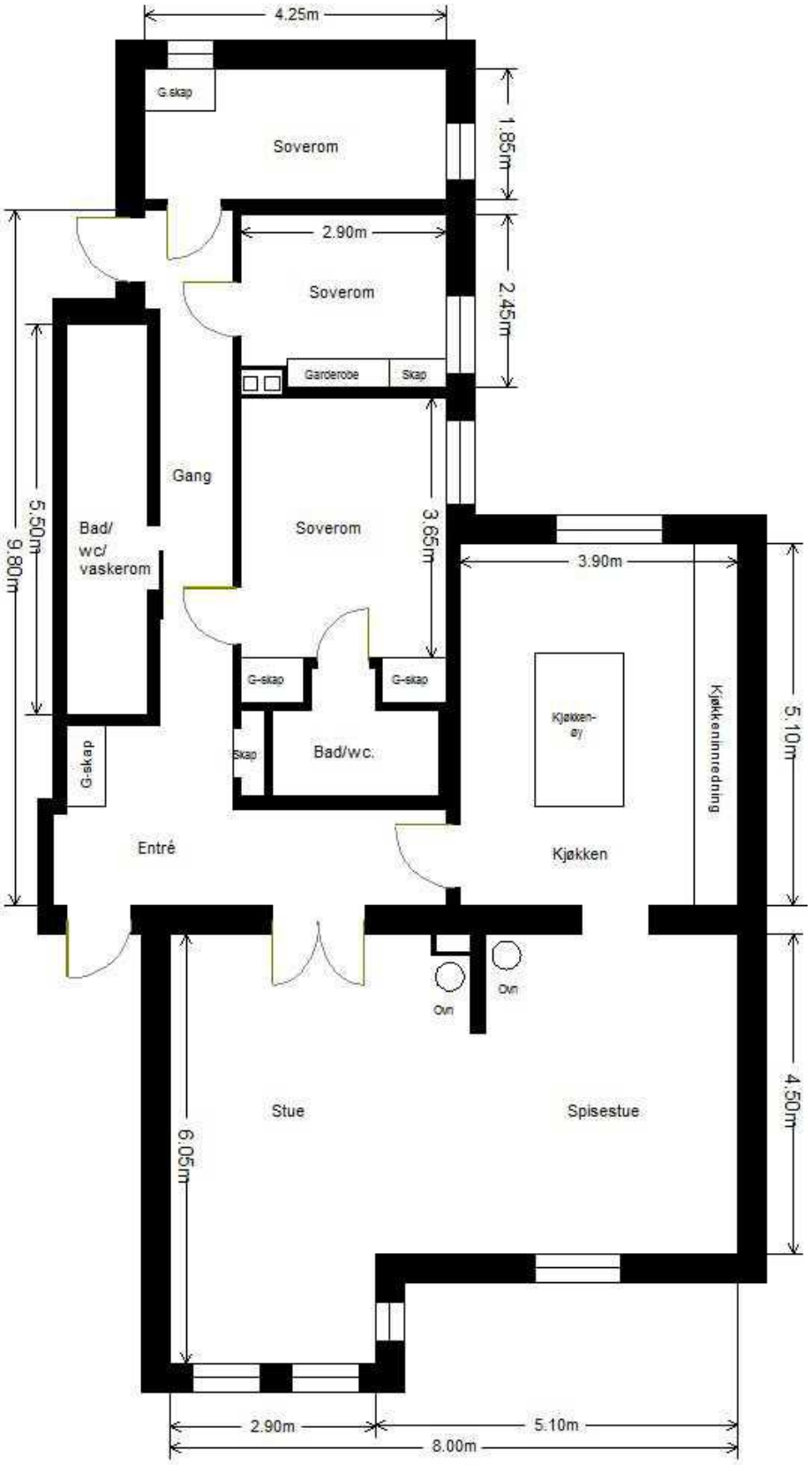
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23

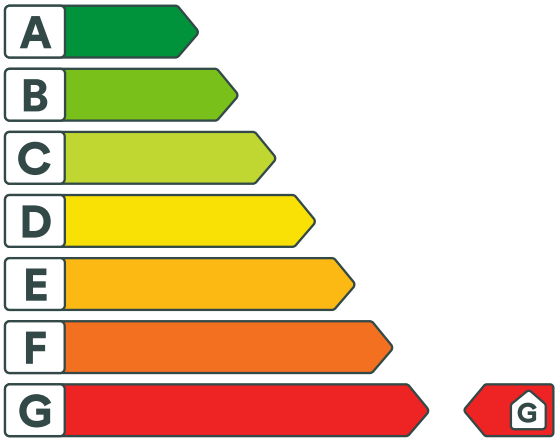


Eckersbergs gate 2 C	Seksjon nr. 4	2. etasje	BRA i 124 kvm.

Energiattest



Adresse **Eckersbergs gate 2C, 0266 OSLO**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350232**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80497326**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **200**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1897**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **350,20**

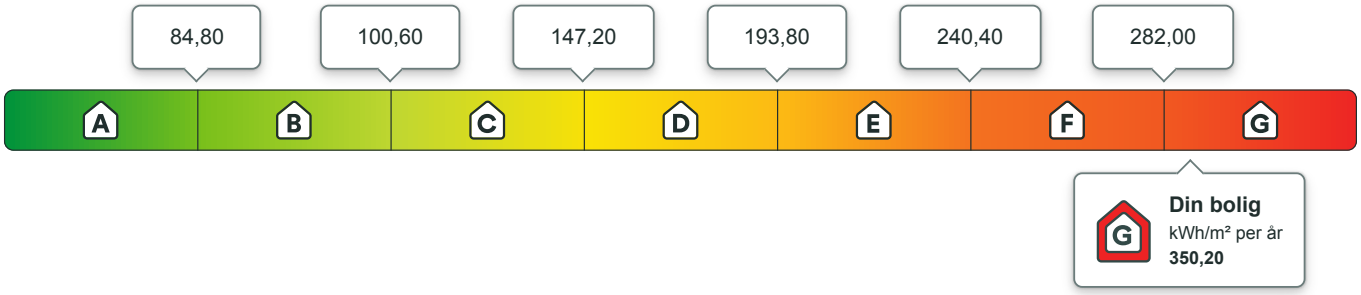
Eckersbergs gate 2C, 0266 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
46 602,26	**350,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eckersbergs gate 2C, 0266 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Eckersbergs gate 2C, 0266 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Fredrik Dyve
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260523 . Vår ref.: 3826-1-04 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Eckersbergs Gate 2 I Oslo
Organisasjonsnr:	987104929
Seksjonseier:	Løberg, Thomas Tanberg
Medeier:	Løberg, Henny Tanberg
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Eckersbergsgt.2, 0266 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	212
Bnr.	200

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 980083.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 358,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Get	209,00	
Felleskostnader	6 149,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	110,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	36 398,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: eckersbergsgt_2_sameie@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

BOLIGSAMEIET ECKERSBERG GATE 2 I OSLO

Endret på årsmøte 19.mai 2026

§ 1

FORMÅLET:

Ovennevnte boligsameie består av seksjonseierne i ovennevnte eiendom.

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles-interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2

EIERFORHOLDET:

Ovennevnte eiendom er oppdelt i til sammen 8 selveierseksjoner. Innehaveren av de enkelte seksjoner har en ideell andel i vedkommende bygning svarende til den sameierbrøk som er angitt i skjøtet på seksjonen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom (loftsbod/ kjellerbod) som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Eieren av en seksjon er automatisk medlem av sameiet, og bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og trufne beslutninger, herunder plikt til forholdsvis dekning av fellesutgifter etter vedtektenes § 8.

§ 3

SAMEIEMØTE:

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle årsregnskap, „budsjett, foreta valg av styre, samt ellers behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet avgjør om sameiet skal ha revisor og forretningsfører. Honoraret skal tilsvare det til enhver tid normale honorar for slikt arbeid.

Med innkallingen skal følge årsberetning og driftsregnskap, samt driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styrtet. Styret skal innkalle til slikt møte dersom, minst 1/4 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker son ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 14 -fjorten- dagers frist. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 7 -syv- dagers frist.

§ 4

Sameiermøtet ledes av styrets formann.

Hver seksjonseier har én stemme. Eier man flere seksjoner gir hver seksjon rett til en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre annet er uttrykkelig bestemt i vedtektene.

Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må være et familiemedlem over 18 år, eller en advokat eller en som selv er sameier. Fullmektigen må fremlegge skriftlig fullmakt. Fullmektigen kan bare representere én sameier i tillegg til seg selv.

§ 5

STYRET:

Sameiet ledes av et styre på 3 -tre.'. medlemmer bestående av seksjonseiere eller deres familiemedlemmer over 18 år.

Styret velges av sameiermøtet. Styrets formann velges av sameie-møtet ved særskilt valg. Ved første gangs valg foretas valget av styreformann og ett styremedlem for ett års periode. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på to år. Gjenvalg kan skje Ved hvert ordinært sameiermøte velges en varamann til styret med funksjonstid på ett år.

§ 6

Styret forplikter sameiet ved underskrift av styrets formann og ett styremedlem. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiermøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til, alt som vedrører den daglige ledelse og drift av sameiet.

Styret skal orienteres og godkjenne nye leietakere i E2. Eier av boenheten som skal leies ut skal opplyse styre om leietakers navn og kontaktinfo. Styret har kun adgang til å nekte leietakere dersom det foreligger saklig grunn.

§ 7

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Driftsregn-skapet skal hvert år sendes den enkelte eier.

§ 8

DRIFTSUTGIFTER:

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, som bl.a. vil vær
Eiendomsskatt
Huseierforsikring og annen felles assuranse
Vannavgift"
Feieravgift
Renholds avgift
Elektrisitet (utvendig lys, varme og lys i fellesrom)
Forretningsfører
Vaktmester

Rengjøringshjelp (vask av trapper, korridorer og fellesrom). vedlikehold utenom leilighetene av bl.a. trapper, korridorer med fellesrom, fellesledninger og innredninger som er nødvendig til forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp fra spillrom, felles radio- og TV-antenne og vedlikehold av disse mv.
På budsjettet settes også opp passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innredninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.
Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter som gjelder driften av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter sameiets styre månedlige å konto-beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, så lenge de viser seg å være utilstrekkelige.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for betaling av renter og avdrag på pantegjeld som gjelder egen eierandel.

§ 9

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett. Sam-eiet plikter å vike prioritet for inntil 90 % av senere lånetakst gitt av en av forsikringsrådet godkjent takstmann.

Sameierne forplikter seg til hvert 10 år, første gang 1987, å medvirke til regulering og tinglysing av dette panteforbehold i samsvar Med Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks idet utgangspunktet for beregningen er dens indeks pr. 15. august 1977.

§ 10

HUSORDEN:

Som husordensregler gjelder de regler som er trykt og utgitt av Norges Huseierforbund med de tillegg som sameiermøtene til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatt påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene, se § 11.

Boligsameiet Eckersbergs gate 2 i Oslo

Ordensregler

Sameiets vedtekter § 6 siste avsnitt: "Sameiemøtet skal fastsette ordensregler for eiendommen".

Ordensreglene skal regulere forholdet mellom sameierne. Sentrale områder er ansvar for økonomi, estetikk, miljø, sikkerhet, trivsel, og ovenfor naboer og offentlige organer. Ordensreglene vil være underlagt norsk lov, men også sedvane og vanlige aksepterte regler vil ligge til grunn for utformingen. De vil nødvendigvis være et kompromiss mellom ulike synspunkter.
Styret kan dersom ordensreglene ikke blir fulgt og etter påtale, gjennomføre nødvendige tiltak, og pålegge ansvarlig sameier å betale kostnadene.
Styret eller Sameiemøtet kan vedta reaksjoner på gjentatte og/eller alvorlige brudd av ordensreglene.

1. Det er sameier som er ansvarlig for at ordensreglene overholdes selv om det er andre som bebor eller er invitert til leiligheten.
Ved fremleie eller lengre tids fravær må sameier eller den sameier oppnevner som stedfortreder, kunne nås pr. telefon eller mail av sameierne dersom det er behov for det.

2. Fellesarealene skal ikke brukes til å lagre ting for sameierne uten at dette er avtalt med formann, styret eller sameiemøtet. Unntak er sykler på anvist sted, søppel i søppeldunker, tørking av tøy på loftet, rullestoler, barnevogner i regelmessig bruk, dørmatter ved inngangsdør og midlertidig utvendig lagring over et par dager av gjenstander som er forsvarlig sikret.

3. Fellesarealene skal ikke brukes på en måte som påfører skader som kunne vært unngått. Sameieren kan bli pålagt å utbedre slike skader for egen regning.

4. De to leilighetene i hver etasje er ansvarlige for å vaske ganggulv utenfor sine leiligheter og trappen ned til neste etasje både i hovedinngang og kjøkkeninngang. De avtaler seg imellom tidspunktene. Hovedinngangen skal vaskes hver uke og kjøkkeninngangen hver 14. dag.

Vasking av andre fellesrom pålegges av styre eller sameiemøte i forbindelse med fordeling av dugnadsarbeid.

5. Taklukene på loftet skal alltid være lukket.

6. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer.

7. Endringer av leiligheten som påvirker bygningens ytre utseende skal godkjennes av styret og være godkjent av de ansvarlige offentlige myndigheter.
Det er ikke tillatt å installere vifter til luftekanaler eller gjennom yttervegger.
Skifte eller endring av dører og vinduer som medfører endring i design, farge eller funksjon skal forelegges styret for godkjennelse.

8. Ytterdører, dør til bakgård, kjellerdør og loftsdør skal alltid være låst.

9. Formannen skal sette opp liste over sameiernes plikt til snørydding og sandstrøing. Ansvaret for å utføre pålagt snørydding og sandstrøing er absolutt og ufravikelig. Eventuelle skader kan få store økonomiske konsekvenser for sameier som ikke gjør sin plikt.

10. Alle sameierne har samme plikt til å sjekke, påpeke og forbedre forhold som kan ha betydning for felleseiendommens sikkerhet, for å unngå skader eller tyveri. Sameierne har felles ansvar for eventuelle utgifter som ikke kan henføres til en eller flere av sameierne.

11. Gården er gammel og har til dels dårlig lydisolering. Sameierne skal derfor bestrebe seg på å ta hensyn og medvirke til at uønsket og sjenerende støy reduseres mest mulig til alle døgnets tider.
Musikkanlegg og TV skal installeres og brukes slik at naboene blir minst mulig sjenert av lyden. For eksempel kan lyddempende klosser plasseres der hvor musikkinstrumenter og høyttalere er i kontakt med vegg eller gulv. Lyd brer seg sterkt fra åpne vinduer og ventiler.

Fra klokken 23.00 til 07.00 skal det være ro i bygningen. Fredag og lørdag kan i noen tilfeller mer støy aksepteres, men sameier har ansvar for å gi beskjed på forhånd dersom det antas at støyen blir sjenerende. Uansett skal det være ro etter kl. 01.00 dersom annet ikke er avtalt med naboleilighetene. Fra klokken 22.00 kan en ikke bruke vaskemaskiner, tørketromler, banke i vegger eller lignende.

12. Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vannet i ledninger og beholdere ikke fryser.

13. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og bare brukes godkjent toalettpapir. Alle vasker skal ha en sil som gjør at større ting ikke faller ned i avløpet.

14. Sameierne skal forsikre seg om at leiligheten har en tilfredsstillende sikring mot brann og vannskader. Spesielt gjelder dette det elektriske anlegget, brannvarsler og apparater for brannslukning.

15. Alle endringer av leilighetene som påvirker bygningen, skal være i henhold til offentlige byggeforskrifter. Eksempler er elektriske installasjoner, vann og kloakk samt kjøkken og bad.

16. En katt eller en hund som er under eiers oppsyn, og som har en adferd som ikke er til sjenanse eller virker truende, er tillatt. Andre dyrearter skal sameier søke styret om tillatelse til å ha i leiligheten.
Dersom dyret påfører skader på annen manns eiendom eller person, er sameier erstatningspliktig.

Revidert og godkjent av møte i Boligsameiet Eckersbergs gate 2 i Oslo den 23. november 2004.

13.06.2006

Nikolai Stenseng	Tora Mørstad
formann	styremedlem

REFERAT FRA SAMEIEMØTE TORSDAG 7. JUNI 2007

Til stede: Marthe Olimb (og mor), Patrick Sjaastad, Julieta Gorrino, Juri larsen, Karin Zetlitz, Tora Mørstad

Vi viser til utsendt innkalling av 11. mai 2007. Årsrapport, regnskap og budsjett var vedlagt.

Saksliste:

Årsrapport
Regnskap og budsjett
Eventuelt

Årsrapport: Tatt til etterretning

Regnskap og budsjett ved Juri: Det er et lån på gården. Noen har innfridd dette lånet, andre betaler på lånet i tillegg til husleien. Likviditeten pr årsslutt er ca 172000. Pr 1. januar betales forsikringen på ca 57000. De kommunale utgiftene er på ca 44000 pr år, småutgifter beløper seg til ca 3000 pr år. Snømåking og strøing gjør vi selv. Felles strømutgifter øker, budsjettet er på 8000. Storebrand Bank bruker vi, regnskap føres mot utgifter, vi har innskuddskonto i DNB for lånet.
Regnskap og budsjett ble godkjent.

Eventuelt:

- Diverse forhold knyttet til det elektriske i huset bør undersøkes: Dette gjelder kjelleren og strømtilgangen til gården. Olimb påtok seg å innhente anbud fra en elektriker de kjente og hadde gode erfaringer med.
- Styret får anbud.
- Etter hvert bør det gjøres noe i kjelleren: Trappen må repareres og gulvet eventuelt mures.
- Callingsystemet: Virker ikke helt tilfredsstillende i alle leiligheter. Vi avventer nyinvesteringer til det er helt nødvendig. *)
- Digitalt bakkenett: De fleste leilighetene er knyttet til gammelt analogt system. Get posisjonerer seg på digitalt bakkenett, enten med individuelle avtaler eller tilbud til gården (sannsynligvis billigst). Vi avventer og tar møte når nødvendig.
- Det er falt av noe murpuss på gesims. Sjaastad tar kontakt med Stenseng for papirer og ser til at det blir en befaring. Eventuelt er det en reklamasjonssak hos Dybvig.
- Juri fører våre regnskaper. Han undersøker nærmere om det vil lønne seg at f.eks Obos overtar denne oppgaven. Vi avventer.
- Sparepærer er ønsket i oppgangen, Karin vil sørge for dette.

Styret vil innkalle til nytt møte i desember/januar.

Oslo 25. juni 2007
referent
Tora

*) NYTT CALLING ANLEGG INSTALLERT HØSTEN 2007

ÅRSRAPPORT 2006-07

- Thunes leilighet ble solgt til Marthe Olimb. Leiligheten ble opp pusset og det ble lagt koblingssystemer for vann på fellesområdene. Det var en del mindre lekkasjer i forbindelse med opp pusning, som ble utbedret. Sameiet sendte brev.
- Vannlekkasje ned fra Haglund ned til Mørstad. På grunn av de gamle leireforholdene mellom etasjene, må Sameiet være spesielt årvåkne ved lekkasjer og disse må følges opp på grunn av fare for senskade.
- Skiftet ytre varmekabler rundt taket. Dette var en reklamasjonssak som produsenten tok omkostningene ved. Fjeld elektrisk utførte skiftingen senhøst- med lift i bakgården.
- Svein rakte løvet i bakgården 3 søndager på rad, noe vi var glade for da arbeidet i bakgården begynte:
- Samarbeide med Ths. Heftyesgt 3 , styreleder Wolland . De fikk anvende adgang fra vår bakgårds for å få inn lift til tak arbeid og for å renske sine takrenner for våre blader. De ba om å få kutte noen grener. Vi hadde vedtak på forrige sameiemøte om å felle trærne som var i ferd med å anta monsterkarakter. Men vi klarte ikke å skaffe noen til å utføre fellingen. Med nye kabler, var trærne nå blitt så store at bladene tettet til våre egne takrenner – Fjeld fjernet noe da han var oppe på taket, men sa at det ikke vill vare lenge før det var fullt igjen.

Jeg inngikk avtale med Wolland om at dersom han klarte å skaffe trefeller, tok vi utgiftene. Ths Heftyesgt fjerne all hugst.

- Ny lås bakporten
- Første alvorlige snevær 20-21-januar og Trygve hadde turnus, noe vi var glade for – for da ble det gjort fint.
- Vi måtte klage på leietakerene i 1. etg. - 3 jenter - til Abid /Thorsen forhold omkring leietakerenes festing. Ståk i forbindelse med praktisering av innendørs røykeforbud, belaster fellesarealene og de som ikke fester. Abids fulgte opp klagen med en gang, og det har vært rimelig rolig siden. Sameiet er orientert. Vi prøver ellers på en vennlig måte å få de festende i begge leielighetene til å ta opp sigarettsneiper og ølbokser etter avholdt fest. Det har hittil ikke ført frem. Naboen i nr 4 har da vært i gang med rydding.
- Stenseng har solgt sin leilighet til Alex Sjaastad som vi ønsker velkommen. Sjaastad pusser opp leiligheten. Det har vært 2 avstengningsrunder av vannet. Vi har gjort de nye eierne oppmerksomme på at flytting av rør i gammel gård er særlig risikofylt og kan føre til skade av fellesområdene. Dette påfører den opp pussende part ekstra ansvar hvis noe går galt. Samme problematikk som Olimbs opp pusning.

Ellers ingen store hendelser.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3826

BOLIGSAMEIET ECKERSBERGS GATE 2 I OSLO

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ECKERSBERGS GATE 2 I OSLO

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2026 kl. 20:00, Hos Thomas i 2tg. Dør til høyre.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Budsjett for 2026
8. Endring i vedtektene i forbindelse med utleie
9. Vindus vask indre gård
10. Vifte
11. Søppelsortering papir/papp
12. Oppbevaring i portrommet

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ECKERSBERGS GATE 2 I OSLO

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thomas Tanberg Løberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ulrikke Asbøll og Victoria Swane er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret er ikke på gjenvalg. Nåværende styreleder, Thomas Løberg, vil potensielt flytte i løpet av 2026 og styret ønsker derfor å undersøke om andre beboere i sameiet ønsker rollen som styreleder.

Innstilling

Dersom ingen melder interesse for rollen som styreleder vil nåværende styre vurdere en ekstern styreleder. Merk at dette vil medføre en kostnad for sameiet.

Roller og kandidater

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

- Ulrikke Asbøll

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

- Victoria Swane

Sak 7

Budsjett for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt følger styrets budsjett for 2026 som viser et årsoverskudd på ca NOK 12,000.

Styrets innstilling

Styret bemerker at det i 2026 har vært en vesentlig økning i enkelte av de større faste kostnadene til sameiet, men at det ikke er behov for å gjøre en justering av felleskostnadene i år. Styret vil også bemerke at vi vurderer å bytte enkelte takplater på taket hvor det tidligere har vært lekkasje, for å sikre dette langsiktig. Eventuelle kostnader med dette kan medføre ekstraordinær innbetaling hvis omfanget er stort.

Forslag til vedtak

Godkjenning av budsjett for 2026 og oppdatering av vedlikeholdsplan for taket

Vedlegg

2. EBG2 Budsjett 2026 2.pdf

Sak 8

Endring i vedtektene i forbindelse med utleie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å gjøre en endring i vedtektene hvor det legges til et nytt punkt om at utleie av hele eller deler av enhetene i sameiet skal godkjennes av styret.

Styrets innstilling

Styret anser det som viktig at styret har kontroll over hvem som til enhver tid bor i leilighetene, og at styret derfor skal informeres og godkjenne eventuelle utleieforhold.

Forslag til vedtak

Endring av sameiets vedtekter hvor det legges til et nytt punkt om at utleie av hele eller deler av enhetene i sameiet skal godkjennes av styret.

Sak 9

Vindus vask indre gård

Forslag fremmet av:
Katrine Hauge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter due invasjonen sist vår har vi fremdeles dueskitt på vinduene som vi ikke klarer å fjerne ved egen hjelp.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud for felles vindusvask og foreslår at et vedtak om å ha dette først gjøres etter at det foreligger et tilbud.

Forslag til vedtak

Jevnere (oftere) felles vindusvask

Sak 10

Vifte

Forslag fremmet av:
Katrine Hauge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppfordrer styret til å kontakte vvs og undersøke lovligheten av installering av vifte hos nabo, som plager oss i 4 etg Hauge.

Styrets innstilling

Styret mener det må gjøres tilstrekkelig vurdering av installasjonen før det kan fattes et vedtak om denne skal fjernes eller endres. Det er derfor styres innstilling å ikke stemme for fjerning av denne p.t.

Forslag til vedtak

Fjerne installert vifte

Sak 11

Søppelsortering papir/papp

Forslag fremmet av:
Tora Mørstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kontainer fylles slik at den ikke kan lukkes.

Styrets innstilling

Styret anser dette som en påminnelse om at alle beboere må være observante på dette for å ungå unødig fulle papirdunker og unødig kostnad ved at disse ikke blir tømt når dunkene er for fulle.

Forslag til vedtak

All papp må komprimeres, dermed blir det plass til mer og den kan lukkes. Hvis ikke plass: papir/papp tas til egen bod eller leilighet.

Sak 12

Oppbevaring i portrommet

Forslag fremmet av:
Tora Mørstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det oppbevares dekk mm i lengre tid.

Styrets innstilling

Styret støtter vedtaket om at andre ting enn sykler/sykkeltilbehør, barnesykler og barnevogner som skal oppbevares i portrommet må avtales med styret.

Forslag til vedtak

I portrommet er det kun tillatt med sykler og sykkelvogner for barn. Andre ting kan oppbevares max 2 dager eller etter avtale med styret.

BOLIGSAMEIET ECKERSBERGS G. 2
ORG.NR. 987104929, KLIENTNR. 3826

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	651 606	578 812	595 000	708 576
Andre inntekter	3	150 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**801 606**	**578 812**	**595 000**	**708 576**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-25 226	-24 255	-26 000	-26 210
Konsulenthonorar		-4 795	-364	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	4	-49 805	-92 296	-26 500	-50 000
Forsikringer		-228 918	-213 066	-229 000	-263 258
Kommunale avgifter	5	-196 742	-180 107	-206 000	-199 900
Energi/fyring	6	-40 561	-57 940	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 140	-42 560	-45 000	-54 000
Andre driftskostnader	7	-56 713	-66 403	-69 000	-61 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-649 901**	**-676 991**	**-654 500**	**-697 568**
DRIFTSRESULTAT		**151 706**	**-98 179**	**-59 500**	**11 008**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 014	5 911	3 500	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 014**	**5 911**	**3 500**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**152 720**	**-92 268**	**-56 000**	**12 008**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-92 268		
Til opptjent egenkapital:		152 720	0		

BOLIGSAMEIET ECKERSBERGS G. 2
ORG.NR. 987104929, KLIENTNR. 3826

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53 834	10 874
Forskuddsbetalte kostnader		14 863	12 518
Driftskonto OBOS-banken		470 813	363 434
SUM OMLØPSMIDLER		**539 509**	**386 826**
SUM EIENDELER		**539 509**	**386 826**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		337 126	184 406
SUM EGENKAPITAL		**337 126**	**184 406**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 029	0
Leverandørgjeld		11 354	22 420
Annen kortsiktig gjeld	9	180 000	180 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**202 383**	**202 420**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**539 509**	**386 826**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Boligsameiet Eckersbergs G. 2

Thomas Tanberg Løberg Ulrikke Asbøll Jan Rainer Olsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	626 526
Get	25 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**651 606**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapital innkalling	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**150 000**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 386
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 934
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-485
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-49 805**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-144 554

Feie- og tilsynsgebyr	-1 944
Renovasjonsgebyr	-50 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-196 742**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 561
SUM ENERGI / FYRING	**-40 561**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 427
Renhold ved firmaer	-31 905
Andre driftskostnader	-196
Bank- og kortgebyr	-2 184
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-56 713**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	818
Andre renteinntekter	196
SUM FINANSINNTEKTER	**1 014**

NOTE 9
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Tilbakeholdt fortjeneste Lande	-90 000
Tilbakeholdt fortjeneste Sjaastad	-90 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-180 000**

1 Resultatregnskap - år
Boligsameiet Eckersbergs Gate 2 I Oslo

År: 2026 Periode: Mai Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	295 240	295 240	0	708 576	651 606	0
ANDRE INNTEKTER	0	0	0	0	150 000	0
SUM INNTEKTER	**295 240**	**295 240**	**0**	**708 576**	**801 606**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-26 210	-10 921	-15 289	-26 210	-25 226	0
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-400	-1 250	850	-3 000	-4 795	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-20 635	-20 833	198	-50 000	-49 805	0
FORSIKRINGER	-263 258	-109 691	-153 567	-263 258	-228 918	0
KOMMUNALE AVGIFTER	-100 288	-83 292	-16 996	-199 900	-196 742	0
ENERGI / FYRING	-27 706	-16 667	-11 039	-40 000	-40 561	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-27 056	-22 500	-4 556	-54 000	-47 140	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 906	-25 500	-1 406	-61 200	-56 713	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-492 458**	**-290 653**	**-201 805**	**-697 568**	**-649 901**	**0**
DRIFTSRESULTAT:	**-197 218**	**4 587**	**-201 805**	**11 008**	**151 706**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	3 875	417	3 458	1 000	1 014	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**3 875**	**417**	**3 458**	**1 000**	**1 014**	**0**
RESULTAT	**-193 344**	**5 003**	**-198 347**	**12 008**	**152 720**	**0**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26
Selskapsnummer: 3826 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ECKERSBERGS GATE 2 I OSLO

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Årsmøtet - 19. mai 2026 kl. 20:00, avholdt hos Thomas Løberg.

Fullmakt fra: Karin Zetlitz, Svein Robberstad, Maren Krogsrud, Tora Mørstad

Ikke møtt: Leo Skiri Østigård

Fremmøtte: Victoria Swane, Ulrikke Asbøll, Alexander Sjaastad, Thomas Løberg, Agnes Camilla Tydal, Kathrine Hauge

1. Valg av møteleder
   Thomas Løberg

1 a) Valg av referent

   Ulrikke Asbøll

2. Godkjenning av de stemmeberettigede
   Godkjent

3. Valg av protokollvitner: Alexander Sjåstad og Victoria Swane

4. Godkjenning av møteinnkallingen

   Godkjent

5. Årsregnskap 2025

   Godkjent

   Følgende ble kommentert av Styreleder:

Flere av de større utgiftspostene har steget betydelige de siste årene, hvilket var årsak for økt felleskostnader i fjor. Kommunale avgifter og forsikringer har økt igjen i 2026, men det er ikke nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene i år.

I 2025 betalte alle beboerne et engangsbeløp på 15.000 for å dekke underskudd for 2024 og for en buffer i 2025.

EBG 2 har historisk vært driftet slik at felleskostnader dekker faste kostnader og planlagt vedlikehold. Ekstraordinært vedlikehold eller uforutsette utgifter dekkes ved ekstraordinær innbetaling, dersom nødvendig.

6. Valg av tillitsvalgte

   Vedtak:

   Thomas Løberg fortsetter som styreleder.

   Victoria Swane og Ulrikke Asbøll fortsetter som styremedlemmer.

   Godkjent. Ingen innvendinger.

   Vedtak: Når Thomas Løberg flytter, skal vi ha en ekstern styreleder da dette er mest forsvarlig for ivaretakelsen av EBG2. Styret i EBG2 vil når det blir aktuelt (ved Thomas Løbergs fratreden), ta kontakt med eksterne styreledere som er anbefalt av OBOS. Per datoen for dette årsmøtet har styret mottatt et muntlig tilbud på NOK 40,000 åer år for en slik rolle, men tar forbehold om at det kan komme endringer på det tidspunktet det blir aktuelt. Styret i EBG2 må da vurdere om vi må justere på felleskostnader.

   Vedtak er godkjent

7. Budsjett for 2026

   Godkjent.

   Merknader fra Styreleder:

   Forsikringskostnadene for bygården har steget 30.000.

   Det er satt av 50.000 drift i vedlikehold i 2026.Det ligger ikke inne forslag til å øke felleskostnadene for 2026

   Ingen justering av felleskostnadene nå, men dersom det kommer uforutsette reparasjons- og vedlikeholdskostnader og/eller at bytte av takplatene avdekker nødvendigheten av ytterligere vedlikehold, kan det bli nødvendig med ytterligere engangsinnbetalinger.

8. Endring i vedtektene i forbindelse med utleie

Det er stadig inn- og utflyttinger med utleie av leiligheter, og styret har ikke hatt full oversikt over hvem som bor i E2 og hva de heter. Grunnet brannsikkerhet og at styret ønsker kontroll og oversikt over hvem som bor i E2, har Styret foreslått et tillegg i vedtektene § 6, siste punktum:

Styret skal orienteres og godkjenne nye leietakere i E2. Eier av boenhet som skal leies ut skal opplyse Styret om leietakers navn og kontaktinfo. Styret har kun adgang til å nekte leietakere dersom det foreligger saklig grunn.

Godkjent.

9. Vindus vask indre gård

Beboer i 4 etasje ønsker at det skal innhentes tilbud på vindusvask for vinduer i indre gård.

Godkjent

10. Vifte

Fortløpende etter årsmøte, skal eier av utleiedelen i 4. etasje finne en fagkyndig som skal se på innstallering av vifte i utleiedelen i boenhet i 4. etasje. Eier og Styreleder skal være til stede sammen med eier av naboleilighet i 4. etasje. Når vurderingen er foretatt skal det uten forsinkelse, gjøres en vurdering av avhjelpende tiltak med tanke på lyd og lukt.

11. Søppelsortering papir/papp

Alle må brette papp før den kastes i papirsøppelkassen. Hvis den blir så full at lokket ikke kan lukkes igjen, blir ikke papirsøppelkassen tømt.

11. Oppbevaring i portrommet

Kun tillatt med sykler og barnevogner.

Eventuelt:

Oppbevaring i kjeller må skje etter gjeldende regler for å hindre fukt og soppdannelse. Styreleder sender ut en e-post med detaljert forklaring om oppbevaring i kjeller.



Victoria Swane



Alexander Sjaastad

Eckersbergs gate 2C

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Odins gate Linje 20	1 min 0.1 km
Elisenberg Linje 12	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage ... 26 barn	3 min 0.3 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Frogner International Pre-School (... 48 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Bygdøy Allé	2 min
Coop Prix Bygdøy Allè	3 min

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

VARER/TJENESTER

Tårnhuset	15 min
Apotek 1 Frogner	3 min
Frogner Vinmonopol	3 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	10 min
Frogner stadion	12 min
SATS Solli plass	13 min
Artesia Trening	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

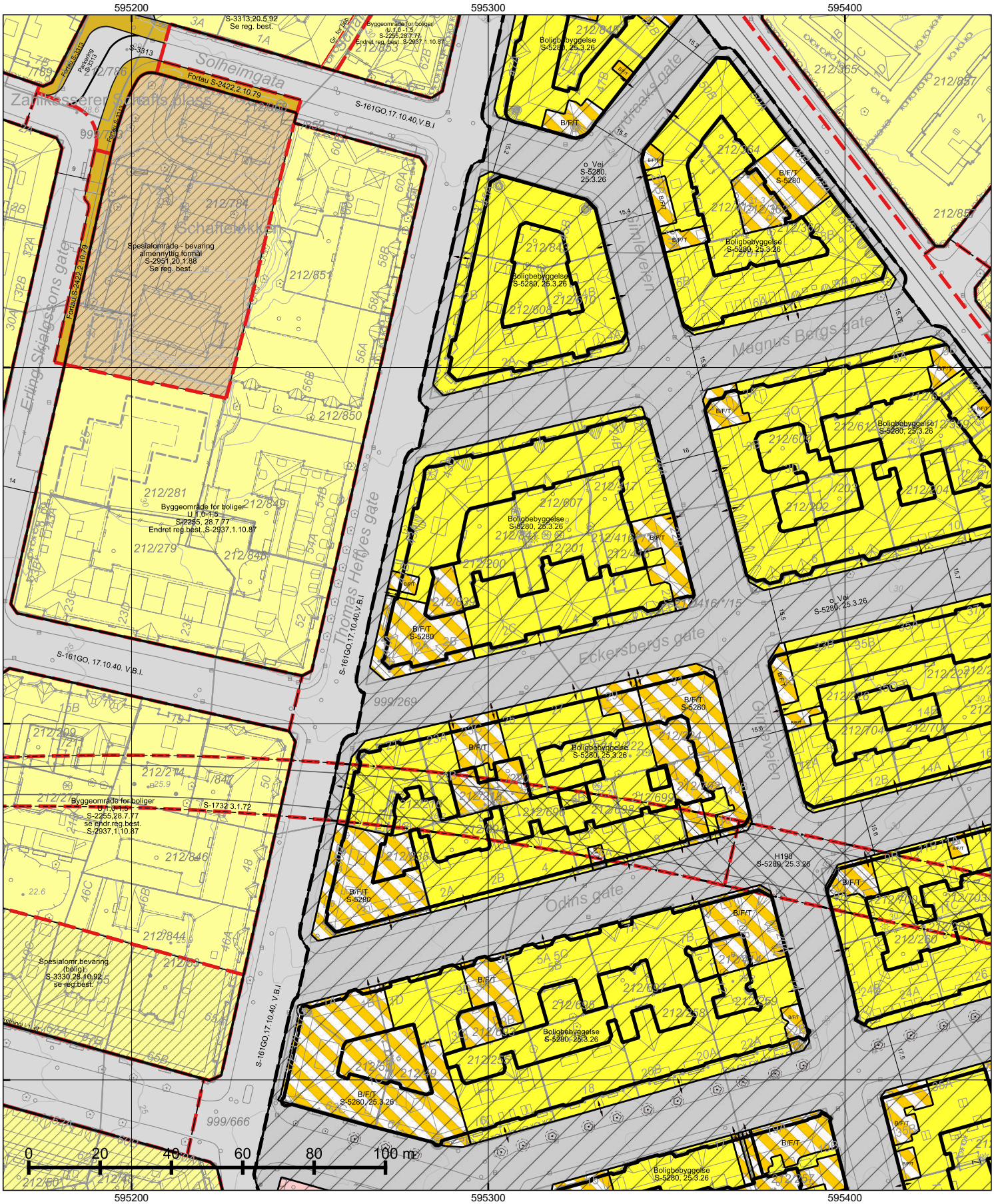
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163028/ 86539827
Adresse: Eckersbergs gate 2
Gnr/Bnr: 212/200
Deres ref.:
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)



70 - Felles avkjørsel
110 - Bolig m.tilh. anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
330 - Parkering/utfartsparkering



1110 - Boligbebyggelse
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2013 - Torg



660 - Spesialområde bevaring bolig
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

70 - Felles avkjørsel
312 - Fortau
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

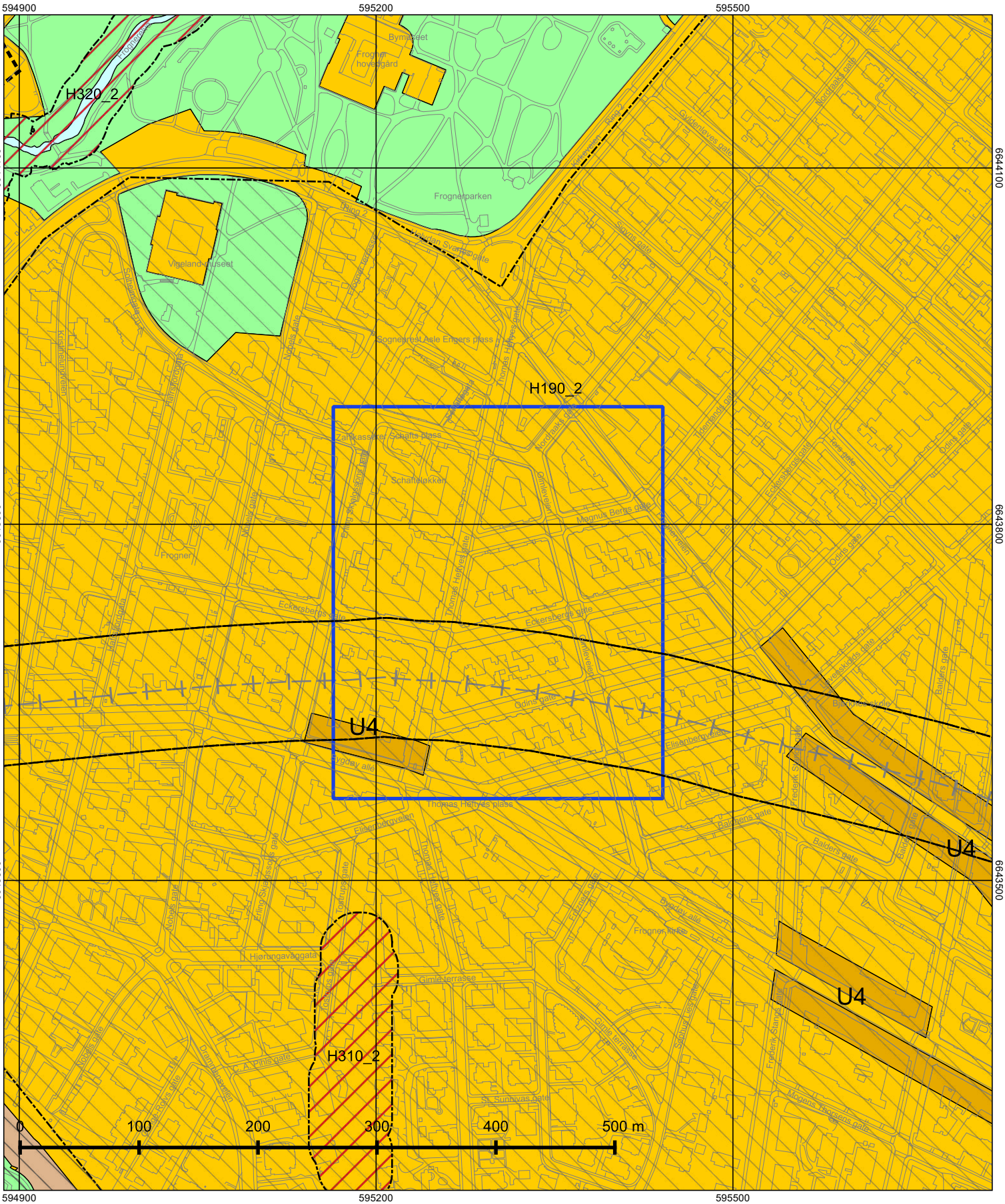
Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oppheving av eiendomsgrense

Avkjørsel

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert nytt tre


594900
595200
595500
6644100
6643800
6643500
H320_2
H190_2
H310_2
U4
U4
U4
Frognerparken
Vigelandsmuseet
Frogner hovedgård
Bymuseet
Sognepresten Asle Engers plass
Thomas Heftyes plass
Schaffalokken
Frogner
Frogner Kirke
Gimle terrasse
Hjørungavåggata
Eckersberg gate
Eilert Sundts gate
Nobels gate
Nordahl Bruns gate
Ullevålsveien
Odins gate
Baldersgate
Bygdøy allé
Drammensveien
Wergelandsveien
Gyldenløves gate
Sibbern gate
Sunnhvas gate
Arnljot Gellines gate
Jens Bjelkes gate
Dronningens gate
Ruselokkveien
Ruselokkveien
Ruselokkveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602582827
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
190673	BUSCH JEANETTE	H0102	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO
240344	ZETLITZ KARIN	H0302	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO
021144	LANDE TRYGVE ASBJØRN	H0202	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO
031275	SJAASTAD PATRICK COSGROVE	H0201	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO
110866	HAUGE KATRINE	H0402	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO
300947	MØRSTAD TORA	H0301	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO
181277	ASBØLL ULRIKKE	H0101	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO
161244	ROBBERSTAD SVEIN MAGNUS	H0302	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO
170862	NESJEM TRINE GERD	H0401	ECKERSBERGS GATE 2, 0266 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	212	200

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1278649 Tinglyst: 28.10.2019
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 09.10.2019
Kjetil Engek.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1278649/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 11:43
Side 1 av 18

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.08.2019 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bonum Prosjekt 9	917510784		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Parkveien 37	0258	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	212	200	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se egen liste Vedlegg 1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	164	
2	B	133	
3	B	164	
4	B	164	
5	B	164	
6	B	164	
7	B	164	
8	B	164	
9	B	119	
10	B	119	
		Nevner = 1519	

Dato	Innsenderens underskrift
28.06.19	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av tilleggsareal loftsboder for seksjon 1, 2, 3, 4 , 5, 6, 7 og 8 avgis til fellesareal. Nye seksjoner snr. 9 og snr. 10 opprettes på del av fellesareal (loft). Del av tilleggsareal kjellerboder for seksjon 1-8 avgis til fellesareal. Sum nevner øker som et resultat av opprettelse av nye seksjoner 9 og 10.

Ingen av seksjonene skal ha tilleggsareal etter reseksjoneringen.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
12.08.19	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			Se egen liste Vedlegg 1
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
28.06.19	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 18/6-19		JEANETTE BLIXEN.
Oslo 19/6-19		ULRIKKE ASBØLL
Oslo 12/8-19		Trine Nesjem

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	212	200		1-10

Dato	Underskrift	Stempel
28.8.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
28.06.19	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

VEDLEGG 1

Punkt 3/punkt 11				
Seksjonsnummer	**Fnr/Org.nr**	**Navn**	**Eierandel**	**Signatur**
1	181277 [redacted]	Ulrikke Asbøll	1/1	
2	190673 [redacted]	Jeanette Busch	1/1	
~~3~~	~~180576~~	~~Julieta Gorrino~~	~~1/1~~	
3	031275 [redacted]	Patrick Cosgrove Sjaastad	1/1	
4	021144 [redacted]	Trygve Asbjørn Lande	1/1	
5	300947 [redacted]	Tora Mørstad	1/1	
6	161244 [redacted]	Svein Magnus Robbestad	1/2	
6	240344 [redacted]	Karin Zetlitz	1/2	
7	170862 [redacted]	Trine Gerd Nesjem	1/1	
8	110866 [redacted]	Katrine Hauge	1/1	

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen

Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 1

Oslo, den 19.6.2019

Sign:

Navn: Ulrikke Asbøll

Personnummer: 181277 [redacted]

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen

Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 2

Oslo, den 18/6-19

Sign:

Navn: Jeanette Busch

Personnummer: 190673 [redacted]

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen

Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 3

Oslo, den 20. juni 2019

Sign:

Navn: Patrick Cosgrove Sjaastad

Personnummer: 031275 [redacted]

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen

Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 4

Oslo, den 19. juni 2019

Sign: Trygve A. Lande

Navn: Trygve Asbjørn Lande

Personnummer: 021144 [redacted]

Statens Kartverk
Rett kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen

Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 5

Oslo, den 19. juni 2019

Sign:

Tora Mørstad

Navn: Tora Mørstad

Personnummer: 300947 [redacted]

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen

Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 6

Oslo, den 20.06.19

Sign:

Karin Zetlitz

Navn: Karin Zetlitz

Personnummer: 161244 [redacted]

Svein Robbestad

Navn: Svein Magnus Robbestad

Personnummer: 240344 [redacted]

Rett kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen

Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 7

Oslo, den 20/6-2019

Sign:

Trine G. Nesjem

Navn: Trine Gerd Nesjem

Personnummer: 170862 [redacted]

Rett kopi bekreftes

SAMTYKKEERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver samtykker herved til reseksjonering av eiendommen

Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 8

Oslo, den 21/6 -2019

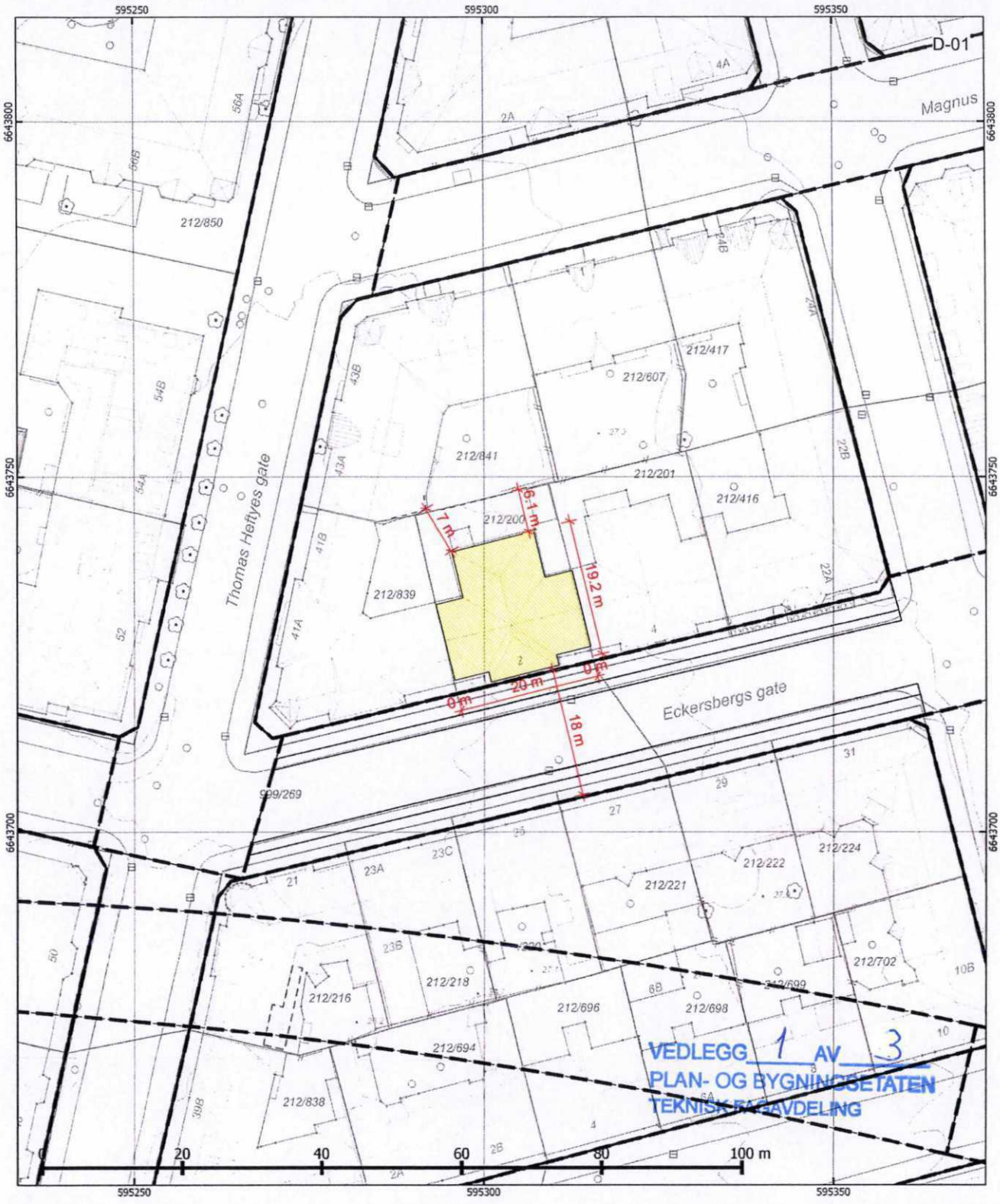
Sign:

Katrine Hauge

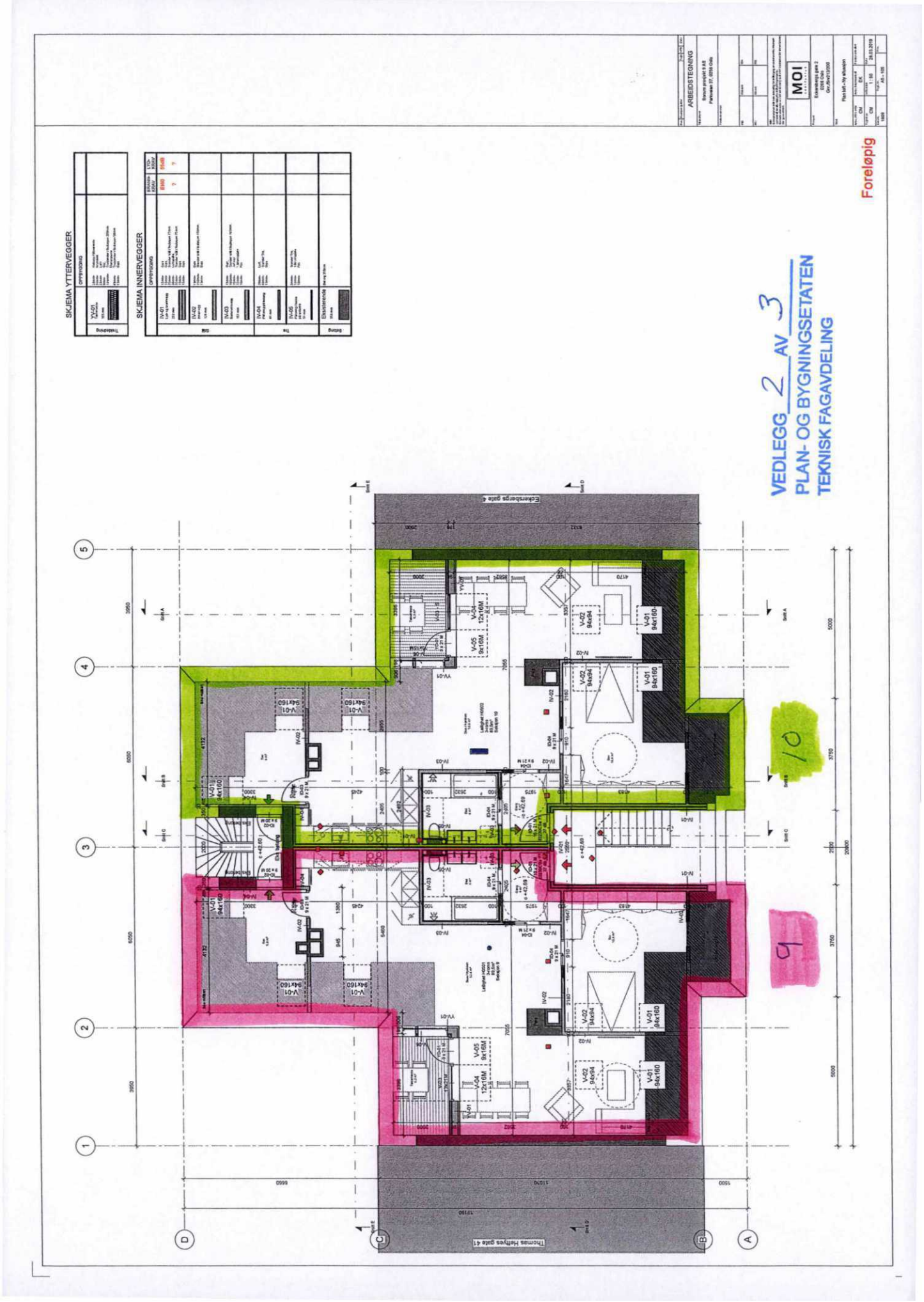
Navn: Katrine Hauge

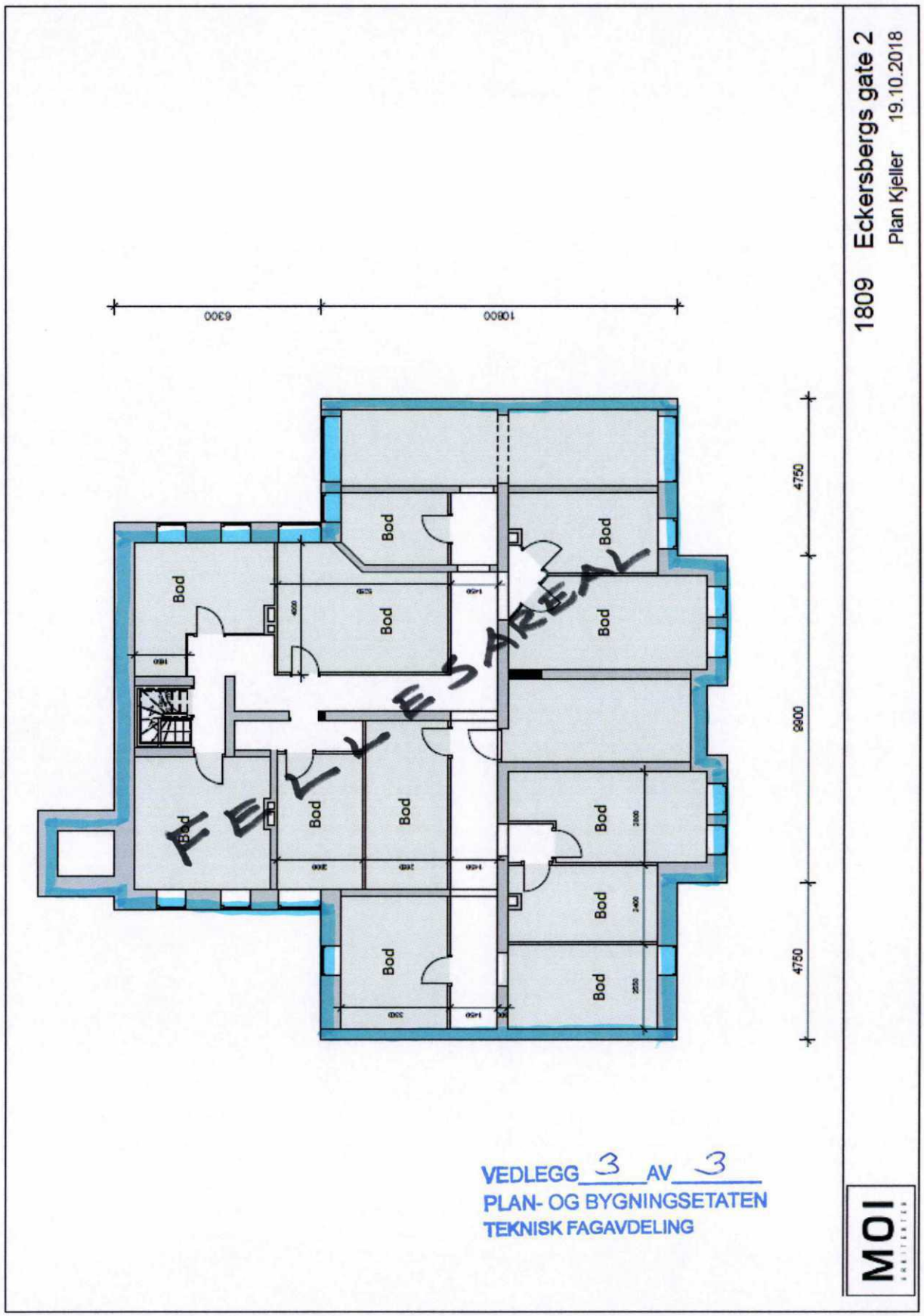
Personnummer: 110866 [redacted]

Statens Kartverk
Rett kopi bekreftes



Plan- og bygningsetaten	Adresse: ECKERSBERGS GATE 2		
Dato: 03.12.2018	Gnr/Bnr: 212/200	PlottID/Best.nr: 98899 / 86370842	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for a prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: thl	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.:	
Målestokk 1:500		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse: Situasjonsplan - Vedlegg D-01
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR:
Høydereferanse: Reguleringsplan; Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			Dato: 07.12.2018
Originalformat: A3			Revidert dato:


SKJEMA YTTERVEGGER
SKJEMA INNERVEGGER
Foreløpig
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
MOI
ARBEIDSTEGNING
Eckersbergs gate 4
Thorvald Meyers gate 41
V-01 94x160
V-02 94x94
V-03 9x160M
V-04 12x160M
V-05 9x160M


1809 Eckersbergs gate 2
Plan Kjeller 19.10.2018
6300
10800
4750
9900
4750
Bod
FELLESAREAL
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
MOI

bo. 3724 1976 / Begjæring

til

212-200.

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Eckersbergsgt. 2, Oslo,

i eierseksjoner.

1. Eckersbergsgt. 2, Oslo, er en leiegård bygget i 1897 i fire etasjer med to leiligheter i hver etasje.

2. Vi begjærer eiendommen delt opp i 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Panteretten har prioritet etter kr. 210.000.-. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten mot utløsning etter takst utført av autorisert takstmann.

5. Fordelingsliste.

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Brutto areal m2	Antall beboels. rom	Kjeller-bod nr.	Lofts-bod nr.	Sameiebrøk
1	101	1	164	5	5	4	164/1281
2	102	1	133	4	1	10	133/1281
3	201	2	164	5	6	3 og 5	164/1281
4	202	2	164	5	4	2	164/1281
5	301	3	164	5	2	11	164/1281
6	302	3	164	5	3	1 og 13	164/1281
7	401	4	164	5	7	9	164/1281
8	402	4	164	5	8	12	164/1281
			1281				

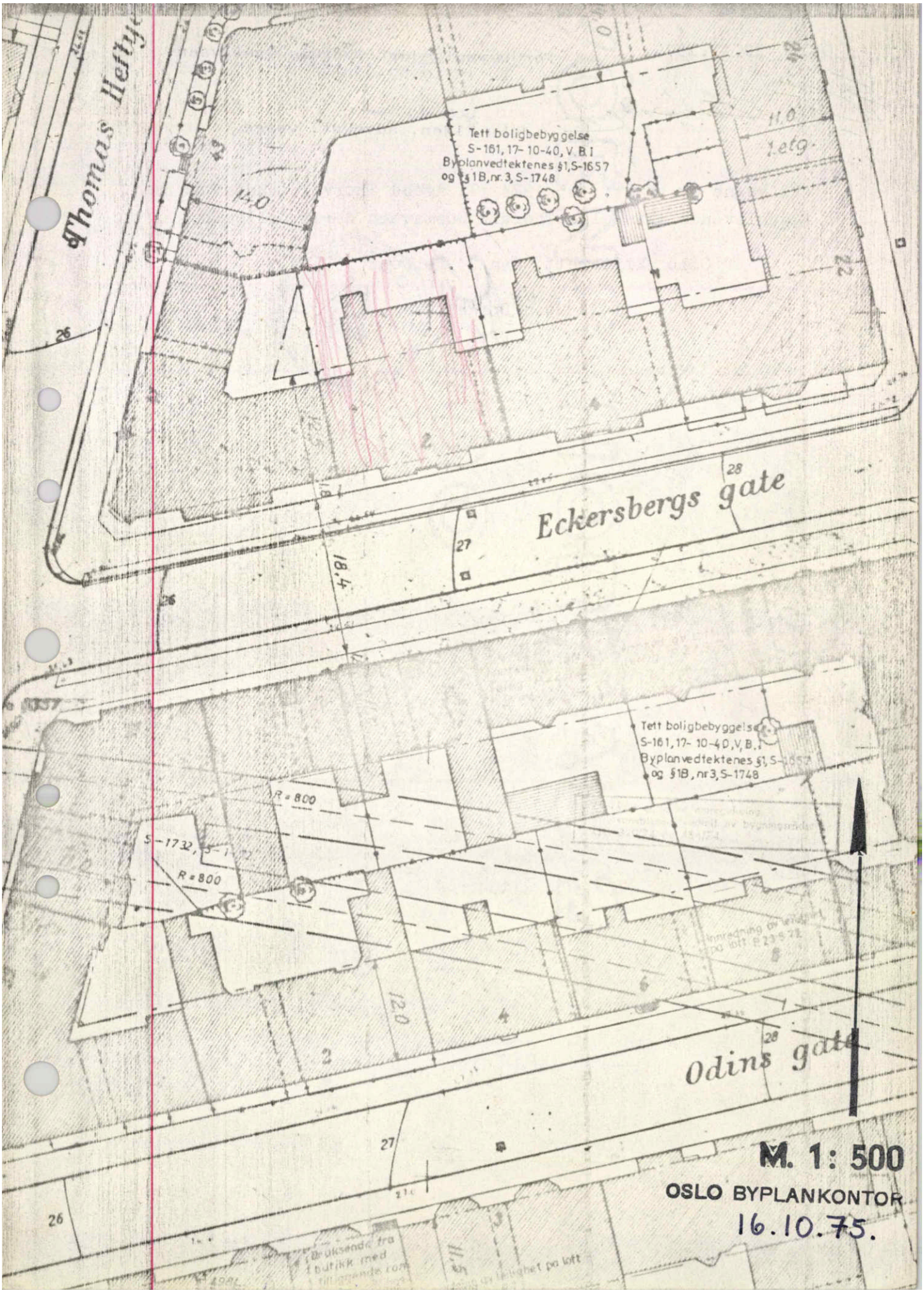
Oslo, 20. november 1975. For umyndiggjort Thordis Gustavsen.
f.15.10.87-66813
John Elden, advokat, verge

Vedlegg: Kopi av brev av 14/6 1974 fra Byplankontoret.
Tinglysingsgjenpart av denne begjæring.
Situasjonsplan og etasjeplaner med tinglysingsgjenparter.

På vegne av bo nr.795/1974 II:Avdød Thorvald Gustavsen og gjenlevende ektefelle Thordis Gustavsen, samtykker skifteretten i ovennevnte begjæring.

Oslo skifterett, den 23.februar 1976 I.Moen Borgerud
Dfm.

Skriv fra Overformynderiet, beror her.


Thomas Heftye
Tett boligbebyggelse
S-161, 17- 10-40, V.B.I
Byplanvedtektenes §1, S-1657
og §1B, nr. 3, S-1748
11.0
1 etg.
14.0
Eckersbergs gate
28
27
18.4
Tett boligbebyggelse
S-161, 17- 10-40, V.B.I
Byplanvedtektenes §1, S-1657
og §1B, nr 3, S-1748
R = 800
S-1732, S-1
R = 800
120
Odins gate
28
27
26
M. 1: 500
OSLO BYPLANKONTOR
16.10.75.

Oslo, 20.11.1975.

For umyndiggjort Thordis Gustavsen.
f. 15.10.87-66813

John Elden, advokat, verge

På vegne av bo nr. 795/1974 II: Avdød Thorvald Gustavsen og gjenlevende ektefelle Thordis Gustavsen deres fellesbo.

Oslo skifterett, den 23.februar 1976

I. Moen Borgerud.
Dfm.

OSLO SKIFTERETT

Oslo, 20.11.1975.

For umyndiggjort Thordis Gustavsen.
f.15.10.87-66813

John Elden, advokat, verge

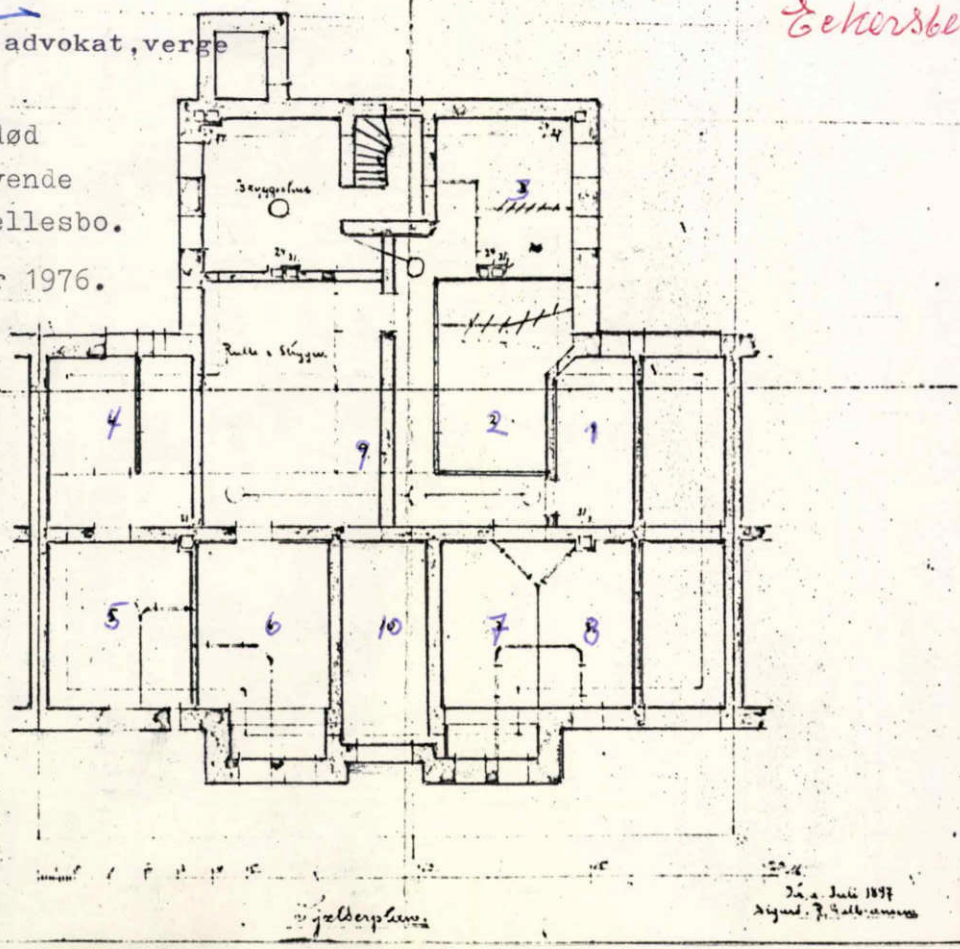
Ekersbergsgt 2

På vegne av bo.nr.795/74II:Avdød
Thorvald Gustavsen og gjen.levende
ektefelle Thordis Gustavsen fellesbo.

Oslo skifterett den 23.februar 1976.

K. Aspen. Borgerud
fm.

OSLO SKIFTERETT



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/503724/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 11:43

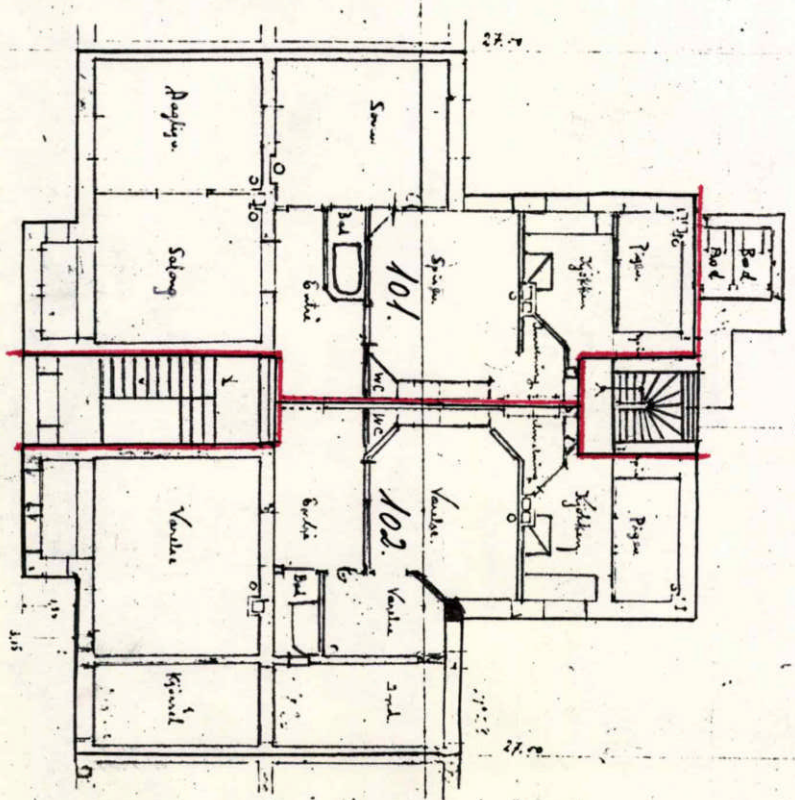
Oslo, 20.11.1975. For umyndiggjort Thordis Gustavsen.
f. 15.10.87-66813

John Elden, advokat, verge

På vegne av bo nr.795/74 II
Avdød Thorvald Gustavsen og
gjen.levende ektefelle Thordis
Gustavsen fellesbo.
Oslo skifterett, den 29/12 1976

I. Moen Borgerud
Dom.

SKIFTERETTEN



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/503724/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 11:43

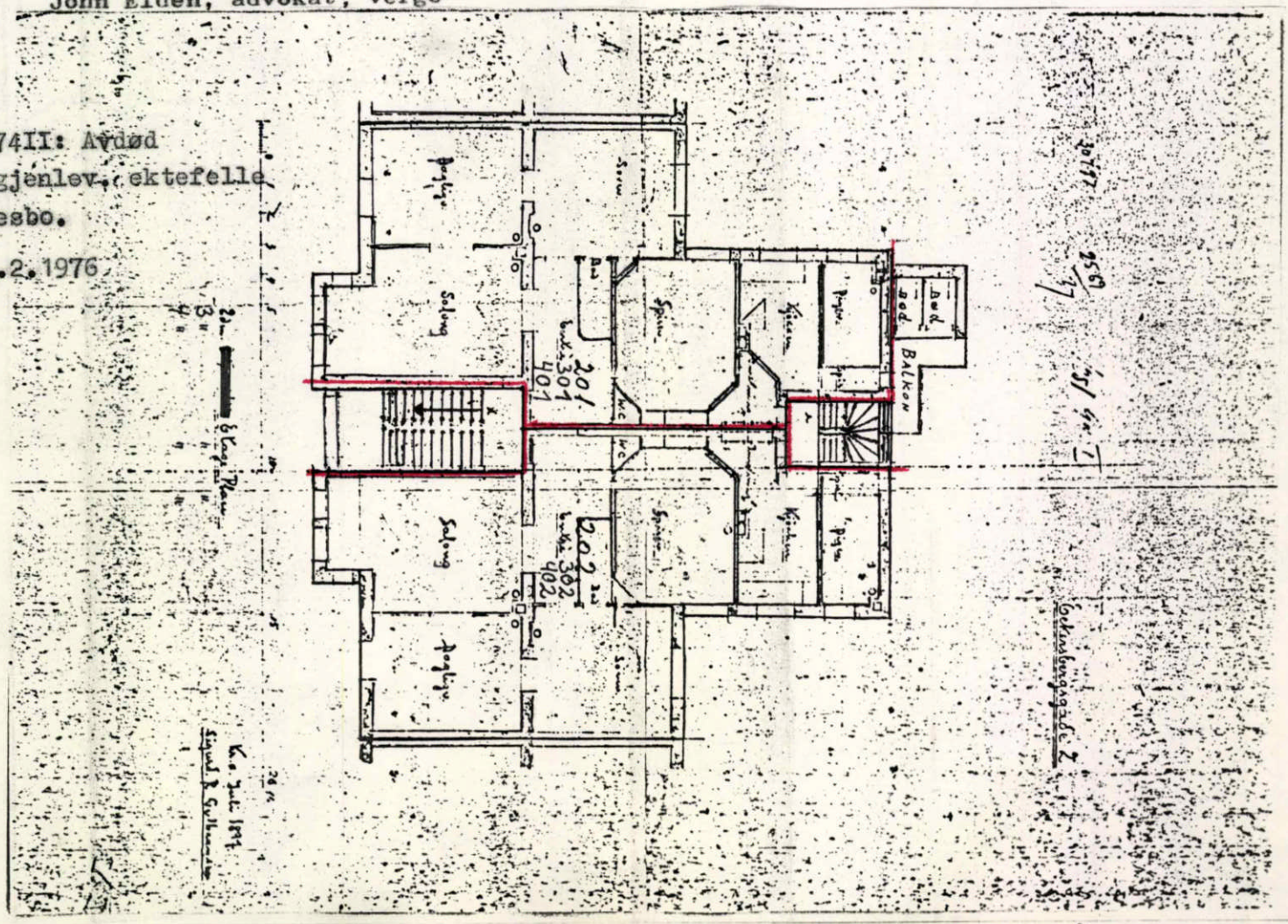
Oslo, 20.11.1975.

For umyndiggjort Thordis Gustavsen
f. 15.10.87-66813
John Elden, advokat, verge

På vegne av Bo nr.795/74II: Avdød
Thorvald Gustavsen og gjenlev. ektefelle
Thordis Gustavsen fellesbo.

Oslo skifterett den 23.2.1976.

I. Moen Borgerud.
fm.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/503724/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 11:43

For umyndiggjort Thordis Gustavsen.
f. 15.10.87-66813

Oslo, 20.11.1975.

John Elden, advokat, verge

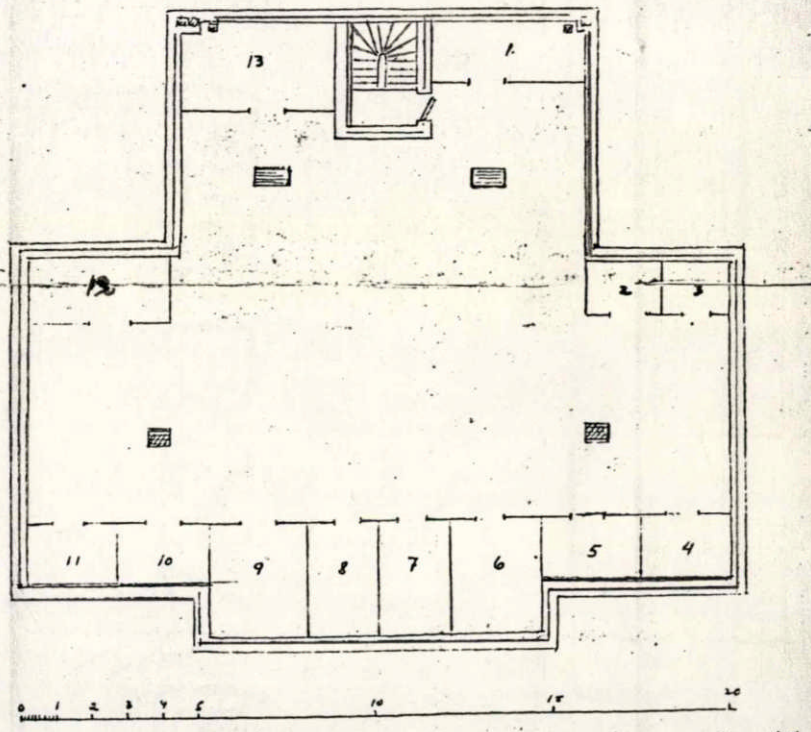
På vegne av bo nr.795/74 II:Avdød Thorvald Gustavssen og gjenlevende ektefelle Thordis Gustavsen Fellesbo.

Oslo skifterett den 23.februar 1976.

Eckersbergsgate 2.

I. Moen Bergerud.

Dfm.



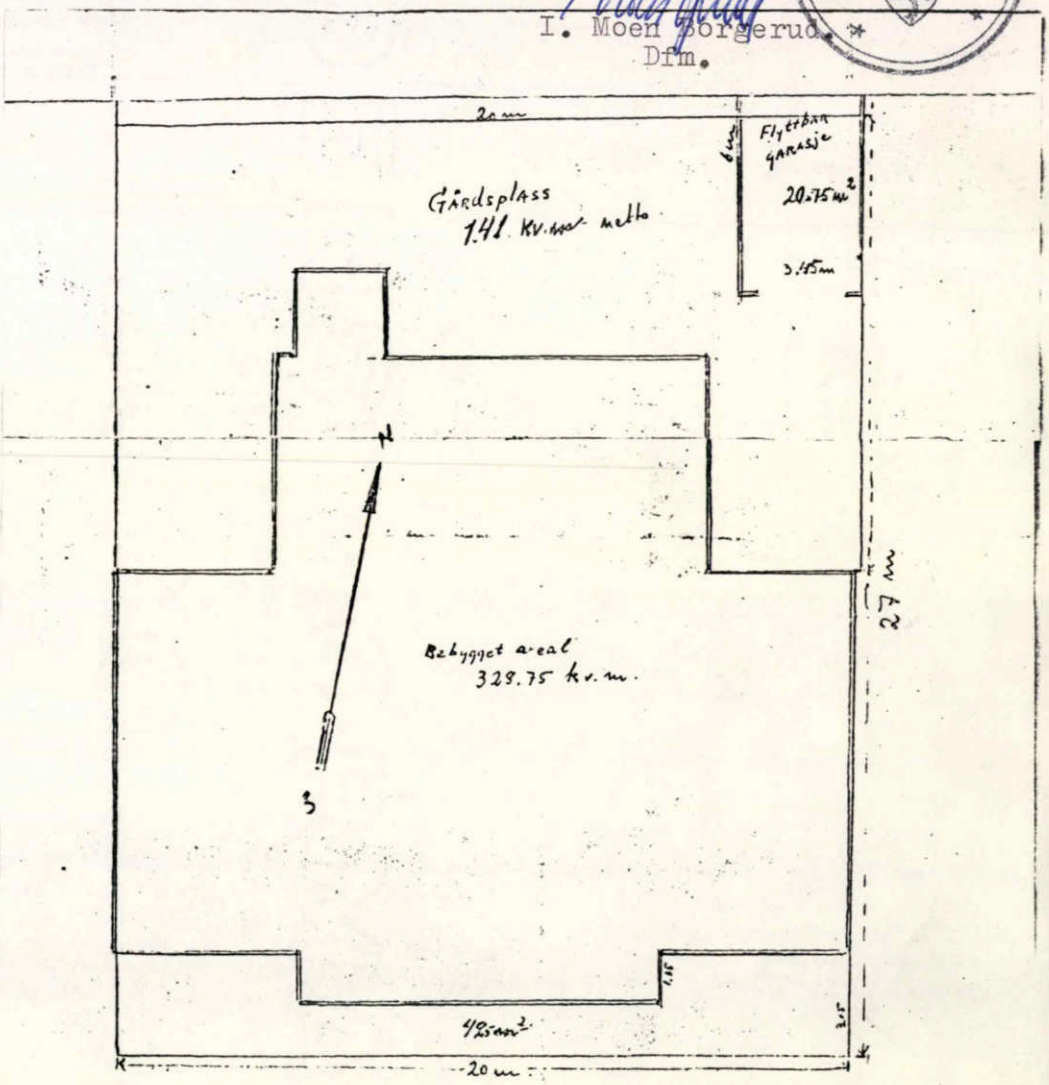
Loft

K.A. Juli 1847

For umyndiggjort Thordis Gustavsen
f.15.10.87-66813

John Elden, advokat, verge
På vegne av bo nr.795/74II: Avdød
Thorvald Gustavsen og gjenlevende
ektefelle Thordis Gustavsen Fellesbo.
Oslo skifterett den 23.2.1976
I. Moen Borgerud.
Dfm.

Oslo, 20.11.1975.



Kopi til EG. 19/6.

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

Advokat Egil Gulbrandsen
Lille Grensen 2

OSLO 1

Denne sak behandles av:

Ark.ass. Sven Sandberg

Vår sign. SÄS/RBØ J. nr. 3750/74 Sak nr. Deres ref. EG/FS Datum 14 juni 1974

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

Eckersbergs gate 2.
Deres brev av 20.5.1974.

Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som vil kunne medføre riving eller vesentlig endring av den eksisterende bebyggelse på Eckersbergs gate 2.

Helene Kobbe

A.G.Bjerke

ANDVORD

V.D.J.-No. 254 97
9 Bilag.

Anmeldelse
& Tegninger
Erklæring
Bevilling

1549 97 Akte 97

1 - 54 - 1

Expeditions-Dokument

angaaende Paaregning

paa Matr.-No. 2 Eckersberg 28

Indleveret 13 Aug 97 Attesteret 28 Februar 1900.

Anmeldes D'Hr. Reguleringsbetjent og Gravemesterbetjent med Anmodning om at ophøre om, hvorvidt der med Hensyn til Bestemmelserne i Sundhedsvedtægten af 1874 § 6 og 7 samt Byggeloven af 1874 § 6 og 7 er noget at bemærke.

Christiania den 14de August 1897.

Sven Linstow

Intet at bemærke. Byggelinjen er overholdt.

d. u. s.

Theodor Gaarder

Intet at bemærke

d. u. s.

Hjalmar Erlh

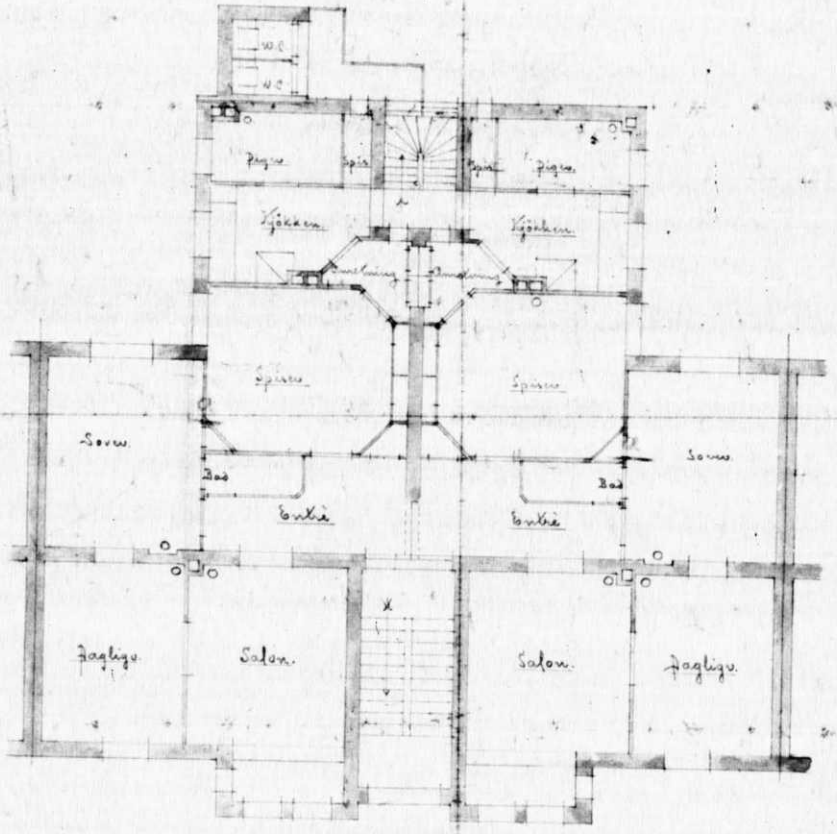
Overrundes den anmeldte Fundamentsmur.

Christiania 17 August 97.

Sven Linstow

35797 2569/17 1881 Gr. 1

Ecktersbergsgade 2



2den 3die & 4de 5 Etage Plans.

Kra. 7 Juli 1897
Sigurd P. Dahlmann

Ugeadelen
Syning

1058/1923

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vandledning
paa Matr.-No. 2 Bekkelaget
Indleveret 21 sept. 1923 Attesteret 25/3 - 24.

Undertegnede Maia sundtoksen
bit ättestelen.

209/ 23/9 23.

1058/1923.

J. Pettersen

Kloaker og eiendommen maa være av godkjent type.

Kristiania sundhedskommission 27 Septbr 1923.
Efter bemyndigelse sndk 7/10 23

L. Dinn

Ingeniør

KRA. SUNDHETSKOMMISSIONS
1429/1923
INGENIØR

KRIST. 209/1923 VANN- OG KLOAKVES.

1058/23

Undertegnede Maia vand- og kloakvæsen til ättestelen.

1058/23

KRISTIANIA 550/1923 VANN- OG KLOAKVES.

2/10 23.

J. Pettersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innredning av bad i 2.etasje**

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Ekersbergvegt.2	**Ekersbergvegt.2**	**59/1115/HF.**

Byggherre:
Thordis Gustavsen,
Ekersbergvegt.2,
Oslo.

Ansvarshavende:
Tømrer Kjell Baum,
Fagerlivn. 8,
Grefsen.

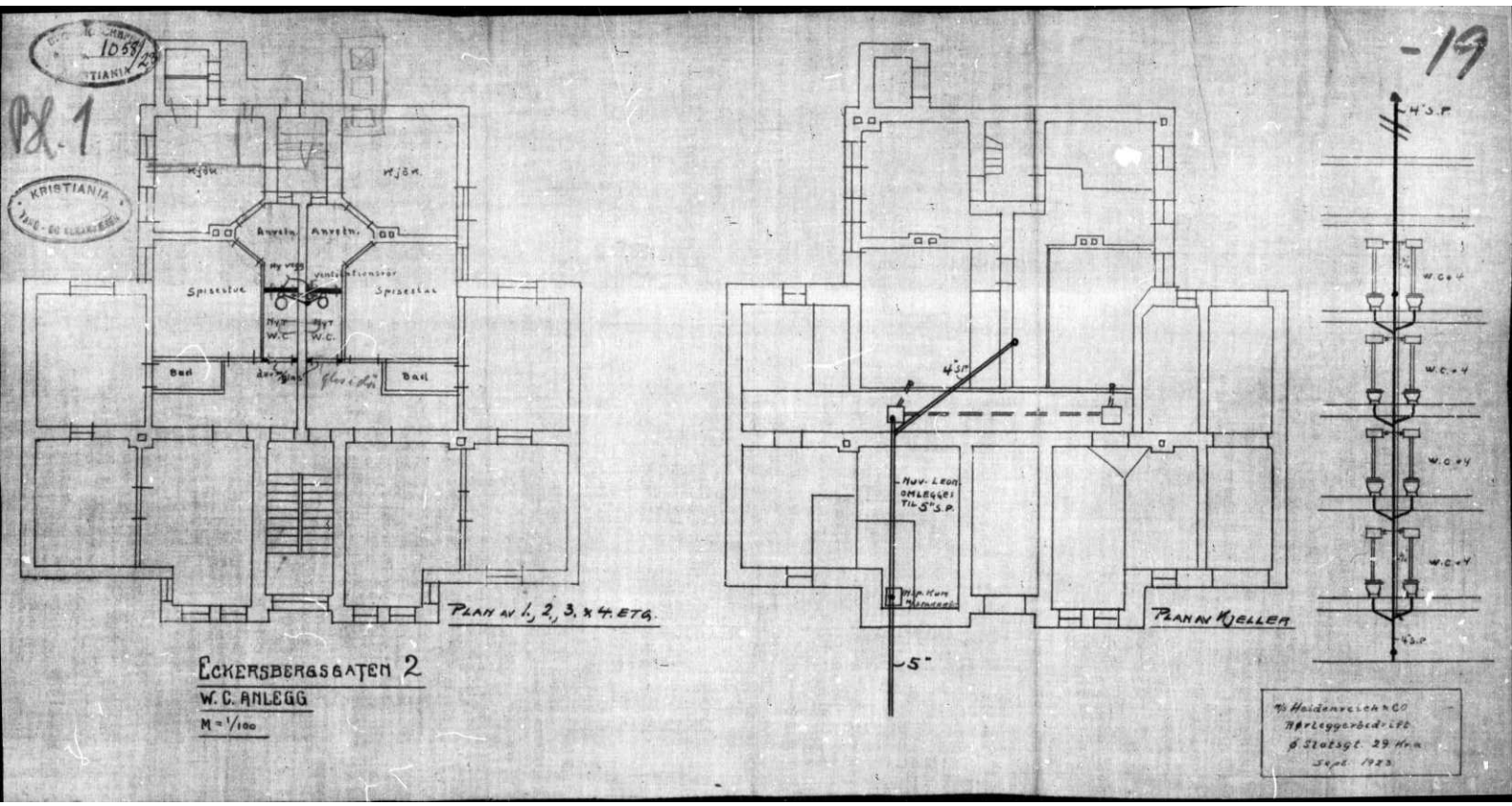
Dato:
5.juni 1961.

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

Bygningsinspektør

H.Gretegreff

T.Bach



ECKERSBERGSGATEN 2

W. C. ANLEGG

M = 1/100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Postadresse: Postboks 1138 Sentrum

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art:
Oslegging av badegulv i 2., 3. og 4. etg.

Arbeidssted: Eckersberggaten 2 | Matr.nr: | 79/984

Byggherre:
Eckersberggaten 2,
v/Finn Garner,
Eckersberggaten 2,

Oslo 2

Ansvarshavende:
Tømrerm. Knut Thune,
Eckersberggaten 2,

Oslo 2

FHB/ES

Dato:
25.mai 1973

Det meddelen at man ved ovnte kontrollere av ovennevnte arbeid ikke har vist hvorvidig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

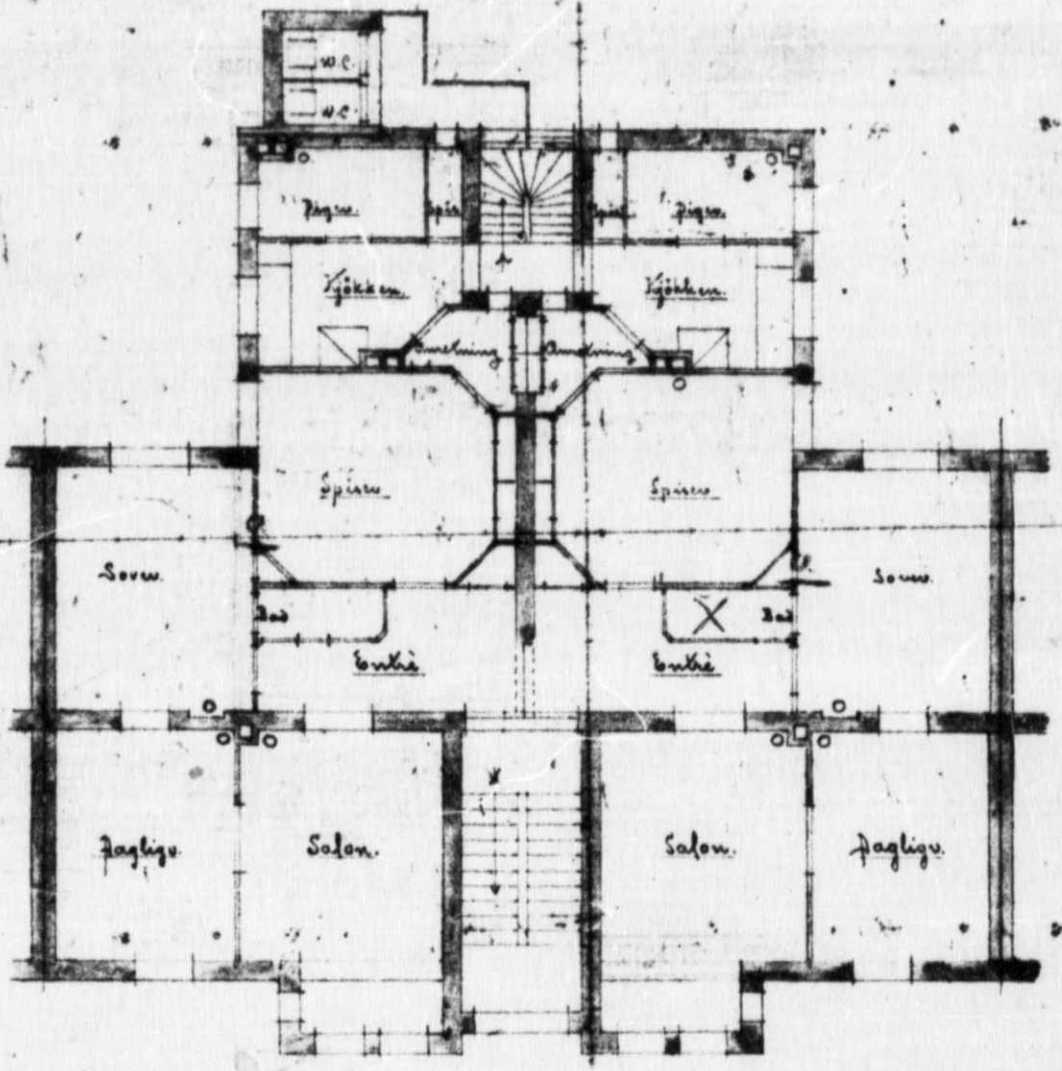
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rapporteringen av brann- og gjerde- ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Se side anbefalinger

NEDFOTOGRAFERT - 30 X

35787 2569/17 /38/94 554/96

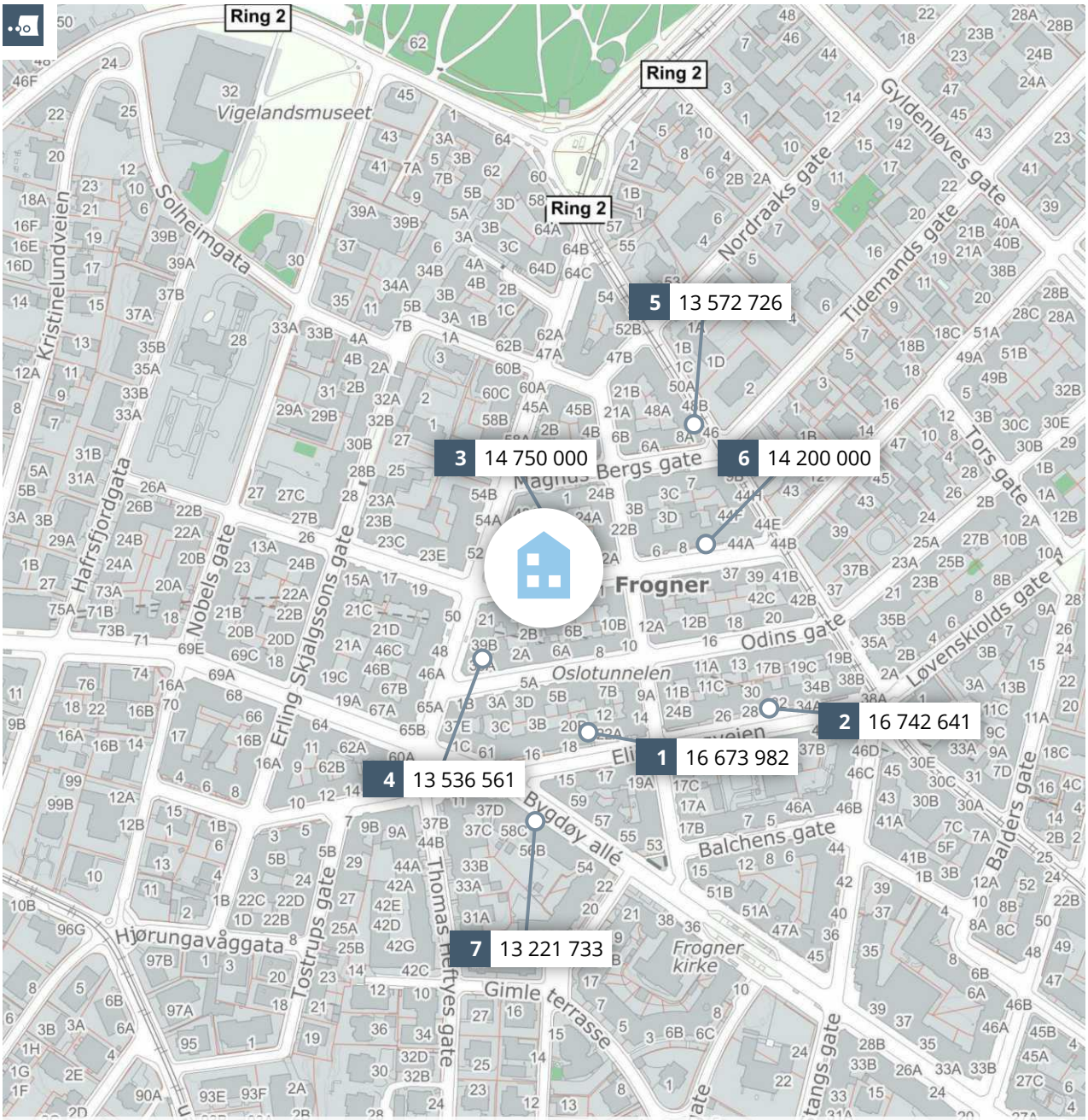
Eckersbergsgade 2.



2den 3die & 4de Etage Plan.

Kr.a. Juli 1897.
Sigurd P. Fallbrandsen

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30
LINEX 1030 M
DENMARK



Meglers verdivurdering

ECKERSBERGS GATE 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 20.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eckersbergs gate 2 C, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 212 BNR 200 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 7

Verdivurdert til

14 950 000

0	14 950 000	120 565
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	14 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	6 358
Formue	36 398
Soverom	3
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elisenbergveien 20 B 140 m² 1895 1. etg 3 sov	22.06.2026	16 900 000	**16 400 000**	273 982	16 673 982	**119 100**
2	Elisenbergveien 30 134 m² 1892 4. etg 3 sov	20.01.2026	15 500 000	**16 700 000**	42 641	16 742 641	**124 945**
3	Eckersbergs gate 4 122 m² 1898 2. etg 3 sov	13.10.2025	13 900 000	**14 750 000**	0	14 750 000	**120 902**
4	Thomas Heftyes gate 39 A 110 m² 1897 4. etg 2 sov	20.04.2026	13 490 000	**13 350 000**	186 561	13 536 561	**123 060**
5	Frognerveien 46 112 m² 1897 2. etg 3 sov	10.04.2026	13 900 000	**13 500 000**	72 726	13 572 726	**121 185**
6	Eckersbergs gate 10 119 m² 1898 4. etg 2 sov	17.03.2026	14 490 000	**14 200 000**	0	14 200 000	**119 328**
7	Bygdøy allé 56 C 109 m² 1925 4. etg 3 sov	24.09.2025	12 500 000	**13 000 000**	221 733	13 221 733	**121 300**

Midt i en av Frogners fineste lommer ligger et hjem hvor klassiske kvaliteter og moderne skreddersøm er usedvanlig fint balansert. Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2021/22, med respekt for det som var verdt å bevare og stor omtanke for det som skulle bli nytt. Resultatet er en vakker og funksjonell leilighet.

- Klassiske detaljer; høyreiste vinduer, original stukkatur og rosett
- Gulvvarme og smartstyring i alle rom
- Morgen- og formiddagssol mot gaten
- Snekkerbygget Hartnet-kjøkken med kjøkkenøy og vinskap
- Stue og spisestue med hver sin peisovn
- Tre gode soverom samlet i en skjermet fløy

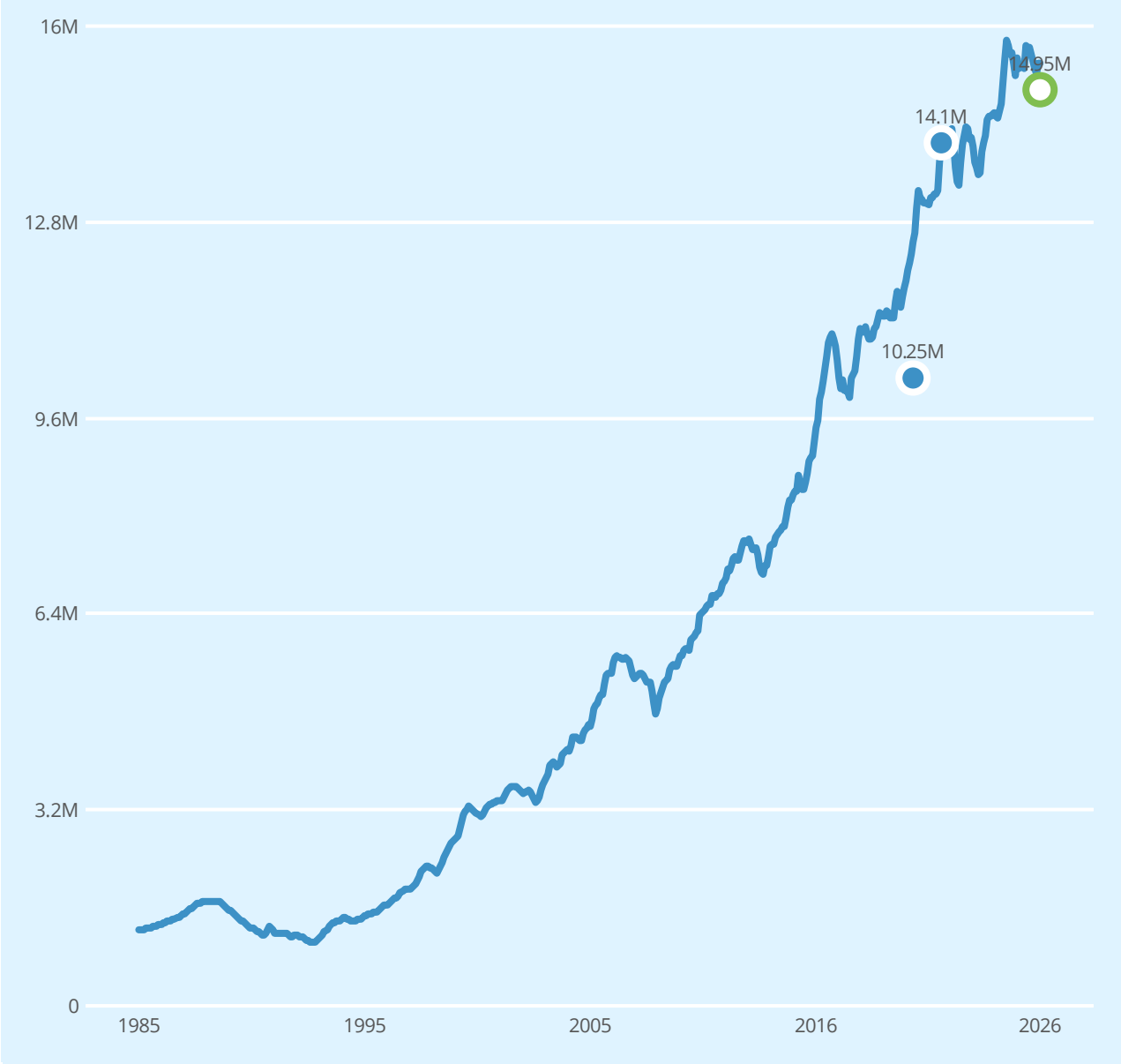
- To lekre baderom, hvorav ett i suite med hovedsoverommet
- Plassbygde skap og garderober samt gjennomgående enstavs parkettgulv
- Sameiet har en flott felles bakhage med terrasse

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.02.2022	22.02.2022	21.04.2022	13 900 000	14 100 000	0	14 100 000	
27.10.2020	03.11.2020		8 700 000	10 250 000	0	10 250 000	
13.07.1995		13.07.1995	-	900 000	-	900 000	1
04.12.1985		04.12.1985	-	850 000	-	850 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 7 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

12.8M
12.5M
12.2M
11 940 000 Prisantydning i snitt
11.6M
11.3M
11.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

9.5M
9.3M
9 116 000 Prisantydning i snitt
8 975 000 Salgspris i snitt
8.7M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

125 999 FROGNER RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

123 253 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

120 565 Eckersbergs gate 2 C
Totalpris 14 950 000

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eckersbergs gate 2 C, 0266 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 200, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260523

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@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.
