PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

EIRIKS GATE 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

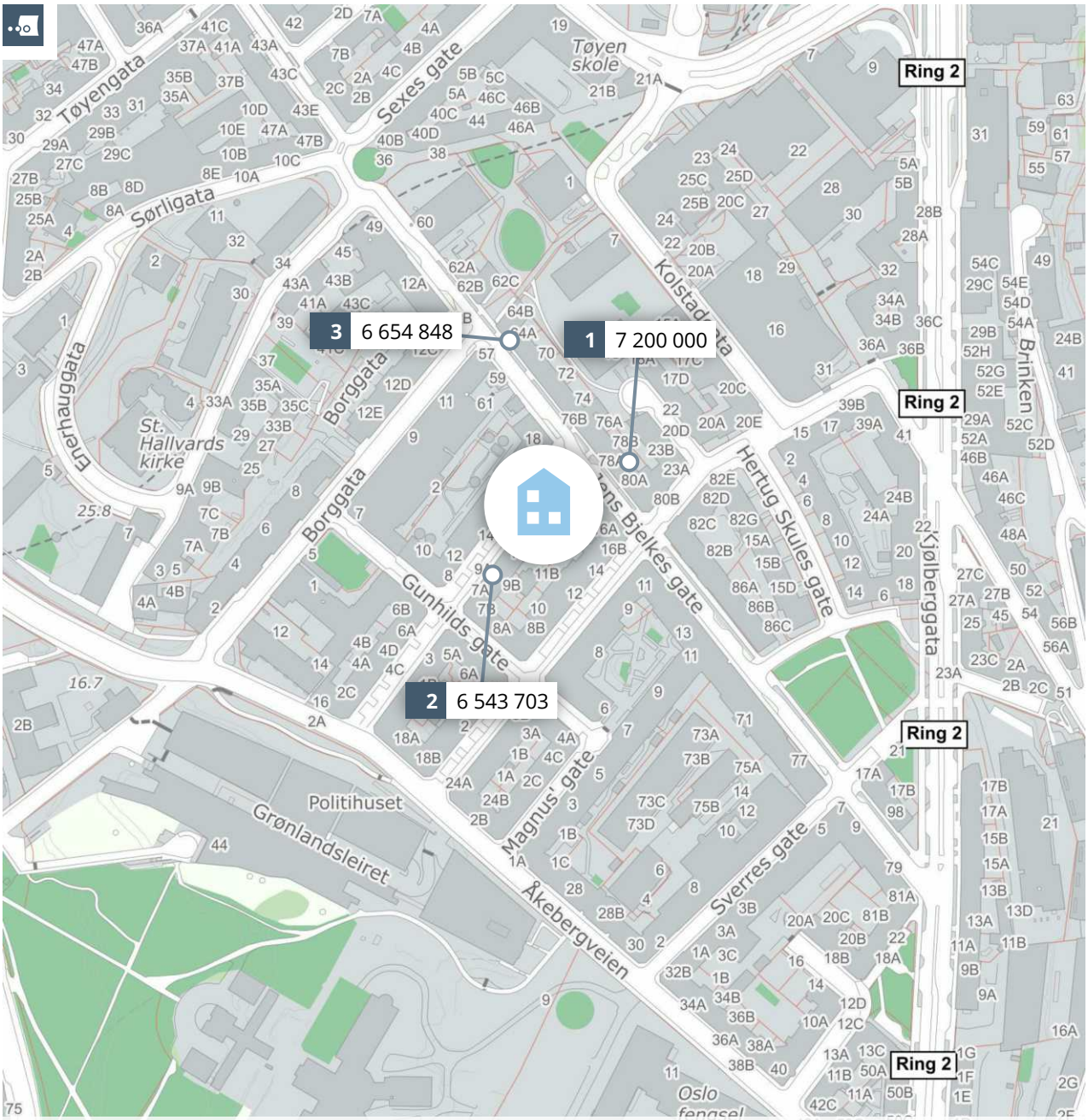
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EIRIKS GATE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.01.2026

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: Rita Josefsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eiriks gate 15, 0650 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 231 BNR 108 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 1

Verdivurdert til

6 400 000

6 875	6 406 875	94 265
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 845
Formue	62 844
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jens Bjelkes gate 78 A 72 m² 1898 3. etg 2 sov			29.05.2025	6 950 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**100 000**
2	Eiriks gate 9 A 60 m² 1897 3. etg 2 sov			02.05.2025	5 900 000	**6 300 000**	243 703	6 543 703	**109 062**
3	Jens Bjelkes gate 64 A 62 m² 1936 5. etg 2 sov			18.02.2025	5 800 000	**5 900 000**	754 848	6 654 848	**107 336**

Velkommen til Eiriks gate 15 – en gjennomført og stemningsfull 3-roms leilighet beliggende høyt og fritt i 4. etasje i en klassisk bygård på Tøyen. Leiligheten oppleves meget arealeffektiv med en svært velfungerende planløsning og tydelig rominndeling. Stuen har god takhøyde, store vindusflater og peis som gir en lun og hyggelig atmosfære på vinterstid. Kjøkkenet ligger som et eget rom med praktisk adkomst via glassdør, og har utgang til balkong på ca. 6 m² med morgensol – et perfekt sted for frokost og lunsj i sommerhalvåret.

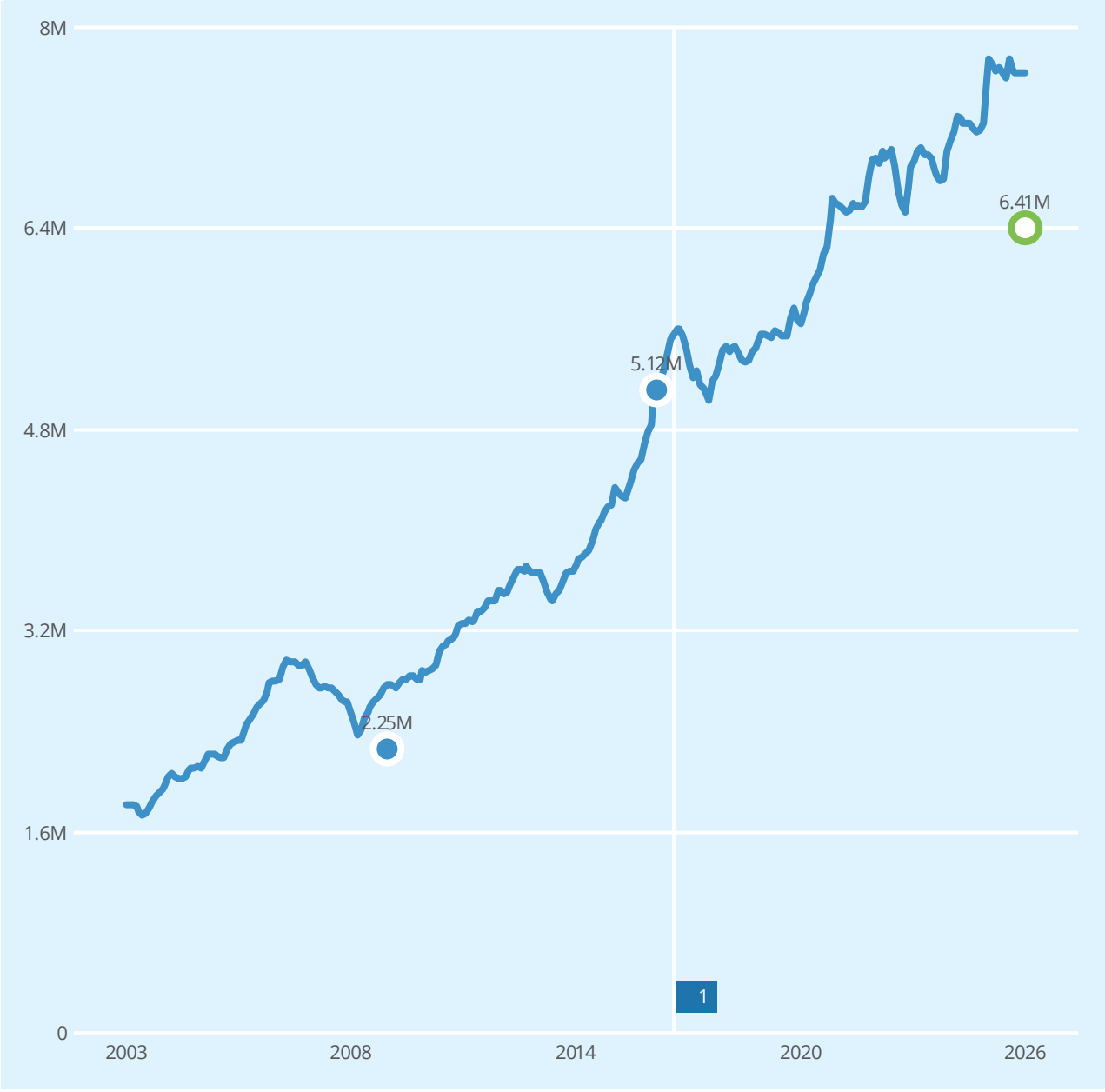
Hovedsoverom vender mot rolig bakgård, noe som gir svært gode sovekvaliteter selv med åpne vinduer. Når kirsebærtreet i bakgården blomstrer om våren, skapes en nesten zen-aktig stemning med minimalt innsyn. Leiligheten har flislagt bad, separat entré, kjellerbod og god intern lagringsplass. Borettslaget fremstår veldrevet, med hyggelig naboskap og felles utearealer som benyttes til både grilling og sosiale sammenkomster i ettermiddag-sola.

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.08.2016	30.08.2016	22.12.2016	4 100 000	4 900 000	222 559	5 122 559	2
28.08.2009	07.09.2009	22.10.2009	1 990 000	2 150 000	104 938	2 254 938	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Markeds-korrigeringer.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 1 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.4M
6.2M
6 036 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
103
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5 509 000 Salgspris i snitt
5 479 000 Prisantydning i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

104 451 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd
101 192 KAMPEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
94 265 Eiriks gate 15 Totalpris 6 410 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Eiriks gate 15, 0650 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 108

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3210 **Referansenummer:** GK1350

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Dobbelfalset båndtekking på taket. Ukjent type undertak. Taket er fra 2017 og ble lagt om i forbindelse med utbygging av loft.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Eldre vinduer.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).
Tofløyet balkongdør fra 2015 med glassfelt.

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning koblet til nedløp. Balkongen er på ca. 6 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett, laminat og tregulv. Veggflater: Malte glatte flater og malt panel. Malt panel mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og overflatebehandet panel. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Oppussing av stort soverom, sliping av gulv, lappet tak og vinduskarmer i forbindelse med lekkasje fra balkong i etasjen over.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

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

Pipeløp i tegl med nyere røykrør. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stein. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. (Som er kravet til elementpiper og teglpiper med innvendig nyere røykrør). Pipeløp rehabilitert med keramikkforing i 2003 i følge nettannonse fra salg i 2009. Det er utført inspeksjon av peis og pipeløp i 2025, uten avvik.

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør til kjøkkenet.

Oppvarming: Det er ikke fastmontere varmekilder i leiligheten. Eier benytter gulvstående ovner ved behov. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at vedovn og varme i gulv på bad fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er i følge nettannonse fra salg i 2009 fra 2009.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut). Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Elektrisk styrt vifte.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på innredningen. Sannsynligvis eldre enn 2010.

Koketoppen og stekeovnen er byttet rundt 2020. Nytt blandebatteri på kjøkkenet, installert av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS.

Ventilator med kullfilter og integrert mikroovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er stoppekraner på rørene. Bad: Rørskap med samlestokker. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Inspeksjonsluke med hovedstoppekraner. (Stoppekranene krever verktøy).

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Spalteventiler i vinduene.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er vanntåkeanlegg i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

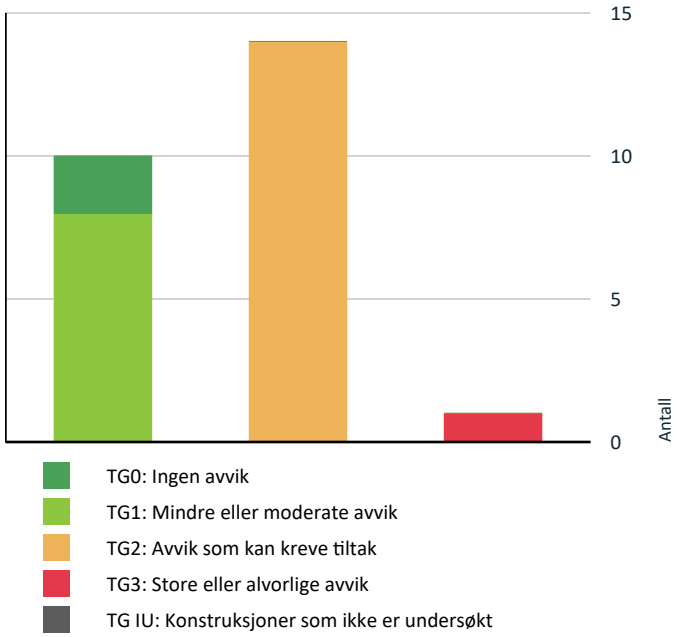
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger fra 1985 som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

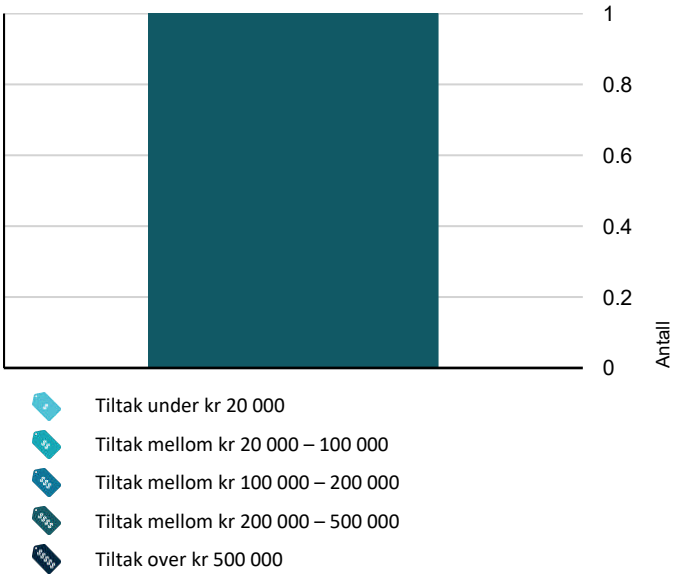
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, laminat, tregulv, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Eldre vinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Noen vinduer subber i karm. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Gamle isolerglass løper en større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelister kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer per i dag. Ytterdører/balkongdører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører kan ha svekket motstand mot brann og lyd.

TG 1 Dører - 2

Tofløyet balkongdør fra 2015 med glassfelt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 122- 123 cm. Balkongen er på ca. 6 m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Borettslaget har en oversikt over gjennomført vedlikehold og en opplisting av fremtidig vedlikehold. Punktene som lister opp planlagte arbeider dreier seg om eldre vinduer, vannrør og luftkvalitet i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fellesdeler i blokken/bygget er opp til borettslaget å holde i hevd. Den enkelte beboer kan eventuelt melde inn saker til generalforsamling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett, laminat og tregulv. Veggflater: Malte glatte flater og malt panel. Malt panel mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og overflatebehandet panel. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Oppussing av stort soverom, sliping av gulv, lappet tak og vinduskarmer i forbindelse med lekkasje fra balkong i etasjen over.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 11 mm. over 2 meter og ca. 25 mm. gjennom hele rommet. Stue: 24 mm. over 2 meter og ca. 32 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl med nyere røykrør. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stein. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. (Som er kravet til elementpiper og teglpiper med innvendig nyere røykrør).

Pipeløp rehabilitert med keramikkforing i 2003 i følge nettannonse fra salg i 2009. Det er utført inspeksjon av peis og pipeløp i 2025, uten avvik.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Glassdør til kjøkkenet.

TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder bad: Profilert innerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til badet subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dør. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Det er ikke fastmontere varmekilder i leiligheten. Eier benytter gulvstående ovner ved behov. Varme i baderomsgulvet. Vedovn i stuen. Eier opplyser at vedovn og varme i gulv på bad fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er i følge nettannonse fra salg i 2009 fra 2009.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik.



Oppsprekking av fuger på hjørne.

4. ETASJE > BAD

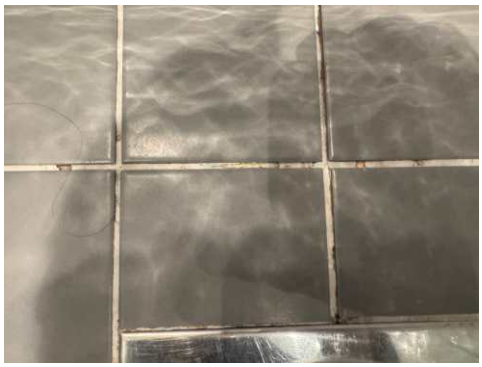
TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 27 mm. Høyde på terskel er ca. 55 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Riss/sprekker i fuger kan indikere bakenforliggende skader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere eventuell utvikling.



Sprekker i flisfuger.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membran.

TG er satt på alder. Det foreligger ikke sjekkliste, bilder eller annen dokumentasjon.

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

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er riss/sprekker i emaljen i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Emaljen i servanten er vurdert som estetisk og har liten eller ingen praktisk betydning. For eventuell utbedring må servanten byttes.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Noen borettslag har regler som hindrer tilkobling av vifter på felles kanalanlegg. Selve løsningen med vifte er teknisk en bra løsning for dette ene badet og skal isolert vurderes til TG 1.

Det kan ikke utelukkes at borettslaget i ytterste konsekvens kan kreve at viften tas ned.

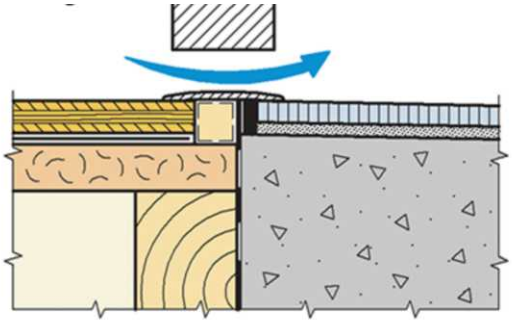
Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kontakt styret for informasjon om tilkobling av egne vifter.



Tett terskel, ingen tilluft.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på innredningen. Sannsynligvis eldre enn 2010.

Koketoppen og stekeovnen er byttet rundt 2020, men her det noe usikkerhet. Nytt blandebatteri på kjøkkenet, installert av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har noe bruksslitasje med flere mindre avskallinger av belegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning. Avviket er vurdert å være kosmetisk med liten praktisk betydning.



Bruksmerker på innredningen.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter og integrert mikroovn. Se bilde.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Tilstandsrapport



Ventilator og mikroovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er stoppekraner på rørene.

Bad: Rørskap med samlestokker. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Inspeksjonsluke med hovedstoppekraner. (Stoppekranene krever verktøy).

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke noe lov- eller forskriftskrav å merke rørkurser, men denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

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

Gjelder soilrør.

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

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Spalteventiler i vinduene.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

Tilstandsrapport

Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Følgende samsvarserklæringer er fremlagt:

   Indre Østfold Elektro AS i 2014, byttet innmat i sikringsskap.

   Indre Østfold Elektro AS i 2015, byttet til jordfeilautomater i skap i kjelleren.

   EL ALLIANSEN AS i 2025, bad: byttet spotter i tak og dimmer. Frakoblet stikk over vask og remontert med i ny innredningen.

   K- Elektro AS fra 2025. Montert 5 stikkontakter og taklyslampe med dimmer på soverom.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC). Det er vanntåkeanlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

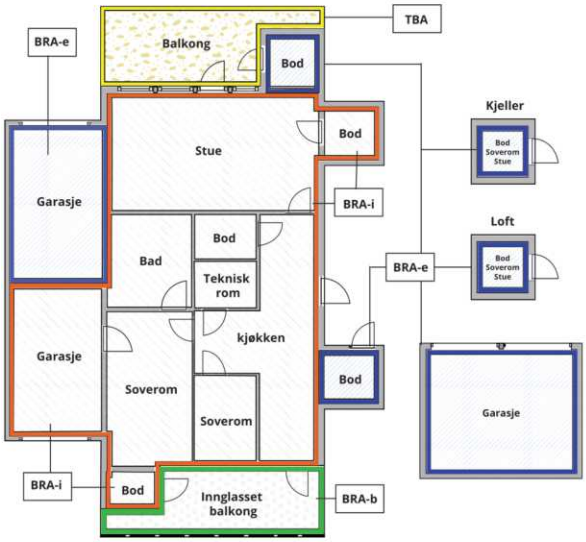
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	68			68	6
Kjeller		6		6	
SUM	**68**	**6**			**6**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Varierende himlingshøyder i forskjellige rom. Høyde i stuen er ca. 278 cm. Ca. 293 cm. på kjøkkenet. Det er trinn på 5- 6 cm. inn til stuen og det ene soverommet.

Balkong (TBA) avrundet til 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Kjellerboden har varierende himlingshøyde. Målbart areal må ha minst 190 cm. høyde. Deler av boden har noe lavere høyde enn 190 cm. Det er målt 188,7 cm. på det laveste og så vidt over 190 cm. andre steder. En del av boden har ca. 209 cm. høyde. Målbart areal er derfor noe mindre enn gulvarealet. Gulvarealet er på ca. 6,6 m². Målbart areal er avrundet til 6 m², men vær oppmerksom på at med tom bod og tilgang til hele gulvet kan målbart areal ha et avvik i forhold til denne målingen.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger fra 1985 som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Erlend Sevaldson Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	108		0	328.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eiriks gate 15

Hjemmelshaver
Eiriksg 15 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
07/EIRIKSG 15 BORETTSLAGET	959151741	07	OBOS	Moe Erlend Sevaldson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	152 692	62 844	*31.12.2024*	6 875	*09.12.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Tøyen i Oslo. God kollektivforbindelse i området med buss og T- bane. Tøyen senter ligger i gangavstand med butikker og servicetilbud. I nærheten ligger Tøyenbadet, Tøyenparken, Kampen park, Botanisk hage, Ola Narr med mer.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1678324			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GK1350

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251356

Selger 1 navn
Erlend Sevaldson Moe

Gateadresse
Eiriks gate 15

Poststed	Postnr
OSLO	0650

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251356

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	EL-alliansen innstallerte nye spotter i himling, la om noen ledninger og byttet dimmer/bryter. Installerte nye dører til dusjen i egen regi
Arbeid utført av	EL-alliansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet blandebatteri
Arbeid utført av	Rørlegger Og Bolig Konsulenten AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er en kjeller som står på grunnen, og det har forekommet høy fuktighet der. Borettslaget installert avfukter for å fikse dette, og det har blitt mye bedre siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bernad Bygg AS. De utbedret feil på takterrasse i 5.etg i 2025 som forårsaket vanninntrengning ned på soverommet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært rotter i kjelleren, men borettslaget har kontakt med skadedyrkontroll og satt ut feller. Har ikke vært noen tilfeller på flere år nå.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte til moderne sikringer i 2015 Dimmere på gangen og stua er byttet i egen regi.
Arbeid utført av	Indre Østfold Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll i EL-anlegg ble i borettslaget av Elvia i 2023

Document reference: 38251356

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De utbedret feil på takterrassen over soverommet i 5.etg i 2025
Arbeid utført av	Bernad Bygg AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbygging av loftsleiligheter i 2018,

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kommunen godkjente leilighetene og ga botillatelser

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært rotter i kjeller, men etter at det ble installert feller har det ikke vært rapportert på mange år.

Document reference: 38251356

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251356

Tilleggskommentar

Bremsene på døra til oppvaskmaskinen er røket. Kokeplate og ovn installer i egen regi

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251356

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Moe	f1ee7729469 4f2926041a1 33542d141aa95d9dec	10.12.2025 18:13:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251356

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251356 . Vår ref.: 3097-1-07 Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Eiriksgate 15
Organisasjonsnr:	959151741
Andelseier:	Moe, Erlend Sevaldson
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Eiriks Gate 15, 0650 OSLO
Andelsnummer:	7
Gnr.	231
Bnr.	108

Borettsinnskudd: Kr. 152 692,00 ,–

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: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1678324.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208660942
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	58 261,00
Innfrielsesdato:	30.09.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:: 4 614,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 614,50	4 845,23 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 191,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	62 844,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208660942
Restsaldo:	6 875,74
Kapitalkostnader:	143,32
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 875,74,-, pr. dags dato.

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

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

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

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Dersom selskapet har intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse, eventuelt forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Erlend Sevaldson Moe, e-post: erlendsmoe@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl. § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Salgsmelding sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS, gjerne pr. e-post til: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder.

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 6.570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OSLO BYFORNYELSE A·S
Nedregt. 8, 0551 Oslo 5, Tlf. 37 21 15. Postgiro 2 34 33 66. Bankgiro 1600.495577.7

UH/SALG/14(b)SRS

VEDTEKTER

for Borettslaget Eiriksgate 15

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.2.1985

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Eiriksgate 15
med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve og utbedre (adresse, gnr., bnr.):

Eiriksgate 15 Gnr.231 Bnr. 108

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler - ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) og Oslo kommune og Oslo Byfornyelse A/S kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie en andel hver. Kommunen kan eie inntil andeler. Kommunens andeler kan bare eies midlertidig og for fremleie til nåværende beboere.

Andre enn ektefeller eller personer som minst 2 år har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16, jfr. dog § 6.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

OSLO BYFORNYELSE A·S
Nedregt. 8, 0551 Oslo 5, Tlf. 37 21 15. Postgiro 2 34 33 66. Bankgiro 1600.495577.7

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført.

I meldingen om overføring av andel, skal oppgis prisvilkår. Meldingen kan ikke trekkes tilbake med mindre forkjøpsretten ikke gjøres gjeldende innen utløpet av fristen. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn fire måneder etter at meldingen er mottatt, skal melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum. Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring til personer som nevnt i § 16 tredje ledd og heller ikke ved slikt bytte av boliger som der nevnt. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel som eies midlertidig av andelseier som nevnt i § 13, tredje ledd.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

Løsningsrett eller forkjøpsrett til andeler kan ikke bestemmes i vedtektene eller rettsgyldig avtales med noen utover det som følger av denne paragraf.

OSLO BYFORNYELSE A·S
Nedregt. 8, 0551 Oslo 5, Tlf. 37 21 15. Postgiro 2 34 33 66. Bankgiro 1600.495577.7

I meldingen fra styret skal opplyses om grunnen til avslaget og om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i borettslaget etter reglene i annet ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager, jfr. § 5, fjerde ledd. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5, tredje ledd.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i første og annet ledd.

Dersom en andel blir stilt til rådighet etter tredje ledd og ingen andelseier ønsker å overta andelen, skal andelen omsettes av styret.

§ 7. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en formann, 2 medlemmer og 2 varamenn. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

OSLO BYFORNYELSE A·S
Nedregt. 8, 0551 Oslo 5, Tlf. 37 21 15. Postgiro 2 34 33 66. Bankgiro 1600.495577.7

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten. Dette gjelder ikke utbedringsarbeider som ligger til grunn for selve borettslagsopprettelsen.

2. Gjennomføre de tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige husleier.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av departementets samtykke, jfr. Borettslovens § 78.

§ 9. Firmategning.

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Fremleieboere har møte- og talerett på generalforsamlingen, jfr. Borettslovens § 57.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, jfr. § 13, siste ledd, skal disse likevel bare ha en stemme tilsammen.

OSLO BYFORNYELSE A·S
Nedregt. 8, 0551 Oslo 5. Tlf. 37 21 15. Postgiro 2 34 33 66. Bankgiro 1600.495577.7

§ 11 . Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektene § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen skal ledes av formannen i styret eller den generalforsamlingen utpeker.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 14. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene.

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av departementets samtykke, jfr. Borettslovens § 78.

§ 15. Forholdet til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i loven om borettslag av 4. februar 1960, med senere endringer.

Ordensregler Borettslaget Eiriksgate 15

1) Innledning

   Hver beboer plikter å påse at sin husstand, eller andre denne gir disposisjonsrett til eiendommen, følger reglene om ro og orden slik de fremkommer nedenfor for å unngå å være til sjenanse eller skade eiendommen på andre måter.

2) Ro og orden

   Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det på hverdager være nattero i boligene, balkongene og for øvrig på borettslagets eiendom.

   a) Støyende arbeid som boring, hamring og lignende skal som hovedregel avsluttes på hverdager før klokka 19.00.
   b) Ved oppussing og lignende skal naboer varsles slik at man kan komme til enighet for tidspunkt ved støyende arbeid. Den som pusser opp, har ansvar for å holde fellesareal så ryddig som mulig under prosessen. Materialer o.l. skal kjøres vekk fra eiendommen og ikke kastes i borettslagets felles søppelcontainer.
   c) Hvis en ønsker å avholde fest og selskap, som kan avgi støy til omgivelsene utover klokken 23.00 på hverdager og 01.00 på helgedager, skal naboer varsles så tidlig som mulig. Festarrangører skal rette seg etter naboers ønske om nattero.

3) Kjæledyr

   Hold av kjæledyr er tillatt, så lenge det ikke på noen måte er til sjenanse for andre beboere. Beboere som ønsker å anskaffe kjæledyr, skal søke styret om godkjennelse.

4) Renhold

   a) Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på borettslagets fellesareal verken i trappeoppgang, kjellerareal, eller å sette gjenstander lent mot fasade, portrom eller lignende. Sykler skal kun parkeres på sykkelstativet i bakgården.
   b) I borettslagets felles søppelcontainere skal det kun legges sortert avfall etter anvisning fra Renovasjonsetaten. Større gjenstander og avfall som det ikke er lov å kaste her, er beboerne selv ansvarlig for å levere til rett instans etter gjeldende forskrifter.
   c) Alle beboere har ansvar for å holde fellesarealene rene og hyggelige til enhver tid.

5) Grilling

   Det er tillatt å bruke borettslagets felles kullgrill i bakgården. Engangsgriller på plenen mv. er ikke tillatt. På balkongene kan kun gass- og elektrisk grill benyttes.

6) Dugnad

En beboer pr. andelsleilighet plikter å møte til den årlige dugnaden. Beboere plikter også å utføre mindre arbeidsoppgaver som delegeres fra styret som for eksempel snømåking, klipping av gress etter de rutiner andelseierne blir enige om.

7) Husleieloven

Husleieloven er lagt til grunn for ordensreglene. Oppstår tvils- eller tolkningsspørsmål om reglene, skal husleieloven og andelskontrakten legges til grunn. Et hvert fremleieforhold av leilighet skal godkjennes av styret i borettslaget jf. Borettslagsloven §5-3.

8) Beboers ansvar ved uaktsomhet

Skader på boligmassen, som skyldes andelseiers uaktsomhet og eller brudd på husordensregler og vedtekter, vil medføre at andelseier må dekke utgifter borettslaget har i forbindelse med skaden. Dette vil typisk innebære at andelseier må betale egenandelen som er utløst i forsikringssaken.

08.06.2020

Godkjent av generalforsamlingen i Borettslaget Eiriksgate 15

Generalforsamling

Eiriks gate 15 - org. nr. 959 151 741

Sted og dato: Oslo, 7. mai 2025

Til stede: Daniel og Tiril, Erlend, Ragnhild, Elise, Anita, Sahar, Daniella

Møteleder: Erlend Moe

Protokoll: Anita Galbrandsen

Saker

1. Valg av møteleder og andelseier for signering av protokoll

Leder: Erlend Moe, Signering: Elise Dokken

2. Godkjenning av innkallelse

Ingen innsigelser på innkallingen

3. Godkjenning av stemmeberettigede

Stemmeberettige ble godkjent av forsamlingen.

4. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskap godkjent

Styret informerte om at det skal felleskostnader skal sette opp med med 5% for å komme opp i 50 000 i overskudd som er normalt for borettslaget å sitte igjen med årlig.

Forsamling ble informert om at vi har byttet forsikring fra Gjensidige til If pga kostnader

Borettslaget ble informert om regnskap 2025 kommer til å avvike fra budsjett pga sak på terrasse i 5 etg.

5. Godkjenning av årsmelding

Årsmeldingen ble gjennomgått og diskutert, og ble godkjent av forsamlingen.

6. Eventuelt

Styret foreslo at styret blir sittende inntil sak på terrasse i 5. etg er løst. Det ble innvilget. Styret vil kalle inn til ekstraordinær generalforsamling saken er over og det skal velges nytt styre.

Diskusjon om bytte av vinduer

- Forslag om folie som isolerer, kuldefilm
- En sak for neste års styre

Lekkasje H0101

Lekkasje fra rør i H0101 og ned i kjelleren må sjekkes ut av styret. Det må avklares om borettslaget er ansvarlig siden det er røret i kjelleren som lekker.

Ting i vinduet i H0101

Styre må gi beskjed til eier av H0101, at det ikke skal lagres ting i vinduet pga fare for råte og hindre rotete inntrykk fra gateplan.

Container

Boretslaget ønsker at styret bestiller inn container - 1 dag holder. F.eks. i forbindelse med den neste GF-en.

Dugnad

Forslag: Det er obligatorisk å delta på dugnad (enten på dagen eller påta seg oppgave i de påfølgende ukene etter dugnaden (innen 17.05.), eller bot på 1 000 kr pr leilighet.

Ikke unntak for fremleie-leiligheter.

Regelen må ha 2/3 flertall for å vedtas.

Forslag vedtatt. *(Revisjon av styreleder: I følge norsk lov kan vi ikke pålegge beboere å delta på dugnad. Et alternativ er å belønne de som dukker opp)*

Male gangen

Det er et ønske fra borettslaget om å friske opp fargen på veggen i gangen. Felles prosjekt, hver andelseier maler sin etasje. Styre skal se på hvordan dette skal ordnes.

Signering, Oslo 21/5-25

Elise Dokken

Elise Dokken

Erlend Sevaldson Moe

Innkalling til generalforsamling 2025

Dato: 7. mai 19:00

Sted: Bakgården i Eiriks gate 15

Innkalt: Alle andelseiere

Velkommen til generalforsamling. Det er er klart for å samles igjen, og evaluere året som har gått. Styret vil legge frem rapport om hva vi har gjort, og vi skal se på regnskapet. Det er en god anledning for å komme med innspill til hva som kan gjøres med bygården, og være med å påvirke hvordan den driftes. Fordi vi fortsatt utbedrer takterrassen i 5. etg. vil styret foreslå at det sittende styret blir til den prosessen er ferdig. Da tenker vi at vi kan ta en ekstraordinær generalforsamling hvor vi velger nytt styre.

Saker

1. Valg av møteleder og andelseiere for signering av protokoll
2. Godkjenning av innkallelse
3. Godkjenning av stemmeberettigede
4. Godkjenning av årsregnskap
5. Godkjenning av årsmelding
6. Eventuelt

Vedlegg

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap og budsjetter
3. Revisjonsberetning

Styrets årsberetning 24/25

Året som har gått har hatt få saker, men det har dessverre kostet oss en del mer enn det vi hadde forventet. I begynnelsen av året satte styret på agendaen å få fiksa takterrassen og få inn avfukter i kjeller. Den første har dratt med seg et par ekstra utgifter.

Kjeller

Ny avfukter er installert. For å få den koble til strømmen ble det en del ekstra utgifter på elektriker, men ingen utgifter vi ikke hadde budsjettert med. Det er lagt opp ekstra strøm til avfukter, og det er satt opp nye stikk til varmtvannsberedere. Selv om dette nå er installert, er det anbefalt å at vi pusser opp kjeller. Styret så på noen estimater, og det ville fort koste oss 1,2 millioner. Dette er noen som det neste styre kan vurdere.

Terrasse i 5.etg.

I 2024 bestemt styret seg for å betale for vanninntrengning fra terrassen i 5.etg. Det var veldig vanskelig å få tak i noen som ville ta oppdraget, men tilslutt kom vi over DLC som ville gjøre det. De evaluerte at de måtte løfte vindu og dør for at alt skulle være etter forskriftene, så pris på alt dette kom på 170.000,- Dette er er noe vi har råd til, men da de åpnet opp fant de mye råte. En rapport og fjerning av mye ødelagt materialet kom på 50.000,-. Så inntraff et ulykkelig tilfelle når presenning ikke ble satt opp tide før regnet i Påsken. Det regnet rett inn i 4.etg. hos Erlend, og gjorde skade på tak og gulv. Dessverre er det i skrivende stund ikke avklart hva omkostningene er for de nye skadene og hvem som skal betale for det. Men vi vet mer når vi kommer til generalforsamlingen. Dette er altså årsaken til at foreslår at styret blir sittende til saken er avklart og ferdig.

Pipeløp

Feier var her og sjekke pipene våre. De fant ikke noe spesielt, og alt ser greit ut.

Økonomi

Styret bestemte seg for å øke fellesutgiftene med 5% over jul. Dette var fordi vi ikke har gjort det på en stund, og utgiftene begynte å bli høye. Regnskapet for 2024 er også avsluttet, og vi kan rapportere at vi har gått 20.000,- over budsjett. Dette skyldes en dyrere forsikring, så vi foreslår at vi øker fellesutgiftene med ytterligere 5%, for å komme dette i møte. Utover dette er økonomien stabil.

BORETTSLAGET EIRIKSGATE 15
ORG.NR. 959 151 741, KUNDENR. 3097

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**505 318**	**436 376**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		22 201	68 942
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**22 201**	**68 942**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**527 519**	**505 318**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	549 929	535 668
Kortsiktig gjeld	-22 410	-30 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**527 519**	**505 318**

BORETTSLAGET EIRIKSGATE 15
ORG.NR. 959 151 741, KUNDENR. 3097

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	406 224	406 224	406 224	426 535
SUM DRIFTSINNTEKTER		**406 224**	**406 224**	**406 224**	**426 535**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-1 974	-2 115	-2 200
Styrehonorar	4	-15 000	-14 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-6 983	-6 500	-6 500	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-32 198	-30 576	-30 600	-32 000
Konsulenthonorar	6	-4 714	-375	0	0
Drift og vedlikehold	7	-35 517	-29 006	-50 000	-36 000
Forsikringer		-70 036	-51 308	-52 000	-50 000
Kommunale avgifter	8	-109 080	-93 610	-100 000	-122 400
Energi/fyring		-45 861	-44 503	-35 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-34 800	-34 800	-34 800	-34 800
Andre driftskostnader	9	-37 810	-39 575	-38 000	-40 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-394 113**	**-346 228**	**-364 015**	**-379 600**
DRIFTSRESULTAT		**12 111**	**59 996**	**42 209**	**46 935**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 090	8 946	5 300	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 090**	**8 946**	**5 300**	**0**
ÅRSRESULTAT		**22 201**	**68 942**	**47 509**	**46 935**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		22 201	68 942		

BORETTSLAGET EIRIKSGATE 15
ORG.NR. 959 151 741, KUNDENR. 3097

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 181 803	2 181 803
Tomt		242 422	242 422
Andre varige driftsmidler	12	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 429 225**	**2 429 225**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 387	14 744
Driftskonto OBOS-banken		492 454	465 923
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 694
Sparekonto OBOS-banken		51 089	49 307
SUM OMLØPSMIDLER		**549 929**	**535 668**
SUM EIENDELER		**2 979 154**	**2 964 892**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		1 661 744	1 639 542
SUM EGENKAPITAL		**1 662 744**	**1 640 542**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	1 294 000	1 294 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 294 000**	**1 294 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 951	6 669
Leverandørgjeld		12 459	16 013
Skyldige offentlige avgifter		0	7 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		**22 410**	**30 350**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 979 154**	**2 964 892**
Pantstillelse	14	1 138 800	1 138 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Borettslaget Eiriksgate 15

Erlend Sevaldson Moe Anita Gudbrandsen Daniella K. Nerhagen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	406 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**406 224**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 983.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 714
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 714**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-199
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 875
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-35 517**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-60 062
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-46 842
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-109 080**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 965
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 528
Renhold ved firmaer	-25 725
Andre fremmede tjenester	-220
Andre kontorkostnader	-104
Kontingenter	-2 072
Bank- og kortgebyr	-2 197
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 810**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 602
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 782
Andre renteinntekter	5 706
SUM FINANSINNTEKTER	**10 090**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	2 181 803
SUM BYGNINGER	**2 181 803**

Tomten ble kjøpt i 1985.
Gnr.231/bnr.108
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kunst		
Tilgang 2001	5 000	
		5 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 000**

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-1 066 256
Tilført 2017	-227 744
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 294 000**

NOTE: 14
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 294 000
TOTALT	**1 294 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 181 803
Tomt	242 422
TOTALT	**2 424 225**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eiriksgate 15

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Eiriksgate 15 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 4XT6Y-MAVNS-PE6EV-CO4VE-BWP36-6N2GY

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 4XT6Y-MAVNS-PE6EV-CO4VE-BWP36-6N2GY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-25 15:36:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4XT6Y-MAVNS-PE6EV-CO4VE-BWP36-6N2GY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Eiriks gt. 15.

G.M. 560 - 1897.

Våningshus.

Stald. Privet.

510-97.

1
Anmeldelse
Skiviske
s. Tegninger

4162/97 — 4262/97

1.

Ferdig attestert 8/12-98.

Expeditions-Dokument

angaaende Tømmergaard, Stald, Privet.

paa Matr.-No. 15 Erikesgade.

Indleveret 6te November 97. Attesteret 8 Desember 1898.

Overbringer D. Lange Tegninger og Opmaalingsskjøde med Anmodning om at optage en Branderklæring, Skjøndal og Skorstensfeier, Tegningsbekommelse vare paavidende Servitutter o. s. v. er nøiet at bemærke.

Christiania den 19de November 97.

D Lange

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

709/97

OPMAALINGSCHEFEN 676/97 CHRISTIANIA

Situationsplanen er ikke overensstemmende med det for Gaarden udfærdigede Skaalkart. Bebyggelsen maa rettes i Byggesag 7 inden

Kra. 23/11-97. Hjalmar Eide.

Anmeldtes Paategning af 26de November 97:
Tegningerne indleveres igjen med det paatalte forandret saaledes, at Gaardsgaarden bliver nu 65,60 m². Stalden 65,95 m². Stalden gjøres 0,70 m. høiere under Loft, saa den, om Tilladelse dertil erholdes, alligevel kan benyttes til 6 Heste. Stade- og Kubikindholdet er paaberaabt Planen.

P. Christensen.

2.



Christiania d. 29de November 1897.

Sundhedskommissionen.

Kra 2/12 97.

Overendes den 3die Sundhedskommission

Kristiania 3die December 1897

Privetlingen maa nøies i cement. Fæmaningsgangens gulv maa konstrueres vandtæt og maa dette saaledes skee at fugerne vandtætnes og støpes tilstrækkeligt lys og luft ved anbringelsen af overlys i dørene. Der maa anordnes et privetsæte for hver 20de familie.

Et pissoir overensstemmende med de nye sundhedsforskrifters § 17 bør anbringes.

Entreerne bør ventileres og støpes tilstrækkeligt lys enten ved anbringelse af overlys i dørene eller andetsteds.

Da vaaningshuset er en leiegaard (arbeiderbolig) finder man i henhold til de nye sundhedsforskrifter ikke at kunne tillade stalden efter den forliggende plan.

Kristiania 8 de December 1897.



Indk. 9/12 97

15 Eriks gade

Indberetnes Paategning af 13de December 1897.

Tegningerne udleveres igjen med Sundheds-kommissionens Bestemmelser tagne tilfølge. Staldbygningen slöifes og der indrettes 8 Privetaflukker, som med rödt vist paa dette Tlg. Plan.

3.

Eierne
ved S Kristensen

Undertegnede Kr. Stadskondukteur har Anmarkeret og Beregnet under Henvisning til foranstaaende Paategninger.

Taxten er nu forandret i Overensstemmelse med Stadsbestyret og Sundhedskommissionens Bestemmelser angaaende Stalden og Privetterne forandres ifölge Anmelderens Paategning af 13de dennes, idet Stalden sloifes og Privetternes Antal forøges til 8 Stk. Under Forudsætning af at Beregningen for Portrömsdragene er i Orden, haves intet videre herfra at bemerke. —

Kristiania d. 14de December 1897.

C Dahl

De angjeldende Bestemmelser for Jernbyggerne er tilstrækkelige. De maa monteres og dækkes med Marmorit eller Rabitz

Kristiania den 16de December 1897

4162/97

P Blumbraun

1946. 97. T

Sendes Kr. Stadsingeniören i Hentes til 55 Kr. 14 og 15.

Kristiania den 16de December 1897

C J Bull

Eiriks gt. 15.

Bygn. 1901-1901.

Indredningsforandring.

O. D. J.-No. 191. 1901
3 Bilag.

832
01

Anmeldelse
2 Tegninger

1/c

Ferdig attestert 22/11-1901

Expeditions-Dokument

angaaende Indredningsforandring

paa Matr.-No. 15 Eriks Gade.

Indleveret 15/7 1901. Attesteret 22de November 1901

STADSINGENIØR KRISTIANIA 1084-01-I

Oversendes Hr. Stadsingeniør in fl. f. 39.
Kr.a 16. 7. 1901.
Ole C. Knudsen.

KRISTIANIA 194/01 VAND- OG KLOAKVÆSEN

1084 I

Oversendes med Bilag til Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 17de Juli 1901.
O. C. Knudsen

Bemærkelses

Tilbagesendes med Bilag Hr. Bygningsinspektør Knudsen med Bemærkning, at man maa forlange, at den i Snittet viste Kloakkum ogsaa indtegnes i Planen, samt at det aldre Kloakafløb fra denne Kum vises baade i Plan og Snit. —
Kr.a Vand- og Kloakvæsens Kontor 18de Juli 1901. —
A. Bryhn

Overendes den unde Sundhedskommission.
Kristiania 18/7 1901
A. H. Amundsen.

2

Intet at bemerke
Kristiania den 20. juli 1901



A. Heiberg
Ass

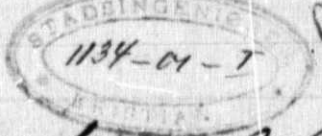
Indk. 22/7/1901
Rebus off. Ing. v. Bet.

Sundhedens Paategning af 24/7 1901.
Tilbagesendes Bygningskommissionen til fornyet Prøvelse eftersom det af Ingeniørvæsenet paaviste mangelfulde ved Tegningerne er søgt rettet.



Dr. H. P. Rasch.

Tilbagesendes Ingeniørvæsenet under Henvisning til Foranstaaende.
Kristiania 25/7 1901.
p. v. F. C. Amundsens Fraver
Chr. Aamodt



Tilbagesendes med Bilag fra Stadsingeniøren, idet man tillader sig at anbefale Kloakarrangementet i N.o 15 Eriks Gade approberet. —
Kr.a Vand- og Kloakvæsens Kontor, 26 de Juli 1901
I Overingeniørens Fraver
Chr. Thrane

1134 I

Tilbagesendes med Bilag fra Bygningsinspektionen i Østre Distrikt, idet Kloakarrangementet i N:o 15 Ericks Gade approberes. De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlegges.

Kra. Stadsingeniørkontor, 27de Juli 1901

Chr. Andersen

3.

Kommunale Anl. ved Sundhedskommissionen.

Kristiania, d. 27de Juli 1901

Til H. T. & Arnebergs Fravær

Ottesen.

De med gaardsplanen vedlagte rum, der tidligere stod i forbindelse med vorlet ved siden af butiken, bliver saavidt skjønnes stridende mod § 40-8. Forøvrigt intet at bemerke.

Kristiania den 29. juli 1901.

Dyrssen
med.

Arnesen

ALFABETISK REGISTRERINGS
J.N.o 671
1901
INGENIØR

Smith. 29/7 1901.

Oversendes Hr. Bygningsinspektøren under Henvisning til foranstående Betænkninger. Der anmodes om Tilladelse til at føre Dampskrænkrør ind i Kjøkkenet, men som stridende mod § 71-2 må dette kræves ført ind i Luftrøret. K. Ellers intet at bemærke.

Kristiania, 30te Juli 1901

Til H. T. & Arnebergs Fravær

Ottesen.

Skrevet i Form. Tilf. til § 40 pos. 8 kgl. dem. Leder vedtagt

Br.

Ved

I Forbindelse med foranstaaende vedlægges de betræffende to Anmeldelser for No. 15 og 17 Smedgt., hvoraf Bebyggelsen vil sees.

Kra: 31. 7. 1901. Ulrik Sverdrup

832/01 4.

Da Leilighederne til Gaarden i 1ste Etage har været approberet som 1 Værelse og Kjøkken komme § 40 jvn. 3. ikke til Anvendelse.

I Henhold hertil approberes Anmeldelsen under Forudsætning af Bestemmelserne

Dampafledningen til Kjøkkenet kan ikke tillades derimod maa Værelset forsynes med Ventilation.

Kristiania den 1ste August 1901.

G. Dahll

Thaulow

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nossen, Arne
Fjellveien 12

1362 BILLINGSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	970070416	97/77424
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Frederik Sømme	31. desember 1997

Arbeidssted : 231/0108 Eiriks gate 15
Byggherre : Nossen, Arne, Fjellveien 12, 1362 BILLINGSTAD
Arbeidets art: ENDR. BUTIKKDØR BLENDES, VINDU HEVES

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden gjelder bruksendring fra næring til bolig med installering av dusj i eks. toalettrom, samt fasadeendringer. Arbeidet er allerede utført.

Søknad med tegning nr. 1 og 2 godkjennes på vilkår av at :

- Ansvarshavende er godkjent

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, S-2255, stadfestet 28.07.77 med endrede reguleringsbestemmelser S-2937, stadfestet 01.10.87.

Søknaden.
Det vises til søknad datert 24.11.97. Søknaden gjelder bruksendring av butikk i 1.etasje, til bolig. Dette medfører blending av tidligere buttikkdør og heving av vindu. Videre utvides eksisterende toalett for installering av dusj. Arbeidet er allerede utført.

Innkomne uttalelser.
Naboer og gjenboere er blitt varslet. Det er ikke innkommet protester.

Plan- og bygningsetatens vurdering.
Plan- og bygningsetaten godkjenner tiltaket.

Bad og toalett skal luftes over tak. Det forutsettes at bad og kjøkken får forskriftsmessig ventilasjon, jfr. byggeforskriftene kap.47.

Rørleggerarbeidene skal meldes til Oslo vann- og avløpsverk. Leiligheten utgjør egen branncelle. Branncellebegrensende konstruksjoner skal være minimum B60. Dør til leilighet merket rød X må være brannklassifisert minimum B30.

Det forutsettes at leiligheten får forskriftsmessige boder; 5m2 sportsbod og 4m2 klesbod. Klesboder tillates plassert i kjeller på følgende vilkår: Dersom kjelleren er fuktig skal yttervegger og gulv isoleres mot inntrenging av fuktighet. Kjelleren skal oppvarmes og ventileres (mekanisk om nødvendig) slik at den er egnet til formålet. Vegger i boder som tilhører ulike eiere skal adskilles med netting for å sikre god luftsirkulasjon.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Vedtaket kan påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Frederik Sømme
Frederik Sømme
Avd.arkitekt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arne Nossen
Fjellveien 12

1362 BILLINGSTAD

Dato: 16 JUNI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9704709-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tor Follinglo | Arkivkode:

Byggeplass:	EIRIKS GATE 15	Eiendom:	231/108/0/0
Tiltakshaver:	Nossen, Arne	Adresse:	Fjellveien 12 Tlf: 66 981107, 1362
Søker:	Nossen, Arne	Adresse:	Fjellveien 12 Tlf: 66 981107, 1362
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

AVSLAG PÅ SØKNAD OM PERSONLIG ANSVARSRETT

Plan- og bygningsetaten har truffet vedtak om å avslå Deres søknad om ansvarsrett av 19.5.98, jfr. plan- og bygningslovens § 98.

Det har ikke dokumentert at De innehar de nødvendige kvalifikasjonene for at arbeidene blir utført fagmessig og teknisk forsvarlig.

Avslått søknad om ansvarsrett returneres herved.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Våtrom i bygårder har erfaringsmessig vist seg å være årsak til problemer i forbindelse med sopp, råte og fukt og etaten anser det som nødvendig at ansvarshavende må være faglig kvalifisert. Ansvarshavende skal bla. kontrollere at arbeidene blir utført forskriftsmessig.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. plan- og bygningsloven §§ 13 fjerde ledd og 15.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse.
Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Plan- og bygningsetaten Avdeling Indre by Seksjon Byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det forutsettes at søker varsler tiltakshaver om vedtaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Tor Pollinglo
Saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Avslått søknad om ansvarsrett

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Hegerroll, Geir
Otto Blehrsvei, 59
1315 NESØYA

(Tidligere mappenr. 970070416) Dato: **28 AUG. 1998**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9704709-7 Saksbeh: Pål J. Engebretsen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	EIRIKS GATE 15	Eiendom:	231/108/0/0
Tiltakshaver:	Nossen, Arne	Adresse:	Fjellveien 12, 1362 BILLINGSTAD
Søker:	Nossen, Arne	Adresse:	Fjellveien 12, 1362 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 31.12.97 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll av byggearbeidet.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal selv forestå og være ansvarlig for all kontroll av utførelsen av byggearbeidet.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

for Olvind Rooth
Seksjonsleder

for Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41209
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Hegerroll, Geir

Otto Blehersvei 59
1315 NESØYA

Dato: 30 OKT. 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9704709-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh. Pål J. Engebretsen	Arkivkode:

Byggeplass:	EIRIKS GATE 15	Eiendom:	231/108/0/0
Tiltakshaver:	Nossen, Arne	Adresse:	Fjellveien 12 Tlf: 66 981107, 1362
Søker:	Nossen, Arne	Adresse:	Fjellveien 12 Tlf: 66 981107, 1362
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 24.09.98.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

John Chr. Forester
John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nossen, Arne

Fjellveien 12
1315 NESØYA

Dato: 30 OKT. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9704709-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	EIRIKS GATE 15	Eiendom:	231/108/0/0
Tiltakshaver:	Nossen, Arne	Adresse:	Fjellveien 12 Tlf: 66 981107, 1362
Søker:	Nossen, Arne	Adresse:	Fjellveien 12 Tlf: 66 981107, 1362
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 24.09.98.

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

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling indre by
Seksjon Byggekontroll

John Chr. Forester
John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Eiriks gate 15	Journalnr.	85/605
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering	Innlevert	8.2.85
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.		
Anmelder	Atelier F v/ark. Karel Stork, Toftes gate 54, 0552 Oslo 5.		

LT/RJ

Oslo, den 2. april 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter rehabilitering av 4 etasjes bygning med kjeller og loft. Gården har kun ett trapperom.

Boligetatens utbyggingsavdeling har den 14.3.85 anbefalt søknaden godkjent. Kfr. vedlagte gjenpart av uttalelse.

Den foreslåtte sammenslåing godkjennes etter bygningslovens § 91 A, bokstav c, ~~til å slå sammen leiligheter~~ ved utbedring av Eiriks gate 15 slik at nåværende 10 leiligheter reduseres i antall til 7 utbedrede leiligheter.

Det forutsettes at leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven som må fraflytte på grunn av sammenslåingen blir skaffet tilfredsstillende erstatningsbolig.

Dører merket rød X utføres brannherdig minst B 30.

Dører til kjeller og loft skal være nye B 30 s dører.

Trapperom utføres som egne brannceller, B 60 og ventilasjon og belysning skal tilfredsstille byggeforskriftene, kap. 55:5225 og :5226.

Trappeløp av tre kles på undersiden med tennvernende kledning, A 20.

Vegger merket rødt skal utføres i konstruksjon minst B 60.

Etasjeskillere skal utbedres i klasse minst B 30.

Nye lettvegger og himlinger av treverk skal ha tennvernende kledning, minst A 10.

Bodarealer i kjeller skal kunne ventileres i henhold til bf.kap. 55:632.

Boder på loft skal bestå av netting på spikerslag av tre eller utføres på annen måte brannteknisk sett (tennv. kledning).

Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og avløpsverket.
Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter.
Lydisolasjon mellom leilighetene må tilfredsstille gjeldende forskrifter.
Vinduer med "falske" eller løse utenpåliggende sprosser godkjennes ikke.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Eiriks gate 15	**85/605**	**1-2-3-43-5-6-7-**

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk B 17 B

I. Sundve.
Overarkitekt **Liv Trengereid.**

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB F 23/2-87

Arbeidets art
Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eiriks gate 15		85/605

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjærve
Klingenberggt. 5

0161 OSLO 1

THE/tfn
Dato 6.mai 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. F-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Dato: 20.08.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201517805-58 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vilde Nilsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EIRIKS GATE 15	Eiendom:	231/108/0/0
Tiltakshaver:	KUBIK EIENDOM AS	Adresse:	Åkerøveien 24, 0586 OSLO
Søker:	RAK ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vidars gate 5, 0452 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest – Eiriks gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging og bruksendring, mottatt 02.04.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517805			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	S-01.01	26.11.2015	1/12
Fasade øst	A-01.11	04.11.2015	1/22
Takplan	A-01.02	07.12.2015	2/3
Snitt A og B	A-01.20	07.12.2015	2/4
Fasade vest	A-01.10	07.12.2015	2/5
Perspektiver 1	A-01.34	24.11.2015	2/8
Perspektiver 2	A-01.35	24.11.2015	2/9
Plan loft	A-4-102	23.01.2018	54/6
Plan kjeller og boder			54/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.08.2019 av:

Vilde Nilsen - saksbehandler
Celine Jødal - for fungerende enhetsleder Aleksander Stein Engvoll

Kopi til:
KUBIK EIENDOM AS, Åkerøveien 24, 0586 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Eiriksgate 15.	Journalnr. 62/902	Tegn. nr. 1-4
Arbeidets art	Innredning av 4.stk.w.c.i 2.etg.	Innlevert 31/3-62	
Bygningens art			
Byggherre	Arnt Andersen, Toftesgate 41.		
Byggemelder	Bygningsinsp.Haakon Nordli, Olleveien 16, Simensbråten.		

Dato
31. august 1962 IS/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets betingelser, som er stillet ved uttalelser av 12/4- og 16/7-1962 må følges. Gjenparter er tidligere oversendt Dem.
Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.
Boligformidlingsnemndas samtykke forutsettes innhentet.
Gjenpart av denne approbasjon er sendt Oslo Boligformidlingsnemnd.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

I.Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000-4000 12-61. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innredning av 4 stk . v.c. i 2.etasje.

Adresse: Birkelagt. 15	Matr.nr.	Løpenr. 62/902/HP.

Byggherre
Arnt Andersen,
Toftes gt.41,
Oslo 5.

Ansvarshavende

Dato
6.april 1964.

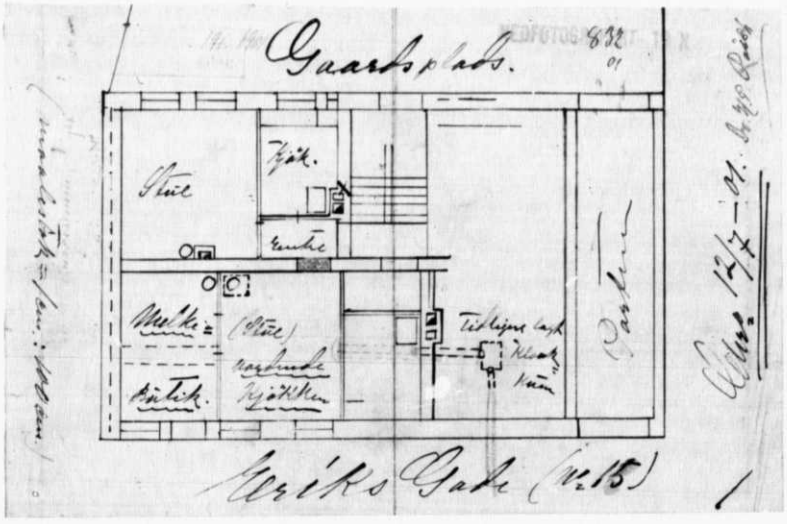
Det meddeles at ma.. ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:
Males sommeren 1964.

K R
Bygningsinspektør
K. Regbo

G. Torp
G. Torp

C 15 10.000. 1375/62. K. A.


Gaardsplads.
Stue
Kjök.
Entre
Mælke=
(Stue)
Bislik.
Kjökken
Tidligere Lagt
Klæde
Vand
Portum
Ericks Gade (No 15)

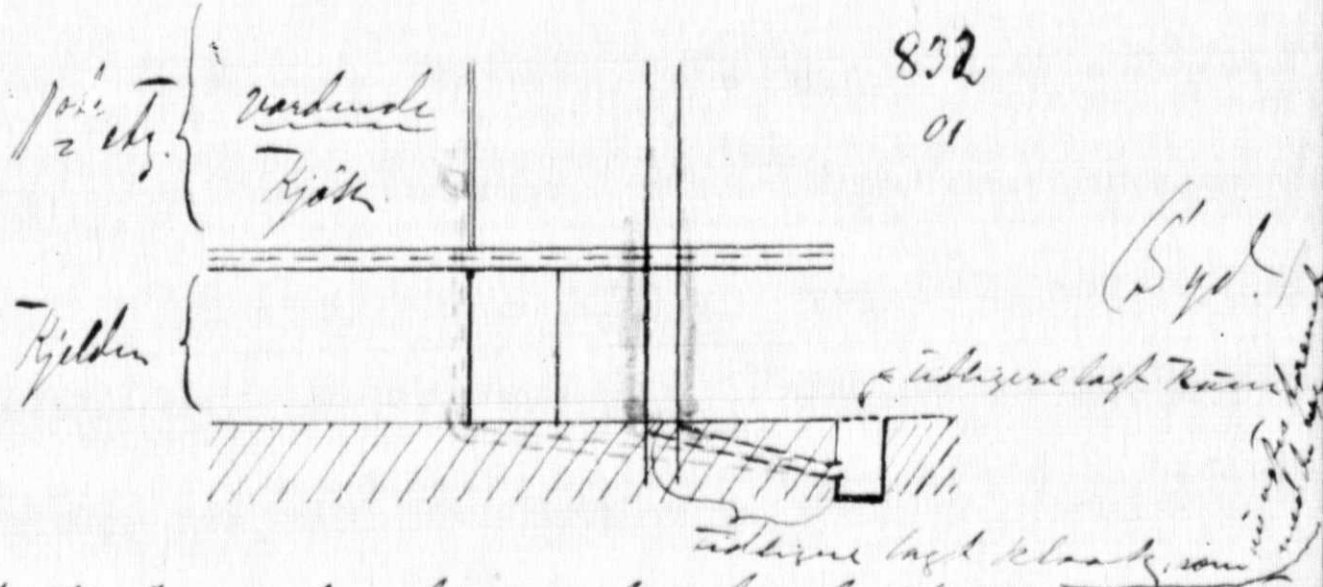
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Eriks gade 15.

Et parti dybdekart af kjælderen og 1ste etage lagt ca 2½ meter fra gadelinien og parallelt med samme.

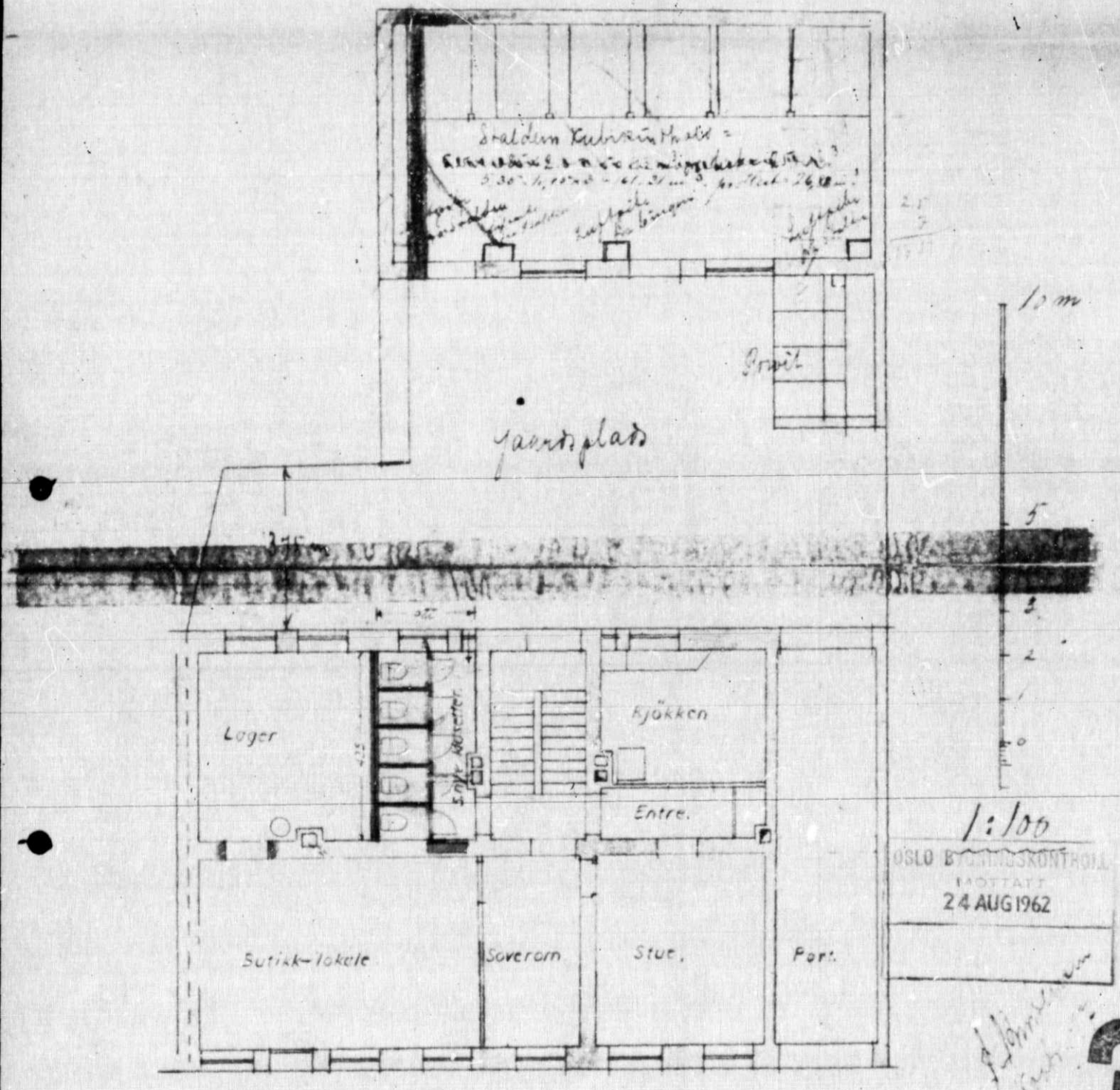
191. 1901

832
01



Kloakrøret for den vordende kjøkkenvask ogsaa lagt nede i jorden saaledes som de med klaak paategnede linier viser paa vedstaaende tegning. Det lægges rundt om jorden i en længde af 4 meter og nedmunder med et fald paa ca 50 cm. i en tilligge lagt klaakkum.

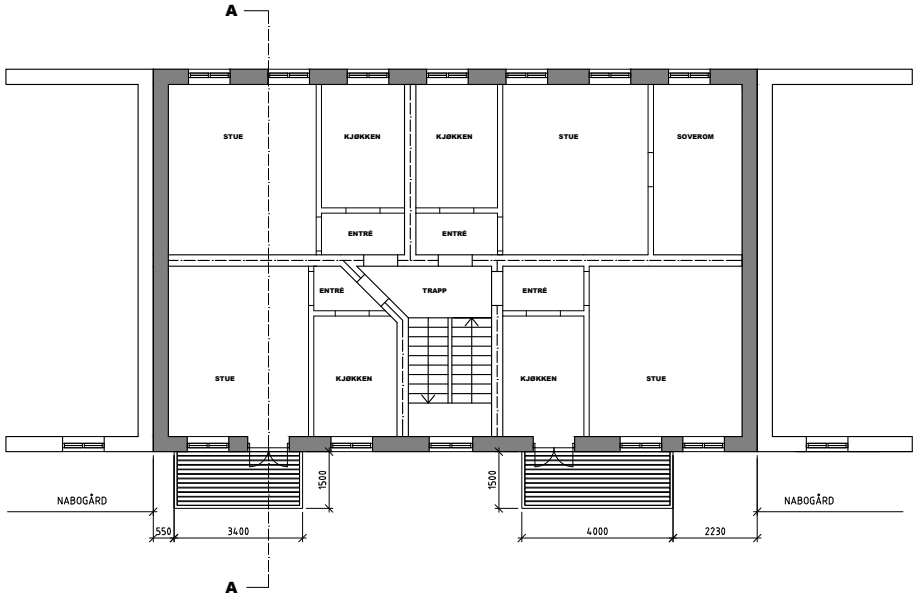
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 AUG 1962

Tegning til Søknad om Tillatelse av 8/8 62 for Eriksgate 15

3



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

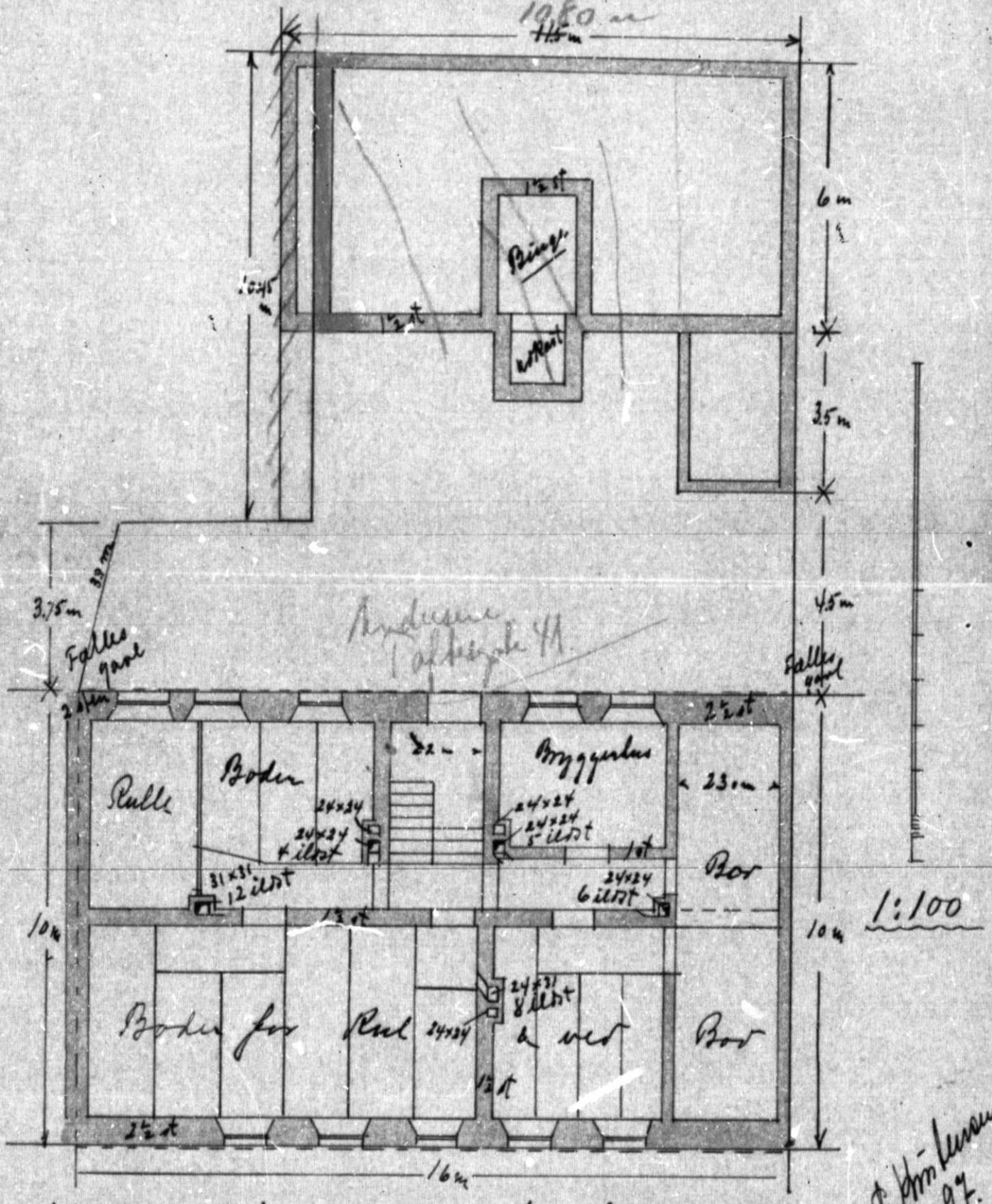
Prosjekt	EIRIKS GATE 15			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
20.10.2014	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1431-05				
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger				

Rådgivende as
Thorvald Meyersgate 42B
0554 Oslo
post@bteam.no
+47 22 20 10 70
MV: 974 648 611 MVA
Bankgiro: 52000547444
Mail Fredrik Tønsberg

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Ø.D.J.-No. 560.97
Bilag

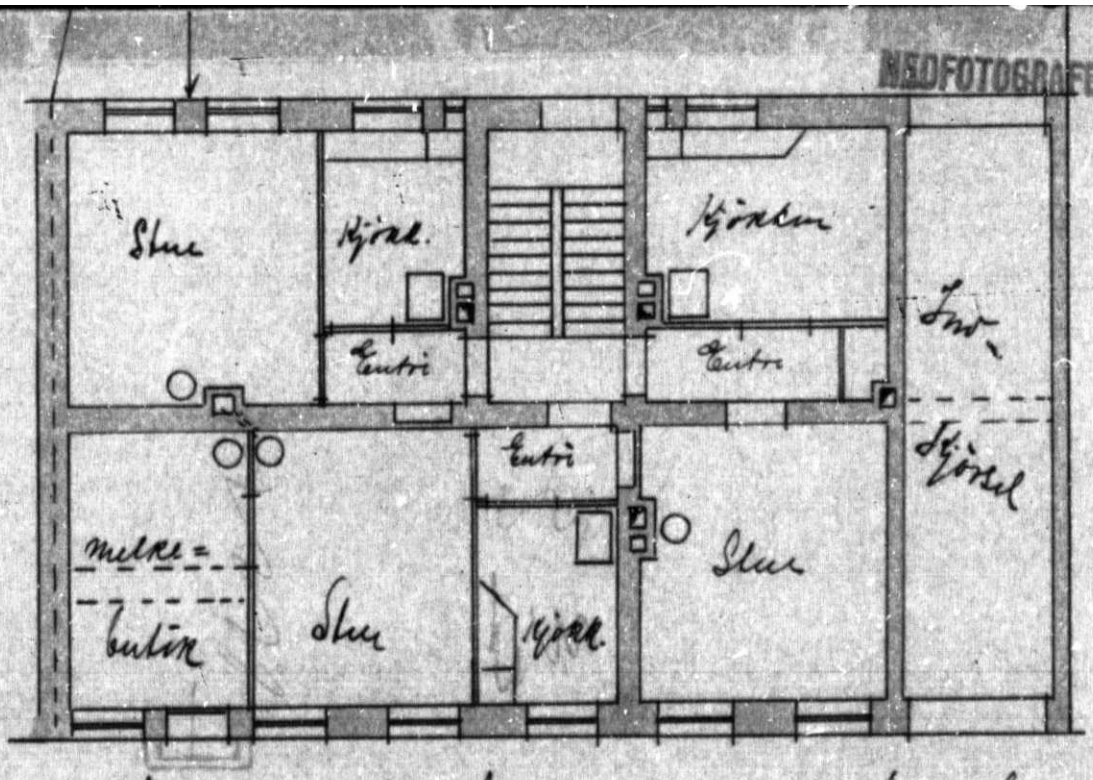
1940-97.2.



Tegning til bebyggelse af Skt. Nr. 15 til Eriks gade

C. Hvitfeldt Lassen
Maaløv. 97.

NEDFOTOGRAFERT 13



1:100

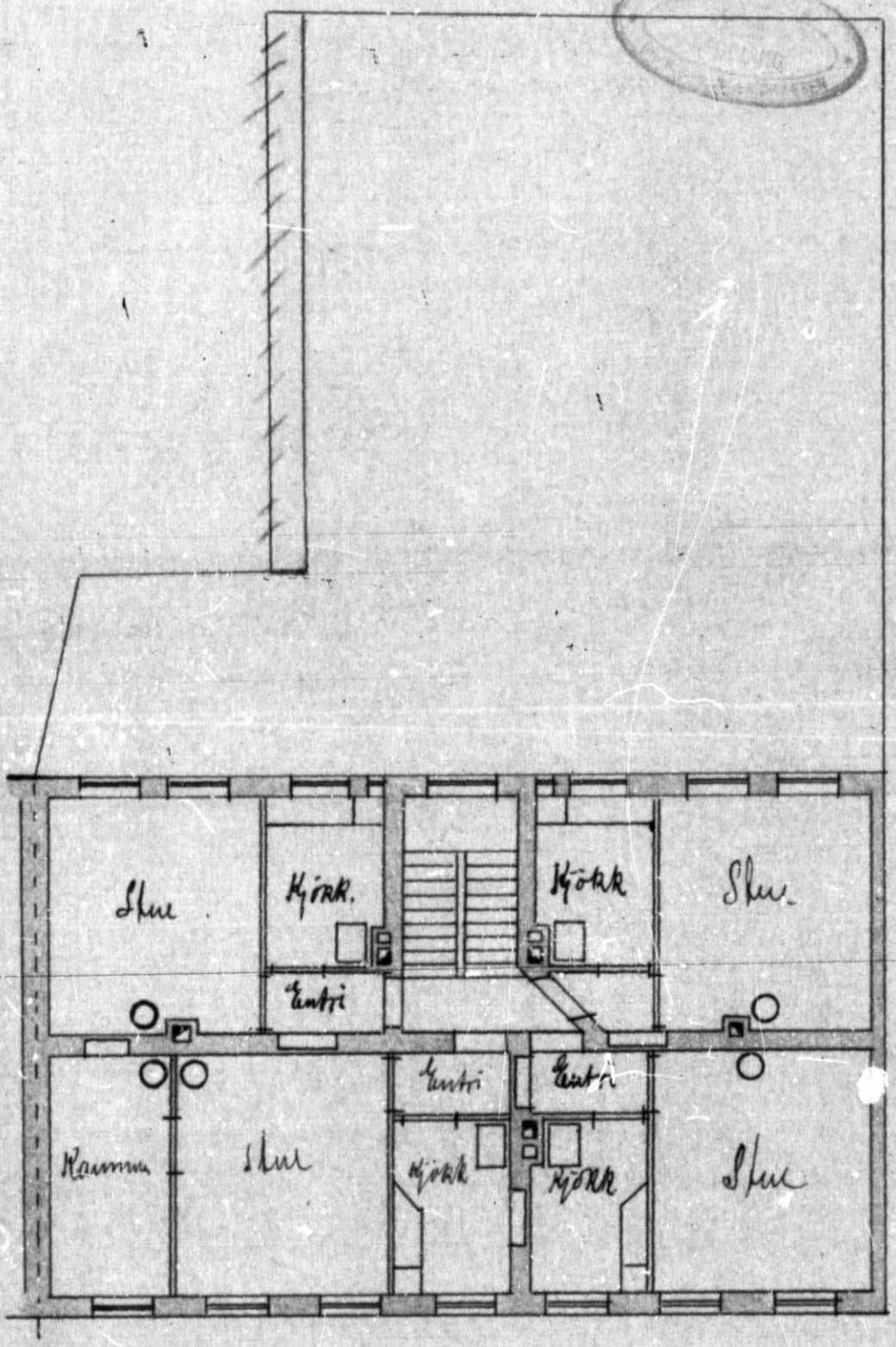
J. Henriksen
Konstr. & Tegner

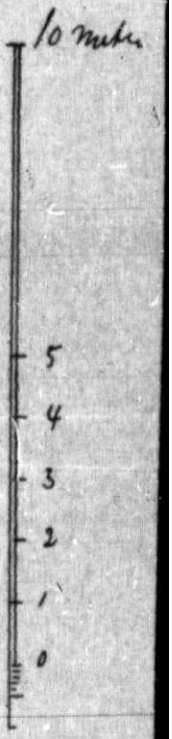
Tegning til bebyggelse af Skr. No. 15

Eriks gade

1ste Etage plan

560-97.
1940-97 L
REDFOTOGRAFERT- 19 X





A. Pihlblad
Kristiania 97

Tegning til bebyggelse af Mh. No. 15 Eriksgade

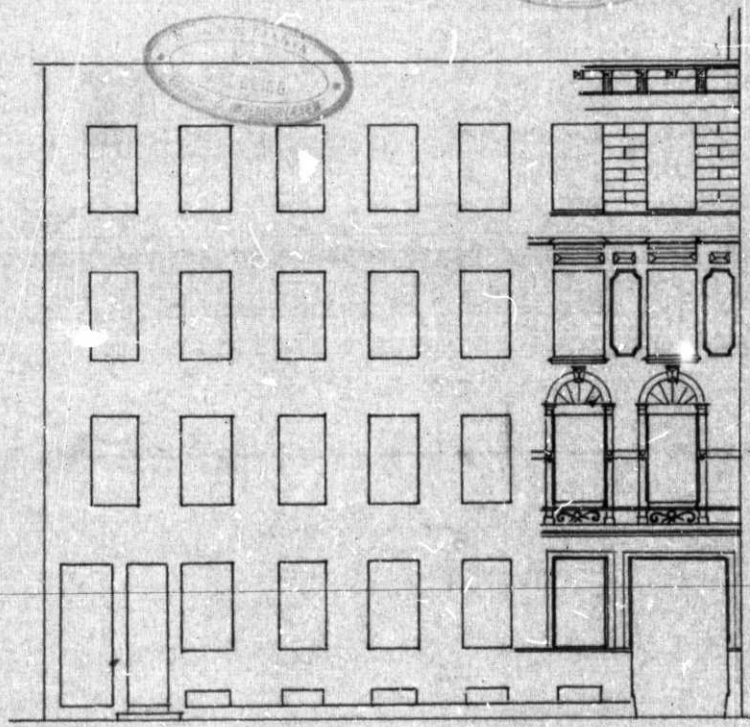
2den 3die & 4de Etage plan

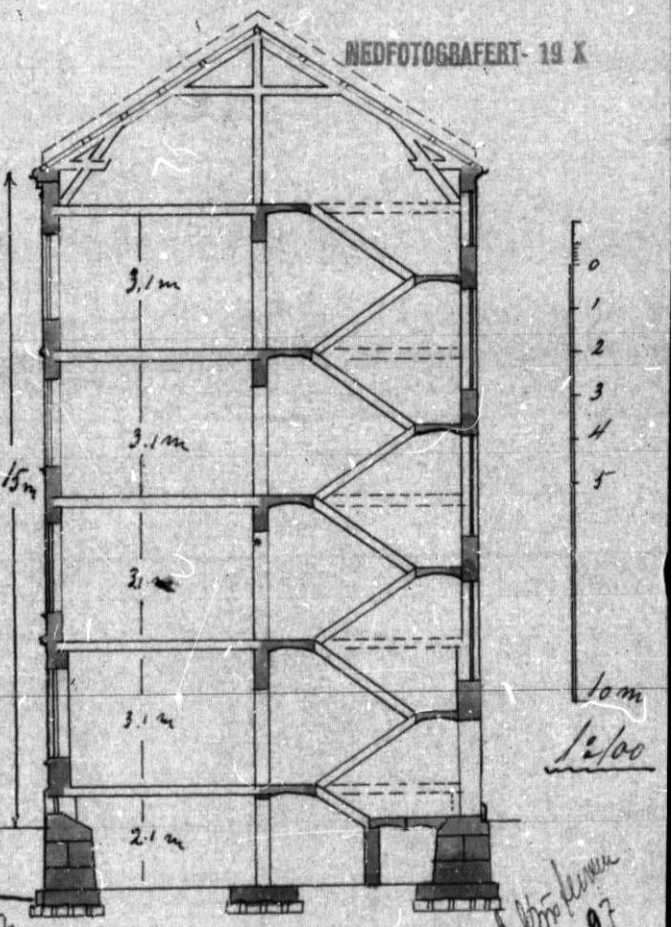
660.97.

4162
97

1940-97. C

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



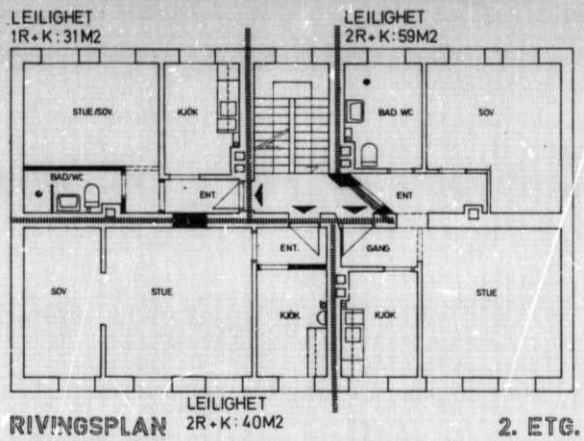


Facade

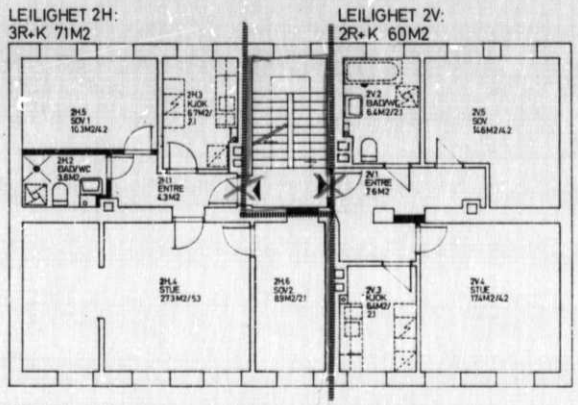
Snit

Tegning til bebyggelse af Kt. Nº. 15 til Eriksgade

C. Petersen
Marts. 97



RIVINGSPLAN 2. ETG.



NY PLAN 2. ETG.

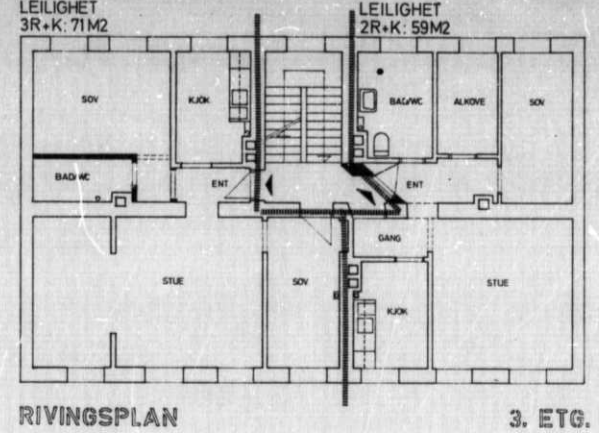
3

OSLO BYFORNYELSE A/S

EIRIKS GT. 15		2 ETG.	BYGGEM. HUSB.SØK.
84-05-33	K. STØRK ARKITEKT MNAL		arkitektkontoret atelier f toftesgt. 54 oslo 5, t. 38 15 36
08.11.84	1:100		

LEILIGHET
3R+K: 71M2

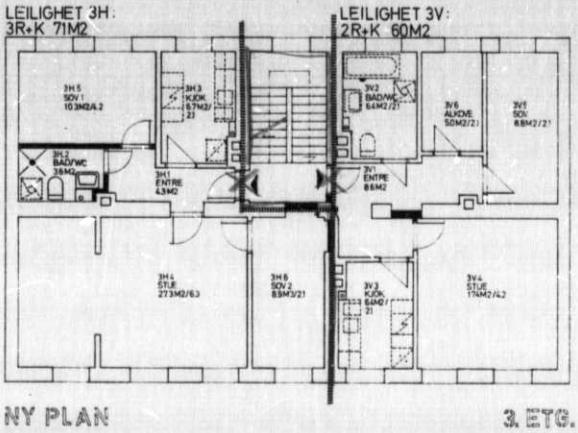
LEILIGHET
2R+K: 59M2



RIVINGSPLAN 3. ETG.

LEILIGHET 3H:
3R+K 71M2

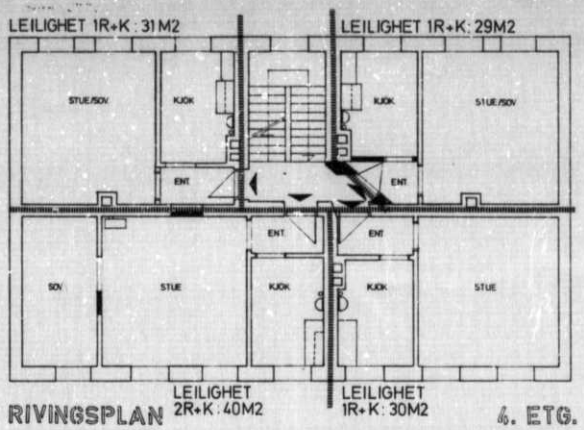
LEILIGHET 3V:
2R+K 60M2



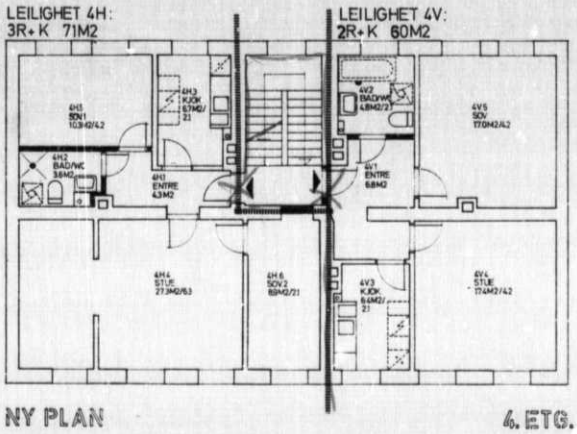
NY PLAN 3. ETG.

4

OSLO BYFORNYELSE A/S		
EIRIKS GT. 15	3.ETG.	BYGGEM. HUSB.SØK.
tegning nr. 84-05-34	A. STOLK, ARKITEKT MNAL	arkitektkontoret atelier f toftesgt. 54 oslo 5, t. 38 15 36
dato 08.11.84	målestokk 1:100	



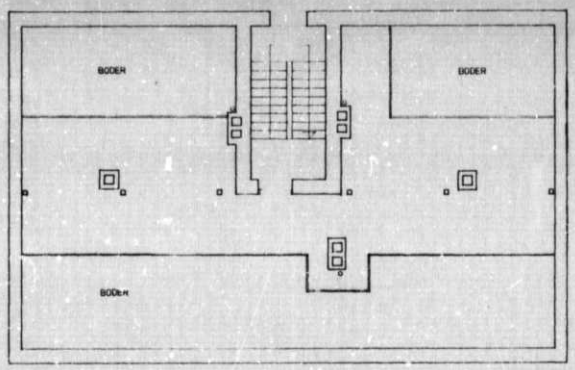
RIVINGSPLAN 4. ETG.



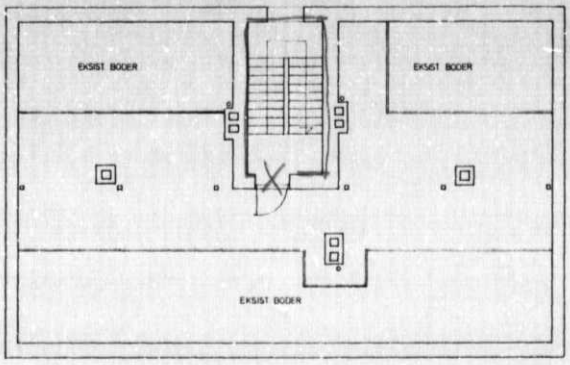
NY PLAN 4. ETG.

5

byggherre: OSLO BYFORNYELSE A/S		
prosjekt: EIRIKS GT. 15	4.ETG.	BYGGEM. HUSB.SØK.
regning nr: 84-05-35	K. STORK, ARKITEKT MNAL	arkitektkontoret atelier f toftesgt. 54 oslo 5, t. 38 15 3E
dato: 08.11.84	målestokk: 1:100	



RIVINGSPLAN LOFT



NY PLAN LOFT

6

OSLO BYFORNYELSE A/S

EIRIKS GT. 15		LOFT	BYGGEM. HUSB.SØK.
tegning nr. 84-05-36	F. STORK, ARKITEKT MNAL	arkitektkontoret atelier f toftesgt. 54 oslo 5, t. 38 15 36	
dato 08.11.84	målestokk 1:100		

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

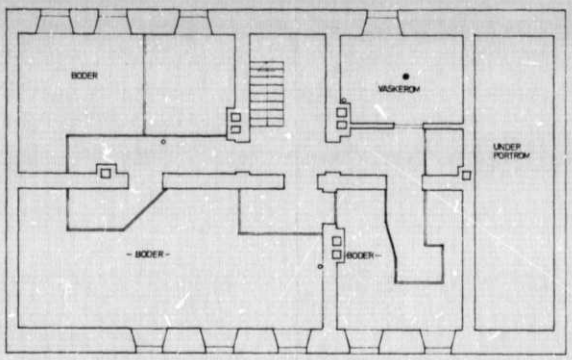
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Eiriks gate 15	Journalnr.	85/605
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering	Innlevert	8.2.85
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5		
Anmelder	Atelier F v/ark. Karel Stork, Toftes gate 54, 0552 OSLO 5		

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

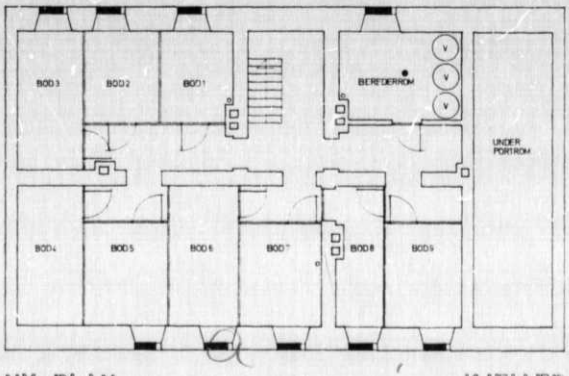
SEND BYGGETILLATELSE 12/3-86

13.3.86 gj

Meldt GAB F 23/2-87 N.U.



RIVINGSPLAN KJELLER

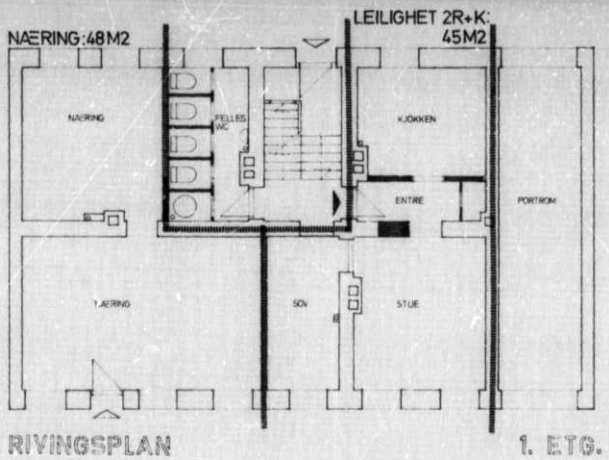


NY PLAN KJELLER

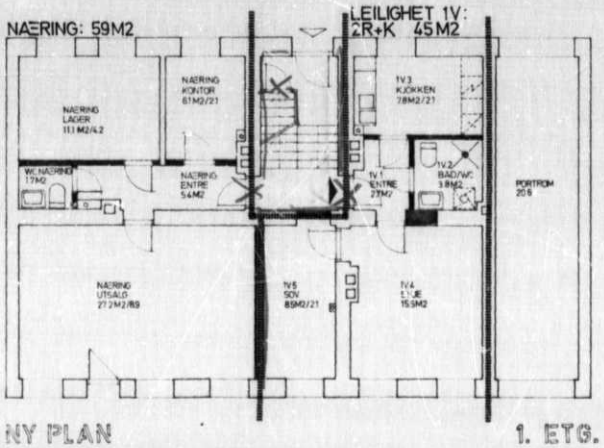
NB Ventilasjon av kjelleren
Gnr. 55, Bnr. 632

OSLO BYFORNYELSE A/S

EIRIKS GT. 15		KJELLER	BYGGEM. HUSB.SØK.
84-05-31	X STOR. ARKITEKT. MNGL.		arkitektkontoret atelier f toftesgt. 54 oslo 5, t. 38 15 36
08.11.84	1:100		



RIVINGSPLAN 1. ETG.



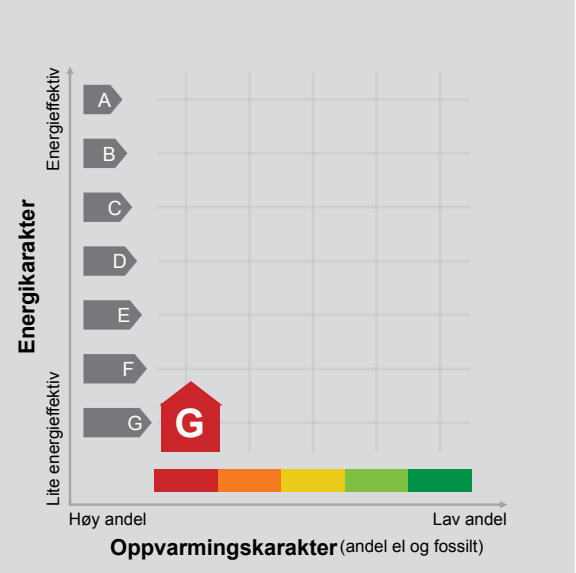
NY PLAN 1. ETG.

2

OSLO BYFORNYELSE A/S			
EIRIKS GT. 15		1. ETG.	BYGGEM. HUSB. SØK.
tegning nr. 84-05-32	K. STORK, ARKITEKT MNAL	arkitektkontoret atelier f	
dato 08.11.84	målestokk 1:100	toftesgt. 54 oslo 5, t. 38 15 36	

ENERGIATTEST

Adresse	Eiriks gate 15
Postnummer	0650
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80591551
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-215750
Dato	12.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Eiriks gate 15

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 262 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	4 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøyen skole Linje 5N, 60	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Heimdalsgata Linje 17	13 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km

BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.3 km
Min Árbi	4 min
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Jens Bjelkesgate	1 min
Coop Extra Borggata	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 2025

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	5 min
Boots apotek Tøyen	5 min
Grønland Basar Vinmonopol	8 min

SPORT

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	4 min
CrossFit Gamlebyen	2 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	4 min

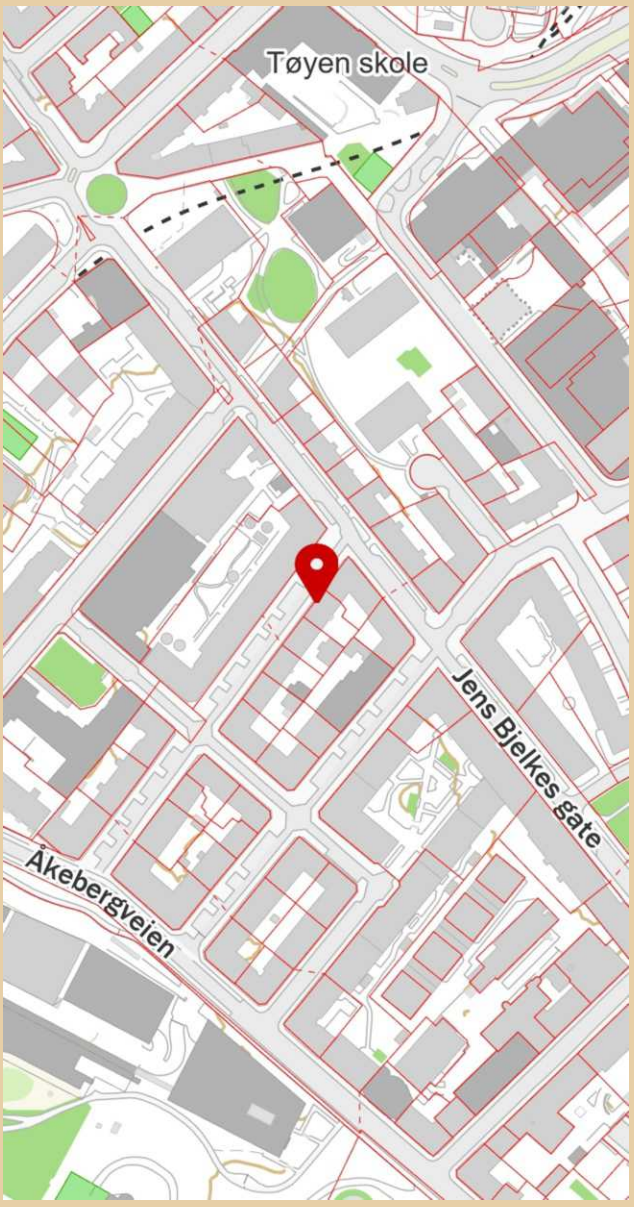
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss



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 2025

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:
Eiriks gate 15, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 108, andelsnr. 7 i BORETTSLAGET EIRIKSG 15 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251356

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
