PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

EILERT SUNDTS GATE 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

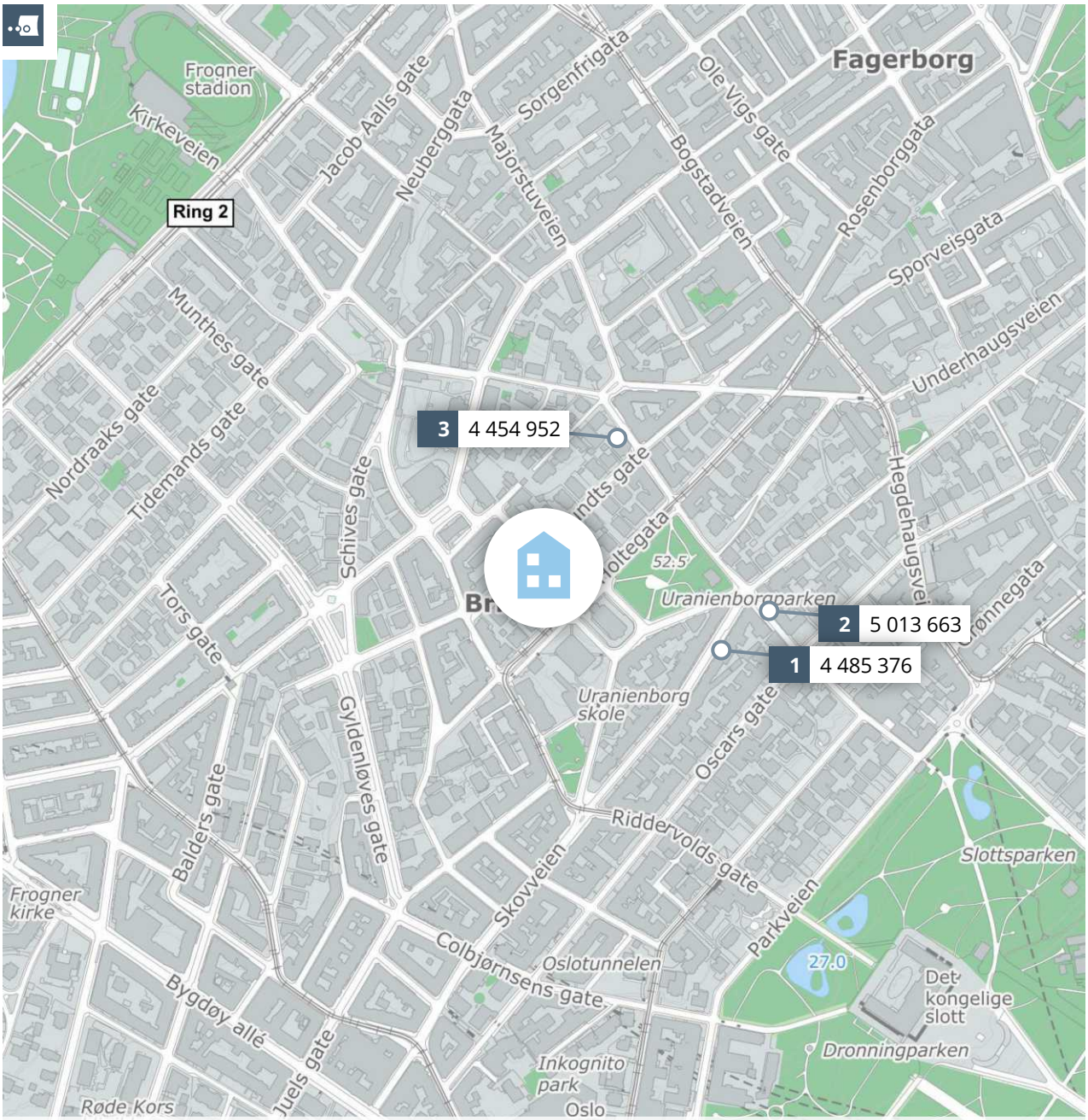
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EILERT SUNDTS GATE 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 05.03.2026

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: Kornelia Krynicka.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 213 BNR 105 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 3

Verdivurdert til

4 600 000

26 438	4 626 438	136 072
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	4 m²	- m²	- m²	45 m²	7 m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	2 530
Formue	4 241
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Camilla Colletts vei 15				14.11.2025	3 900 000	**4 450 000**	35 376	4 485 376	**144 690**
	31 m²	1919	3. etg	1 sov						
2	Uranienborgveien 13				23.09.2025	4 890 000	**4 950 000**	63 663	5 013 663	**139 268**
	36 m²	1937	5. etg	1 sov						
3	Uranienborgveien 26				23.09.2024	4 170 000	**4 450 000**	4 952	4 454 952	**123 749**
	36 m²	1895	1. etg	1 sov						

Midt på Briskeby omringet av vakre bygårder og flotte grøntområder finner du Eilert Sundts gate 27 – en lys og sjarmerende loftsleilighet. Her bor du i et svært attraktivt nabolag med umiddelbar nærhet til hyggelige spisesteder, butikker og kollektivtransport.

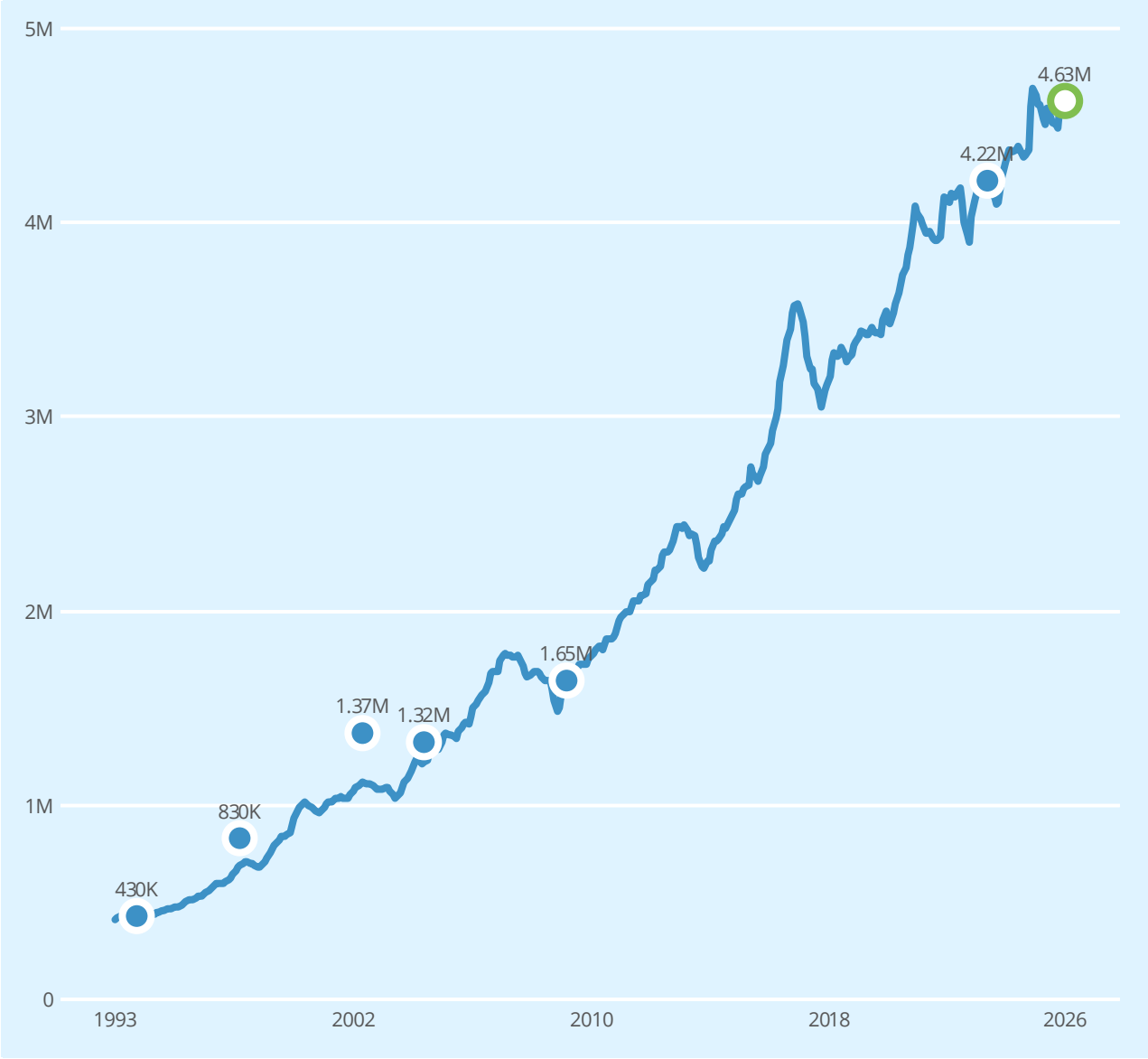
Innvendig byr leiligheten på en funksjonell planløsning med entré, stue med kjøkken i åpen løsning, alkove og bad. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig romfølelse med godt lysinnslipp fra takvinduer, og skaper en naturlig sone for både avslapning og sosialt samvær. Leiligheten disponerer også tre boder i kjeller, som gir gode oppbevaringsmuligheter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.06.2023	07.07.2023	07.08.2023	4 190 000	4 190 000	30 596	4 220 596
23.03.2009	02.04.2009	10.06.2009	1 700 000	1 645 000	-	1 645 000
25.05.2004	28.06.2004	04.08.2004	1 290 000	1 320 000	-	1 320 000
15.05.2002	27.05.2002	18.07.2002	1 200 000	1 370 000	-	1 370 000
03.03.1998		03.03.1998	-	830 000	-	830 000
29.09.1994		29.09.1994	-	430 000	-	430 000

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 3 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.4M
5 125 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
151
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

10.1M
9 986 000 Prisantydning i snitt
9 928 000 Salgspris i snitt
9.8M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

136 072 Eilert Sundts gate 27
Totalpris 4 626 438

123 154 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

118 886 URANIENBORG RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 105, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3144

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Utkast

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Utkast

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1897. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Det har vært gjort oppgraderinger vedr. ventilasjonsvifte på baderommet i 2024. Dette er gjort som egeninnsats.

Tidligere eier fikk pusset opp overflatene i 2023, hentet fra tidligere Finn annonse.

Selveierleilighet - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1896. Bygningen er trolig fundamentert med granitt/naturstein til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, sannsynligvis isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger og ornamenter samt konsoller på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt tapet. Vegger med malt tapet. Gulv med 3-stavs lasert eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til 2,32 m.

- Det opplyses i tidligere Finn annonse at overflater er oppusset i 2023.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt panel. Vegger med malte fliser. Gulv med fliser, ekektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate og vaskekum. Fliser over benkeplaten. Benkebereder. Integrert koketopp, stekeovn og kombinert kjøl/frys. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

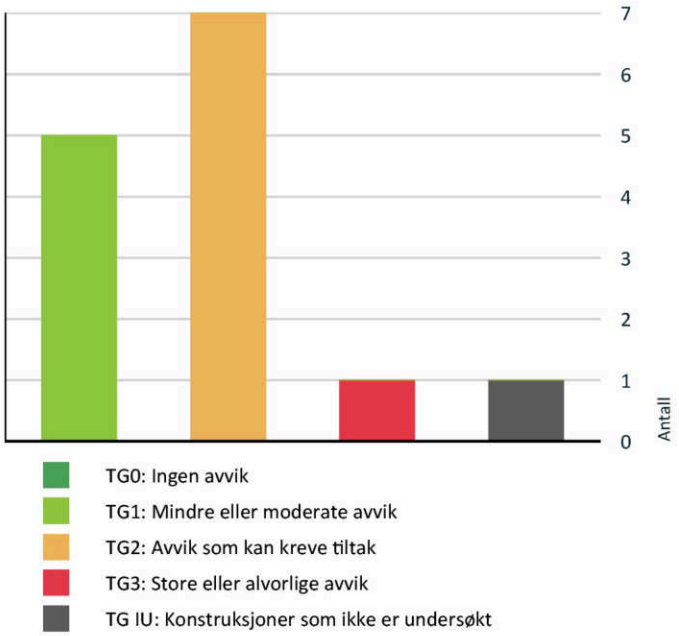
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er bygget en vegg slik at det har blitt en sovealkove i stuen.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loft > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > Loft > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1896

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Velux takvinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på tegn til punktering eller funksjonssvikt. Utskiftning av vinduene bør påregnes på sikt for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1896. Bygningen er trolig fundamentert med granitt/naturstein til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, sannsynligvis isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger og ornamenter samt konsoller på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt tapet. Vegger med malt tapet. Gulv med 3-stavs lasert eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til 2,32 m.

- Det opplyses i tidligere Finn annonse at overflater er oppusset i 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Utkast

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• 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.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Himling med malt panel. Vegger med malte fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert sprekk i gulvflis ved dusjkabinettet og sildring fra klosettet. Det er fall til sluk, men ingen terskel er etablert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør utbedres sprekk i gulvflis ved dusjkabinettet og sildring fra klosettet, samt etableres terskel for å hindre vannlekkasje til tilstøtende rom. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og videre forringelse av våtrommets funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

LOFT > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate og vaskekum. Fliser over benkeplaten. Benkebereder. Integrert koketopp, stekeovn og

Utkast

Tilstandsrapport

kombinert kjøl/frys. Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt.

LOFT > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på vannledningene, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på avløpsledningene, anbefales det å utføre en TV-kontroll.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet. Det er ikke montert Waterguard eller annen form for lekkasjesikring.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert Waterguard eller annen form for lekkasjesikring under vaskemaskinen på kjøkkenet. Dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring, for eksempel Waterguard, under vaskemaskinen på kjøkkenet for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Varmtvannstank

110 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap. Produsert 2022.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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?
   Nei Lagt nye kabler og montert nye jordete stikkontakter (faglært: boligelektrikeren, gjort av tidligere selger). Ventilasjonsluke over dusjen ble byttet til en som skrur seg på automatisk (ufaglært, gjort i 2024).

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Utkast

Tilstandsrapport

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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Utkast

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

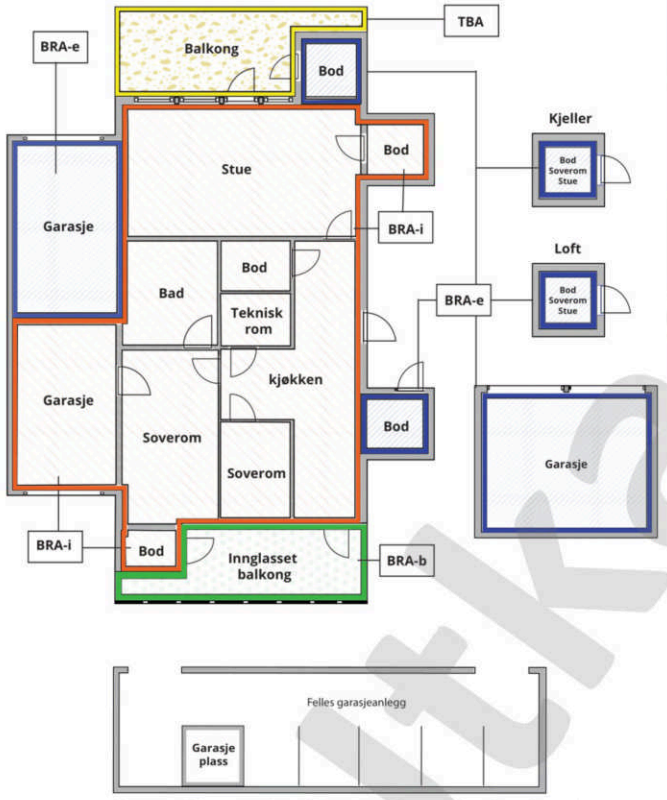
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft	34			34		7	41
Kjeller		4		4			4
SUM	**34**	**4**				**7**	**45**
SUM BRA	**38**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré, bad, sovealkove, og stue/kjøkken		
Kjeller		Boder	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter (markert med kryss) er medtatt. Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning.

Leiligheten disponerer 3 boder i kjeller:
Bod 1: 0,73 m2 BRA-e
Bod 2: 0,87 m2 BRA-e
Bod 3: 1,96 m2 BRA-e

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er bygget en vegg slik at det har blitt en sovealkove i stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Utkast

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Elsa Marie Jacquet	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	105		12	755.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Eilert Sundts gate 27

Hjemmelshaver
Elsa Marie Feng Jacquet

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Eilert Sundts Gate 27	5 / 141	OBF	993957925

Felles formue
Kr. 4 241 03.02.2026

Felles gjeld:
Kr. 26 515 03.02.2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88037659 F			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Utkast

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

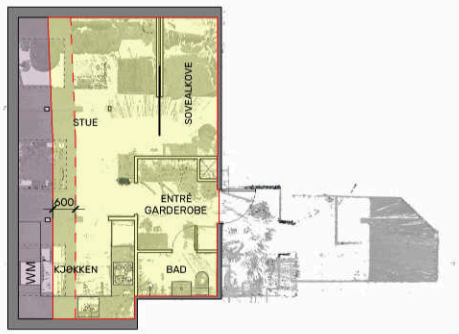
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Utkast



33,64 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

7,11 m² Ikke måleverdige areal (**ALH**)

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q126021358	1 : 100	Eilert Sundts gate 27

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	13.02.2026	Takstkonsulent1 AS

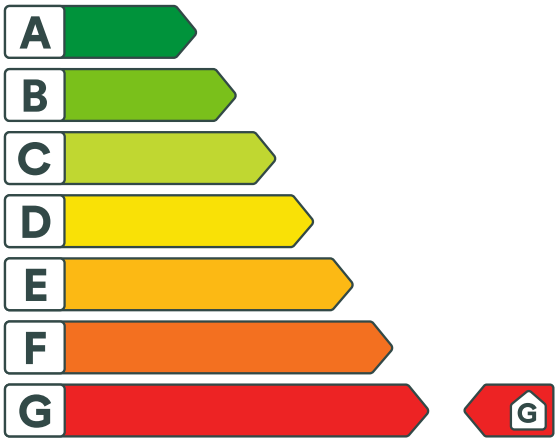
Romly
Verifisert areal.

enova

Energiattest



Adresse **eilert sundts gate 27, 0259 OSLO**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266171**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **—**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **105**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **L0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **441,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **441,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 012 kWh**

eilert sundts gate 27, 0259 OSLO

Detaljering

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

eilert sundts gate 27, 0259 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260016

Selger 1 navn
Elsa Marie Feng Jacquet

Gateadresse
Eilert Sundts gate 27

Poststed	Postnr
OSLO	0259

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

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

Beskrivelse: Noen fliser har sprekker. Det var lekkasje fra varmtvannstank i 2022.

Document reference: 321260016

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satte inn nye lys på badet og ny ventilasjonsvifte over dusjen.

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 varmtvannsbereder, montering waterguard system. Arbeidet ble bestilt av tidligere selger og gjort før jeg kjøpte.
Arbeid utført av	Thomas TG Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nyte kabler og montert nye jordete stikkontakter (faglært: boligelektrikeren, gjort av tidligere selger). Ventilasjonsluke over dusjen ble byttet til en som skrur seg på automatisk (ufaglært, gjort i 2024).
Arbeid utført av	Boligelektrikeren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260016

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det er meldt 20% økning i felleskostnadene f.o.m. 01.04.26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260016

Tilleggskommentar

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: 321260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elsa Jacquet	30cf45873a541a83dc800 56afa6e0270128978f2	05.02.2026 13:31:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260016

- 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

Boligopplysninger:

Sameiet Eilert Sundts Gate 27		**Vår ref.:**	672/12	**Fødselsdato eier:**	11.12.2002
EILERT SUNDTS GATE 27		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0259 OSLO		**Eiere:**	Elsa Marie Feng Jacquet		
Organisasjonsnr:	993 957 925	**Seksjonsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 530**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	227
	Felleskostnader	2 303

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 998**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	227
	Felleskostnader	2 771

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	26 438	Gjeld siste årsoppg.:	26 515
Klient ajourf. lån:	745 572,83	Klient gj. s. årsoppg.:	747 746

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364936382, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 188

Saldo per 03.02.2026: 745 573

Andel av saldo: 26 439

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Zakaria Saaliti

Adresse: EILERT SUNDTS GATE 27

Postnr/-sted: 0259 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	26 515	Andre inntekter:	597
Annen formue:	4 241	Utgifter:	1 908		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1889

Gårds/bruksnr: 213/105 - seksjon:12

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88037659

Forsikringsskade meldes OBF

Sameiet Eilert Sundts Gate 27	**Vår ref.:**	672/12	**Fødselsdato eier:**	11.12.2002
EILERT SUNDTS GATE 27	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0259 OSLO	**Eiere:**	Elsa Marie Feng Jacquet		
Organisasjonsnr: 993 957 925				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

BREDBÅND/KABELTV
Sameiet Eilert Sundts gate 27 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel
-tv. Avtalen er kollektiv og kan ikke sies opp individuelt.

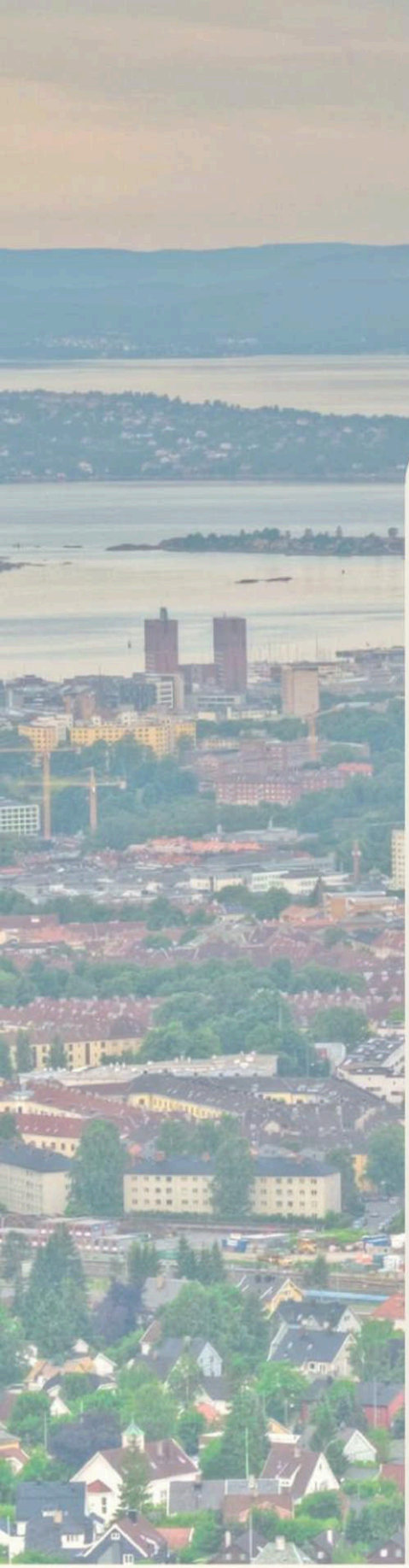
VAKTMESTER/RENHOLD
Avtale med Fortrinn Drift AS.
Fortrinn Drift AS ivaretar oppgavene knyttet til renhold i oppganger, skifting av lyspærer, snømåking, raking av løv i innkjøring og bakgård. Renholdet skjer en gang pr uke.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styreleder. Eiere har ansvar for riktig navnelapp ved ringeklokker/porttelefonen. Det skal ikke klistres lapper utenpå ringeklokkene og postkasser. Deksel over lapper på porttelefonen vippes enkelt ut og erstattes med riktig navn på beboer. Tekstfonten er av typen Calibri str. 12 og lappen skal ha en størrelse på 7 * 3 cm.
Skilt til postkasse bestilles hos Posten (https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt).

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Eilert Sundts Gate 27

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 21.05.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt på Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til gunnar.haave1@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Eilert Sundts Gate 27 onsdag 21.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet: https://us06web.zoom.us/j/89304954217

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: **https://us06web.zoom.us/j/89304954217**

Oppgi passord: 814248

Eventuelt:

Meeting ID: 893 0495 4217

Passcode: 814248 ---

One tap mobile +4724004736,,89304954217# Norway

+4724004735,,89304954217# Norway ---

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Eilert Sundts Gate 27

Onsdag 21.05.2025, kl 17:00
Digitalt på Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Eilert Sundts Gate 27

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 50 000,-

4. Orientering

Orientering fra seksjon 1 om deres situasjon etter overtagelsen av seksjon 1.

4.1 Orientering fra styret

5. Forslag

Sak fra seksjon 1:

Utbedring av svikt i fuktsikring og drenering

Vi har utfordringer i forhold til fukt i vår kjellerdel av leiligheten. Vi har dokumentasjon som forteller oss at det er svak eller mangelfull drenering rundt vårt bygg. Med bakgrunn i den fuktproblematikken vi har hos oss, er store deler av vår leilighet ikke beboelig. En riktig utført drenering og utvendig fuktsikring er en avgjørende og nødvendig forutsetning for å kunne rette opp i fuktproblematikken.

- *Vår kartlegging viser også høye fuktverdier i mer eller mindre alle bærende ytter- og innervegger i kjelleren og at fukten kan være på vei inn i trekonstruksjoner i etasjeskiller i 1 etasje, noe som kan føre til et større vedlikeholdsproblem på lengre sikt.*

- *Forslag til vedtak: Det iverksettes utvendig fuktsikring og drenering rundt vårt bygg. Styret innhenter tilbud på drenering og opparbeiding av uteområdet i etterkant av dreneringen.*

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gunnar Haave

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Gunnar Brustad-Nilsen

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Andre Saltrøe og Zakaria Saaliti

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 12.05.2025

Styret i Sameiet Eilert Sundts Gate 27

Styreleder, Gunnar Haave
Styremedlem, Gunnar Brustad-Nilsen
Styremedlem, André Saltrøe
Styremedlem, Zakaria Saaliti

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Eilert Sundts gate 27

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunnar Haave
Styremedlem, André Saltrøe
Styremedlem, Gunnar Brustad-Nilsen
Styremedlem, Zakaria Saaliti

Styret har bestått av 4 menn.

Styret kan kontaktes på Epost: gunnar.haave1@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Eilert Sundts gate 27

Sameiet Eilert Sundts gate 27 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 993957925. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 18 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Avtale med Fortrinn Drift AS.

Fortrinn Drift AS ivaretar oppgavene knyttet til renhold i oppganger, skifting av lyspærer, snømåking, raking av løv i innkjøring og bakgård. Renholdet skjer en gang pr uke.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Eilert Sundts gate 27 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel -tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles hos styreleder. Eiere har ansvar for riktig navnelapp ved ringeklokker/porttelefonen. Det skal ikke klistres lapper utenpå ringeklokkene og postkasser. Deksel over lapper på porttelefonen vippes enkelt ut og erstattes med riktig navn på beboer. Ta kontakt med Gunnar Haave for å få mal med riktig skriftstørrelse og skrifttype.

Skilt til postkasse bestilles hos Posten (https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt).

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Eilert Sundts gate 27, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Oslo Brann- og redningsetat har gjennomført tilsyn i bygården i 2023 og funnet avvik. Styret har jobbet med å lukke flere av disse avvikene i 2024 og etter planen skal alle avvikene være lukket innen 2027.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Eilert Sundts gate 27 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88037659.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av en boenhet. Hedda Skoug Haugene solgte sin leilighet til Hildur B Gunnarsdottir og Elias Bjarnason

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over vedlikehold som har blitt gjennomført i løpet av 2024:

- Lukket avvik i forhold til tilsyn fra Oslo Brann- og redningsetat
    - Installert rør i de 5 pipene det fyres med ved i
    - Installert feieluker på loftet
    - Påført brannhemmende maling i oppganger, trapper, trappevanger og boddører.
    - Byttet til ny branndør ned til kjeller i baktrapp
    - Tettet rørgjennomføringer mellom etasjer

Styrets arbeid i 2024

Det er avholdt 9 styremøter i 20024 og styret møtes formelt i Teams. Det ble i også gjennomført (28.02.2024) et beboermøte vedr utbedringer av brannsikkerheten i bygget.

Foruten formelle styremøter, er det mye dialog styremedlemmene imellom.

Styrets viktigste saker i 2024:

- Forberedelse og gjennomføring av ulike aktiviteter knyttet til utbedringer av brannsikkerhet
- Styrebehandling av tvist rundt bodfordeling mellom 2 sameiere
- Økonomi og finansiering av tiltak knyttet til utbedring av brannsikkerhet og inndrivelse av forfalte fordringer fra sameier og økte kostnader
- Diverse oppfølging i forbindelsen med Skaug sitt salg, blant annet sørge for at alle eiendeler ble fjernet.
- Flere forsikringsskader. Forsikringssak i kjelleren og i Kavli's leilighet
- Innkjøp og oppsetting av parkering forbudt-skilt i bakgården
- Reparasjon av skade på bygg ved innkjøring til bakgård (påført av håndverker)
- Håndtering av gjentatte klager på støy fra leiligheter i 4. etg
- Behandling av tvist knyttet til Skougs salg av sin leilighet til Gunnarsdottir/Bjarnason.
- Utfordringer knyttet til justering av inngangsdører slik at de ikke bråker/smeller
- Vedlikehold og oppdatering av TV/Internettanlegg

Kostnadsutvikling 2025

Generelt:

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr – 100 072, og endringer i disponible midler på kr – 179 111.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

21.05.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 147 178	872 839	706 444	683 040
Sum		1 147 178	872 839	706 444	683 040
Sum		1 147 178	872 839	706 444	683 040
Forretningsførsel og revisjon	2	58 395	59 322	51 900	55 000
Lønn og honorar	3, 4	57 050	28 525	57 050	57 262
Vedlikehold	5	486 338	41 545	50 000	15 000
Eksterne tjenester	6	103 525	120 400	118 400	109 000
Kabel-tv og bredbånd		140 193	133 823	139 000	140 200
Forsikring		123 280	108 436	115 000	133 000
Kommunale avgifter		211 353	174 624	204 000	249 700
Brensel og strøm		15 218	12 713	13 500	15 000
Andre driftsutgifter	7	21 303	16 519	72 000	8 950
Sum		1 216 655	695 907	820 850	783 112
Driftsresultat før individuell innbetaling		-69 477	176 932	-114 406	-100 072
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-69 477	176 932	-114 406	-100 072
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	17 861	2 953	0	0
Rentekostnad	9	56 639	54 796	23 600	54 034
Andre finansposter	10	-10 234	-9 375	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-28 544	-42 468	-23 600	-54 034
Årsresultat	11	-98 021	134 464	-138 006	-154 106
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-23 286	-126 452	-54 000	-25 005
Innfridd andel IN-lån		0	-129 565	0	0
Andre endringer i disponible midler	11	0	129 565	0	0
Endring i disponible midler	11	-121 307	8 012	-192 006	-179 111

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 283	127 177
Til gode av forretningsfører		10	1 333
Forskuddsbetalte kostnader	12	80 733	44 659
Andre fordringer		5 851	7 885
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		29 082	47 535
Innestående på særvilkår	13	4 655	4 655
Sum omløpsmidler		145 614	233 243
SUM EIENDELER		145 614	233 243

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-570 492	-704 956
Årets resultat	11	-98 021	134 464
Sum egenkapital	14	-668 512	-570 492
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	775 354	798 640
Sum langsiktig gjeld		775 354	798 640
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		846	1 866
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		36 166	224
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	508
Påløpne renter		303	453
Annen kortsiktig gjeld		1 458	2 093
Sum kortsiktig gjeld		38 773	5 095
Sum gjeld		814 127	803 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 614	233 243

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Eilert Sundts Gate 27

Sted:_____, dato:_____

Gunnar Haave
Styreleder

Zakaria Saaliti
Styremedlem

André Saltrøe
Styremedlem

Gunnar Brustad-Nilsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet bruker egenkapitalmetoden som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en føring mot egenkapitalen ved innfrielser i løpet av lånets løpetid. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	578 241	517 632	555 515	604 001
3607 Renter og avdrag	58 836	58 836	0	79 039
3613 Salg av nøkler	500	500	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	0	2 554	20 960	0
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	0	83 717	120 369	0
3630 Dugnadsbidrag	9 600	9 600	9 600	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	500 001	200 000	0	0
Sum	1 147 178	872 839	706 444	683 040

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	47 148	46 452	44 000	47 000
Annen regnskapsførsel	11 247	12 870	7 900	8 000
Sum	58 395	59 322	51 900	55 000

Sameiet har ikke revisor.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	50 000	25 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	3 525	7 050	7 262
Sum	57 050	28 525	57 050	57 262

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	463 738	21 969	50 000	15 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	247	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 102	8 226	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	11 498	11 104	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	486 338	41 545	50 000	15 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	100 572	94 400	94 400	100 500
6740 Honorar konsulenttjenester	2 953	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	26 000	24 000	8 500
Sum	103 525	120 400	118 400	109 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	784	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	468	468	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	0	3 000	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 875	3 580	2 000	2 500
7772 Andre gebyrer	6 790	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 197	4 215	2 000	2 950
7790 Andre driftskostnader	5 884	7 473	65 000	3 500
Sum	21 303	16 519	72 000	8 950

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	7 097	2 937	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	15	0	0
8059 Andre renteinntekter	10 764	0	0	0
Sum	17 861	2 953	0	0

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1213.29.91136	0	2 869	23 600	0
8144 Lånenr 1636.49.36382	56 639	51 927	0	54 034
Sum	56 639	54 796	23 600	54 034

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-10 234	-9 375	0	0
Sum	-10 234	-9 375	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	228 148	220 136
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-98 021	134 464
Avdrag langsiktig lån	-23 286	-126 452
B. Årets endring i disponible midler	-121 307	8 012
C. Disponible midler 31.12	106 841	228 148

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	44 773	9 610
1749 Forskuddsbetalte kostnader	35 960	35 048
Sum	80 733	44 659

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr.4 655 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Oppussing fasade
Lånenummer:	16364936382
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	850 000
Lånesaldo 01.01:	798 640
Avdrag i perioden:	23 286
Lånesaldo 31.12:	775 354
Saldo 5 år frem i tid:	630 420

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936382	1	93 482	93 482
	2	87 983	175 966
	1	65 988	65 988
	2	54 990	109 980
	2	38 493	76 986
	8	27 495	219 960
	1	21 996	21 996
	1	10 998	10 998

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Eilert Sundts Gate 27 onsdag 21.05.2025 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Eilert Sundts Gate 27

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Hilde Lind Jørgensen og Gunnar Haave valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 50000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

Styret ved styrets leder gjennomgikk drenerings-saken. Det ble fremmet følgende forslag til vedtak:

"Styret får fullmakt til å innhente nødvendig kompetanse for å avklare rot-årsak samt eventuelle ansvarsforhold."

Vedtak:
Styret får fullmakt til å innhente nødvendig kompetanse for å avklare rot-årsak samt eventuelle ansvarsforhold.

Enstemmig vedtatt.

5. Forslag

Sak fra seksjon 1:

Utbedring av svikt i fuktsikring og drenering

Vi har utfordringer i forhold til fukt i vår kjellerdel av leiligheten. Vi har dokumentasjon som forteller oss at det er svak eller mangelfull drenering rundt vårt bygg. Med bakgrunn i den fuktproblematikken vi har hos oss, er store deler av vår leilighet ikke beboelig. En riktig utført drenering og utvendig fuktsikring er en avgjørende og nødvendig forutsetning for å kunne rette opp i fuktproblematikken.

- *Vår kartlegging viser også høye fuktverdier i mer eller mindre alle bærende ytter- og innervegger i kjelleren og at fukten kan være på vei inn i trekonstruksjoner i etasjeskiller i 1 etasje, noe som kan føre til et større vedlikeholdsproblem på lengre sikt.*

- *Forslag til vedtak: Det iverksettes utvendig fuktsikring og drenering rundt vårt bygg. Styret innhenter tilbud på drenering og opparbeiding av uteområdet i etterkant av dreneringen.*

Vedtak:
Forslaget falt mot en stemme.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gunnar Haave

Vedtak:
Zakaria Saaliti ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Gunnar Brustad-Nilsen

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Andre Saltrøe og Zakaria Saaliti

Vedtak:
Gunnar Brustad-Nilsen ble valgt for to nye år. Rut Kverneland Salte ble valgt for to år.

Andre Saltrøe har ett år igjen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer til styret.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Zakaria Saaliti for 2 år
- Styremedlem: Gunnar Brustad-Nilsen for 2 år
- Styremedlem: Rut Kverneland Salte for 2 år
- Styremedlem: Andrè Saltrøe 1 år igjen

Protokoll for Sameiet Eilert Sundts Gate 27

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Gunnar Haave (sign.)	02.06.2025

VEDLEGG



Gjensidige Forsikring ASA
Postboks 700 Sentrum
0106 Oslo
Foretaksnr: NO-995 568 217

gjensidige.no

Sameiet Eilert Sundts Gate 27
v/Söderberg & Partners
Boks 324
1326 Lysaker

Deres ref:	Deres dato:	Vår ref:	Vår dato:
		88037659,8	03.01.2025

Skade som ikke dekkes av bygningsforsikringen
Skadedato: 27.11.2024

Vi viser til deres henvendelse og til skaderapport. Kopi av rapporten er vedlagt.

I henhold til skaderapporten skyldes skaden vann som ikke blir ledet bort fra bygning, mangelfull drenering, som siger inn i bygning. Fuktskader oppstår over tid, ikke plutselig.

Forutsetningen for at en skade skal være dekket av forsikringen er at den inntreffer plutselig og uforutsett. Det vil si at skaden må inntreffe ved en konkret hendelse og ikke utvikle seg over tid.

I forsikringsbevisets del 1 fremgår det hvilke skader som dekkes av forsikringen og hvilke unntak/begrensinger som gjelder.

Forsikring dekker ikke skade som oppstår over tid.

Forsikring dekker ikke skade ved vanninntrenging gjennom utett bygning, eller vanninntrenging i bygning fra terrenget eller grunnen når det fører ikke har ført til vannspeil over laveste gulv.

Fordi skaden faller utenfor det som dekkes av forsikringen, kan vi ikke utbetale erstatning.

Skaden er registrert i Forsikringsselskapenes sentrale skaderegister. Se informasjon i forsikringsbeviset.

Hvordan kontakter du oss?
Saken lukkes nå hos oss. På Din Side/Din Bedrift kan dere kontakte skadebehandler dersom dere har spørsmål.

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

May-Linn Drange Berby

Vedlegg: Kopi av skaderapport

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Dan Levi Bjørnli
40645736
Belfor Norway AS

Skadenummer: 88037659,8
Arbeidsnummer: NO195009
Rapport opprettet: 03.01.2025

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	88037659,8
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Gjensidige .
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Eilert Sundts Gate 27 v/Söderberg & Partners 1326 Lysaker
Forsikringstype	Pluss, Vann
Forsikringsform	Boligblokk: Fullverdi, 97.318.382
Egenandel	12000 - A
Skadestedets adresse	Eilert Sundts gate 27 0259 Oslo
GNR/BNR	213/105
Kommune	0301 Oslo
Kontaktperson	Elias Bjarnason (Kontaktperson) tlf. 94840260 eliasbjarna@gmail.com Sameiet Eilert Sundts Gate 27 (Kunde) tlf. post@soderbergpartners.com
Skadedato	27.11.2024
Besiktigelsesdato	29.11.2024



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☒Video	☐Telefon

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Elias Bjarnason	Kontaktperson	94840260	eliasbjarna@gmail.com
Dan Levi Bjørnli	Prosjektleder	40645736	dan.l.bjoernli@belfor.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighetskompleks	162	1895	Nylig oppusset fra forrige eier 2024

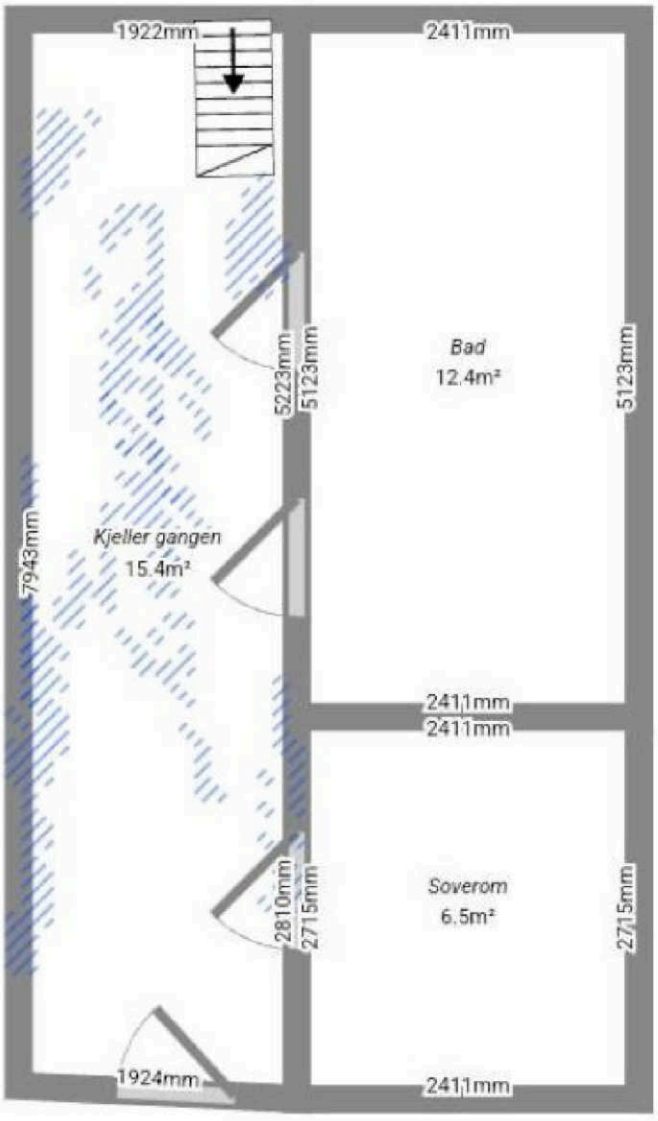
Øvrig informasjon om objektet
Bygård, gateparkering, plass til isekk

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Planskisse

Etasje 1



BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Årsak til skade				
Type skade	☒Vannlekkasje	☐Brann	☐Innbrudd	☐Ytre påvirkning
	☐Glass	☐Natur	☐Øvrige:	

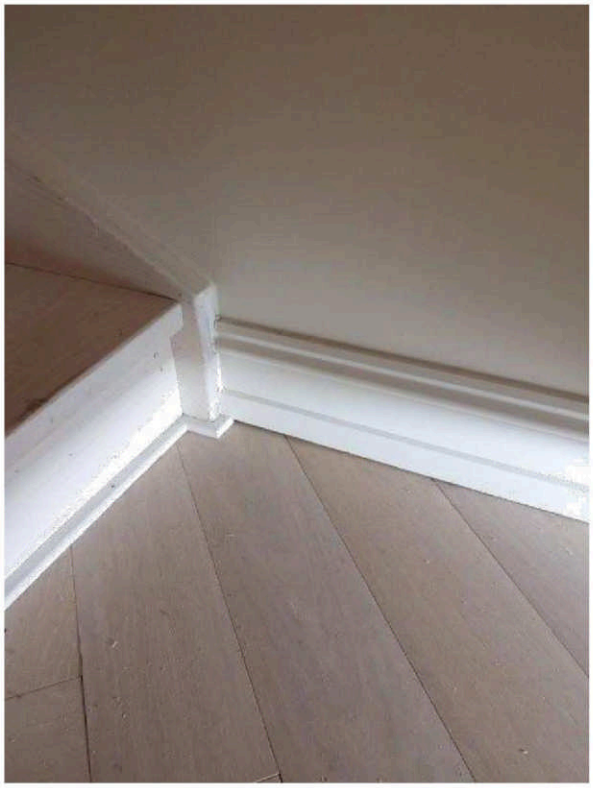
Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
H. Vanninntr. utenfra gjennom grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	J. Drenering

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: Mangelfull drenering

Årsak til årsak:
Ft overtok leilighet 1. november 2024. Ft oppdaget vannsamling i hjørne ved trapp kjeller. Han tørket vekk vannet, men det har trekt seg inn i parkett. Ft har rekvirert fuktmåling som målte høy RF i flere betongvegger og gulv. Jeg måler også fukt i vegger og gulv enkelte steder med tramex på befaringstidspunkt.
Ft opplyser videre at forrige eier hadde skade i samme del som nå er berørt, og at dette er blitt utbedret uten at de hadde utbedret årsak den gangen. Da dreide det seg om mangelfull drenering også.
Det virker som sameiet har meldt inn denne skaden tidligere, og at den skaden ble utbedret uten at årsak ble utbedret. Men dette må bekreftes ved å skaffe til veie tidligere skaderapport.
Derfor antas det at årsaken denne gangen også er mangelfull drenering.

Revidert 16/12-24
Forrige eier hadde frøyland og avavi inne for å kartlegge etter en skade oppdaget i november 2023.



BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Her ble det oppdaget flere bruddsteder i avløpsstammen bak vegg. Avavi kom inn og utførte en kartlegging og kom frem til at det ikke var mulig å rørfornye disse rørene med et godt resultat. Det ble kun derfor kartlagt skadeomfang fra deres side, men en rapport på dette finner jeg ikke under dokumenter. Innmeldt skade nå kan ha en sammenheng med dette, men vannet som nå kom ut på gulv, kommer ut på andre siden av gangen fra der første skade ble rapportert. Etter samtale med FT har det nå kommet vann tilbake en gang til. Med tanke på målinger som er utført, er det liten tvil at de har problemer med drenering. Men i denne perioden hvor det har kommet vann inn har det ikke vært nevnverdig nedbør. Man kan derfor anta at det er noe feil med rør som kommer fra badet og går under gulv i gangen. Men dette må verifiseres gjennom lekkasjesøk. Ny revidering 17/12-24 Lekkasjesøk var på befaring 16/12. De kunne ikke finne noe lekkasje verken fra vannrør eller avløp. De utførte kamerasøk og stresstest uten å finne noe feil. Vegghengt toalett ble demontert for å se etter lekkasje i sisterne/kasse, men fant heller ikke her noe. Ingen fukt i vegg mellom gang og bad. De demonterte gulvlist der hvor vann har kommet ved vegg gang/bad. Her var det en sprekk hvor de kunne stikke meterstokken 16 cm inn. (se bilde) Lekkasjesøk nevner at det er en mulighet for at vann kan trenge seg inn gjennom denne sprekken. De har bedt ft følge med og gi beskjed hvis det kommer vann tilbake der. Med tanke på alder på bygget, så er det lite sannsynlig at det er fuktsperre mot grunn, og at årsaken til årsak da kan være mangelfull fuktsperre under såle mot grunn (Drenering)	Område hvor ft oppdaget vanninntregning

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja* ☒*Nei*
Ft har oppdaget skaden på dette tidspunktet, men siden dette har pågått over tid mener jeg at skadedato er feil

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja* ☐*Nei*
Denne skaden er et resultat av mangelfull drenering, som har gjort at skaden har utviklet seg over tid ved at fukt trenger seg inn i betongvegger og gulv.

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Mulig regress?

Nei
Ser ingen regressmulighet her da årsak er mangelfull drenering

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Drenere rundt eiendom

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Parkett har svellet ca 4 m2, noe flassing av maling på betongvegger

Reparasjonsbehov

Riving

Gang:
Demontere fotlister
Riv parkett
Riv parkettunderlag
Riv dampsperre

Tørking

Overflate tørk

Tømrerarbeid

iht riv

Maling

gang:
Skrape og sparkle vegger, male vegger

Spesielle betingelser:

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Igangsatt arbeid

ingen igangsatte arbeider fra vår side

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Påvirker ikke beboelighet da skade er i kjeller.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Ingen avtale inngått foreløpig da jeg er usikker på om dette er dekningsmessig

Oppsummering

Styreleder har rapport angående fukt

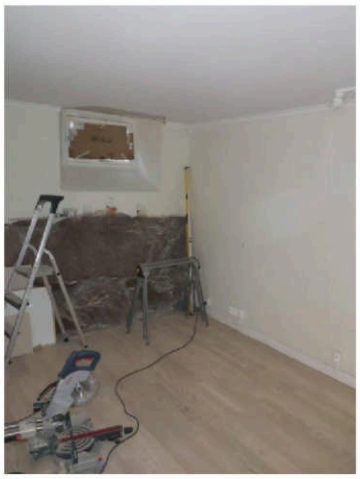
Håndverker som utførte oppussing etter forrige skade: Vegard 95898855

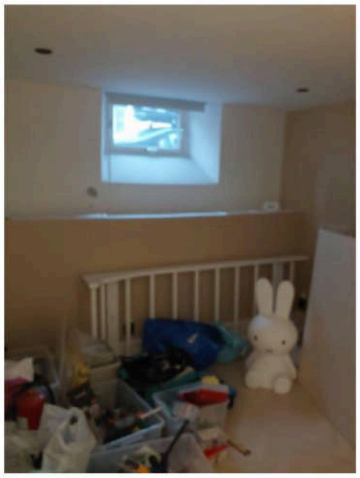
Årsak: Mangelfull drenering

Årsak til årsak:
Ft overtok leilighet 1. november 2024. Ft oppdaget vannsamling i hjørne ved trapp kjeller. Han tørket vekk vannet, men det har trekt seg inn i parkett. Ft har rekvirert fuktmåling som målte høy RF i flere betongvegger og gulv. Jeg måler også fukt i vegger og gulv enkelte steder med tramex på befaringstidspunkt.
Ft opplyser videre at forrige eier hadde skade i samme del som nå er berørt, og at dette er blitt utbedret uten at de hadde utbedret årsak den gangen. Da dreide det seg om mangelfull drenering også.
Det virker som sameiet har meldt inn denne skaden tidligere, og at den skaden ble utbedret uten at årsak ble utbedret. Men dette må bekreftes ved å skaffe til veie tidligere skaderapport.
Derfor antas det at årsaken denne gangen også er mangelfull drenering.

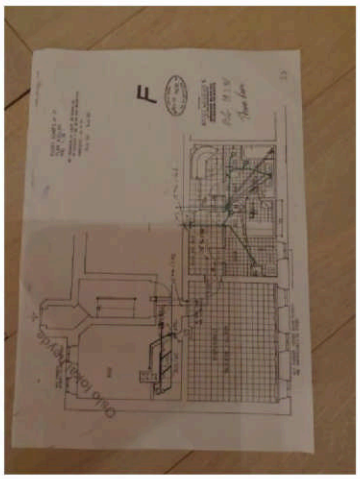
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

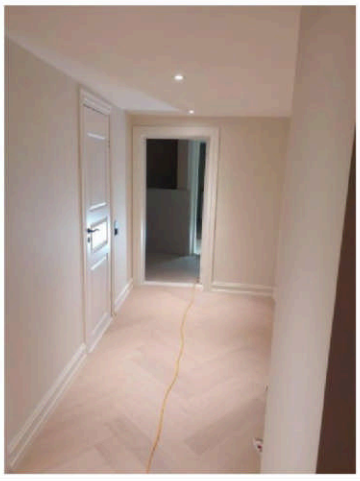
Bilder av stedet



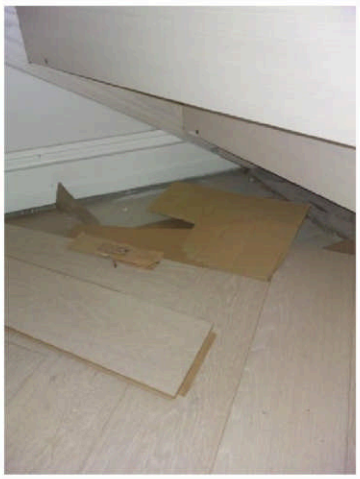


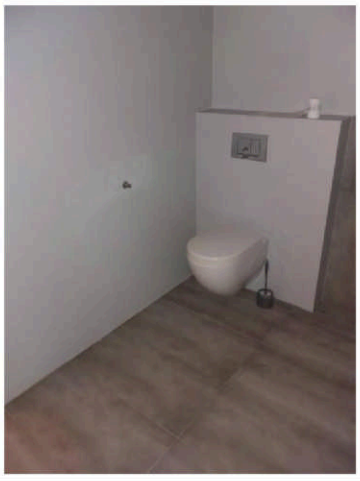
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.



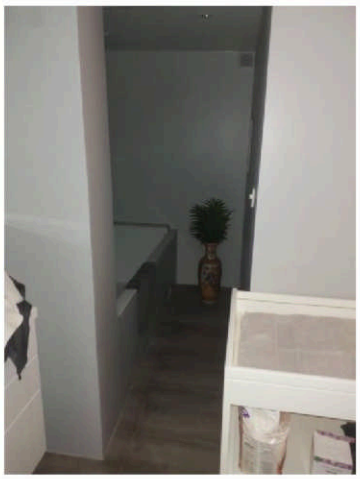


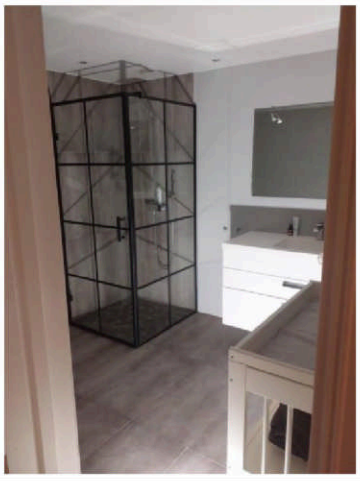
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.



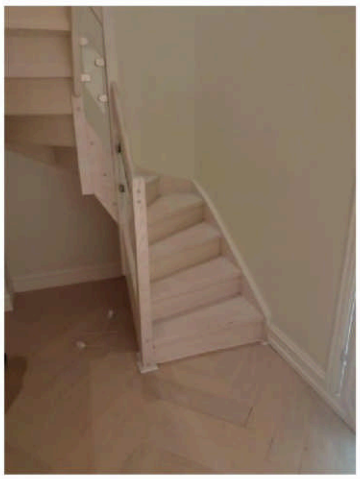


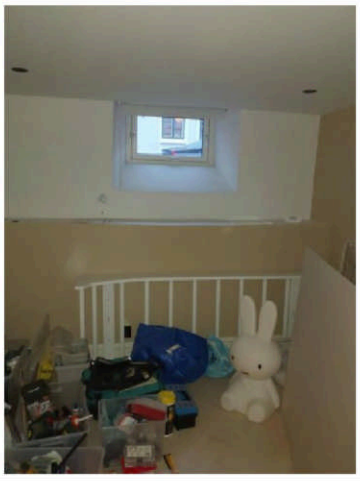
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.





BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.





Dette er en skaderapport som er utarbeidet på bestilling fra forsikringsselskapet. Det er gjennomført samtale med forsikringstaker eller dennes representant i forbindelse med besiktigelse av skadestedet. Dersom skadeomfanget som er beskrevet avviker fra det faktiske omfanget, skal skadebehandler/inspektør kontaktes omgående. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Dan Levi Bjørnli
40645736
dan.l.bjoernli@belfor.no
Belfor Norway AS

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Dan Levi Bjørnli
40645736
Belfor Norway AS

Skadenummer: 88037659,8
Arbeidsnummer: NO195009
Rapport opprettet: 03.01.2025

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	88037659,8
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Gjensidige .
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Eilert Sundts Gate 27 v/Söderberg & Partners 1326 Lysaker
Forsikringstype	Pluss, Vann
Forsikringsform	Boligblokk: Fullverdi, 97.318.382
Egenandel	12000 - A
Skadestedets adresse	Eilert Sundts gate 27 0259 Oslo
GNR/BNR	213/105
Kommune	0301 Oslo
Kontaktperson	Elias Bjarnason (Kontaktperson) tlf. 94840260 eliasbjarna@gmail.com Sameiet Eilert Sundts Gate 27 (Kunde) tlf. post@soderbergpartners.com
Skadedato	27.11.2024
Besiktigelsesdato	29.11.2024



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☒Video	☐Telefon

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Elias Bjarnason	Kontaktperson	94840260	eliasbjarna@gmail.com
Dan Levi Bjørnli	Prosjektleder	40645736	dan.l.bjoernli@belfor.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighetskompleks	162	1895	Nylig oppusset fra forrige eier 2024

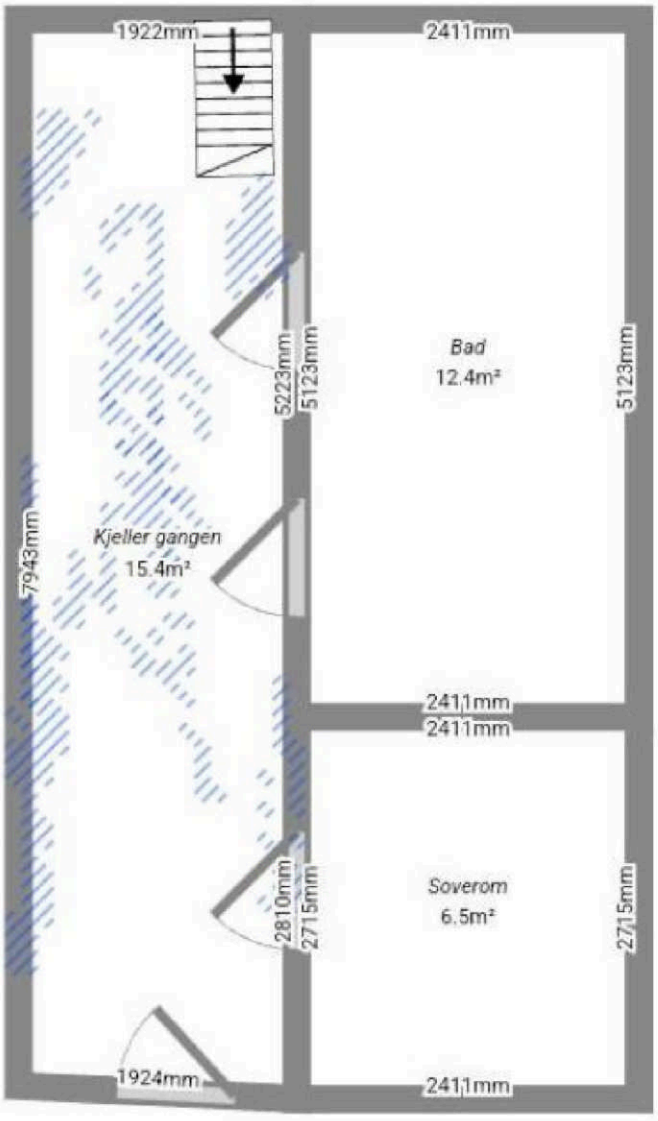
Øvrig informasjon om objektet
Bygård, gateparkering, plass til isekk

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Planskisse

Etasje 1



BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Årsak til skade				
Type skade	☒Vannlekkasje	☐Brann	☐Innbrudd	☐Ytre påvirkning
	☐Glass	☐Natur	☐Øvrige:	

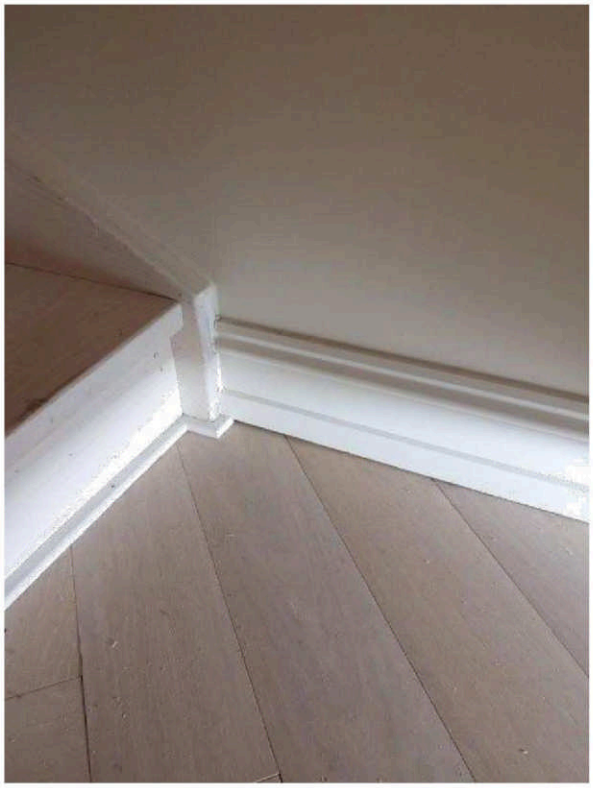
Installasjon	**Kilde**	**Årsak**
H. Vanninntr. utenfra gjennom grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	J. Drenering

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: Mangelfull drenering

Årsak til årsak:
Ft overtok leilighet 1. november 2024. Ft oppdaget vannsamling i hjørne ved trapp kjeller. Han tørket vekk vannet, men det har trekt seg inn i parkett. Ft har rekvirert fuktmåling som målte høy RF i flere betongvegger og gulv. Jeg måler også fukt i vegger og gulv enkelte steder med tramex på befaringstidspunkt.
Ft opplyser videre at forrige eier hadde skade i samme del som nå er berørt, og at dette er blitt utbedret uten at de hadde utbedret årsak den gangen. Da dreide det seg om mangelfull drenering også.
Det virker som sameiet har meldt inn denne skaden tidligere, og at den skaden ble utbedret uten at årsak ble utbedret. Men dette må bekreftes ved å skaffe til veie tidligere skaderapport.
Derfor antas det at årsaken denne gangen også er mangelfull drenering.

Revidert 16/12-24
Forrige eier hadde frøyland og avavi inne for å kartlegge etter en skade oppdaget i november 2023.



BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Her ble det oppdaget flere bruddsteder i avløpsstammen bak vegg. Avavi kom inn og utførte en kartlegging og kom frem til at det ikke var mulig å rørfornye disse rørene med et godt resultat. Det ble kun derfor kartlagt skadeomfang fra deres side, men en rapport på dette finner jeg ikke under dokumenter. Innmeldt skade nå kan ha en sammenheng med dette, men vannet som nå kom ut på gulv, kommer ut på andre siden av gangen fra der første skade ble rapportert. Etter samtale med FT har det nå kommet vann tilbake en gang til. Med tanke på målinger som er utført, er det liten tvil at de har problemer med drenering. Men i denne perioden hvor det har kommet vann inn har det ikke vært nevnverdig nedbør. Man kan derfor anta at det er noe feil med rør som kommer fra badet og går under gulv i gangen. Men dette må verifiseres gjennom lekkasjesøk. Ny revidering 17/12-24 Lekkasjesøk var på befaring 16/12. De kunne ikke finne noe lekkasje verken fra vannrør eller avløp. De utførte kamerasøk og stresstest uten å finne noe feil. Vegghengt toalett ble demontert for å se etter lekkasje i sisterne/kasse, men fant heller ikke her noe. Ingen fukt i vegg mellom gang og bad. De demonterte gulvlist der hvor vann har kommet ved vegg gang/bad. Her var det en sprekk hvor de kunne stikke meterstokken 16 cm inn. (se bilde) Lekkasjesøk nevner at det er en mulighet for at vann kan trenge seg inn gjennom denne sprekken. De har bedt ft følge med og gi beskjed hvis det kommer vann tilbake der. Med tanke på alder på bygget, så er det lite sannsynlig at det er fuktsperre mot grunn, og at årsaken til årsak da kan være mangelfull fuktsperre under såle mot grunn (Drenering)	Område hvor ft oppdaget vanninntregning

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja* ☒*Nei*
Ft har oppdaget skaden på dette tidspunktet, men siden dette har pågått over tid mener jeg at skadedato er feil

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja* ☐*Nei*
Denne skaden er et resultat av mangelfull drenering, som har gjort at skaden har utviklet seg over tid ved at fukt trenger seg inn i betongvegger og gulv.

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Mulig regress?

Nei
Ser ingen regressmulighet her da årsak er mangelfull drenering

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Drenere rundt eiendom

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Parkett har svellet ca 4 m2, noe flassing av maling på betongvegger

Reparasjonsbehov

Riving

Gang:
Demontere fotlister
Riv parkett
Riv parkettunderlag
Riv dampsperre

Tørking

Overflate tørk

Tømrerarbeid

iht riv

Maling

gang:
Skrape og sparkle vegger, male vegger

Spesielle betingelser:

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Igangsatt arbeid

ingen igangsatte arbeider fra vår side

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Påvirker ikke beboelighet da skade er i kjeller.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Ingen avtale inngått foreløpig da jeg er usikker på om dette er dekningsmessig

Oppsummering

Styreleder har rapport angående fukt

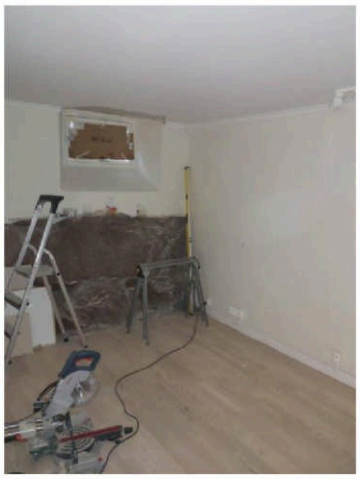
Håndverker som utførte oppussing etter forrige skade: Vegard 95898855

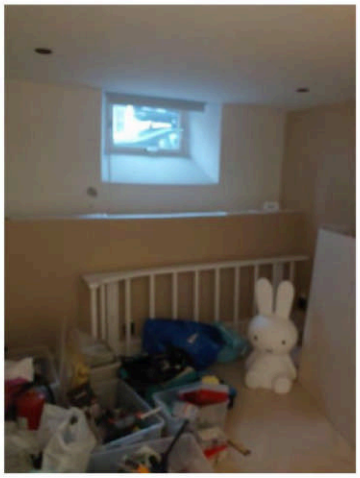
Årsak: Mangelfull drenering

Årsak til årsak:
Ft overtok leilighet 1. november 2024. Ft oppdaget vannsamling i hjørne ved trapp kjeller. Han tørket vekk vannet, men det har trekt seg inn i parkett. Ft har rekvirert fuktmåling som målte høy RF i flere betongvegger og gulv. Jeg måler også fukt i vegger og gulv enkelte steder med tramex på befaringstidspunkt.
Ft opplyser videre at forrige eier hadde skade i samme del som nå er berørt, og at dette er blitt utbedret uten at de hadde utbedret årsak den gangen. Da dreide det seg om mangelfull drenering også.
Det virker som sameiet har meldt inn denne skaden tidligere, og at den skaden ble utbedret uten at årsak ble utbedret. Men dette må bekreftes ved å skaffe til veie tidligere skaderapport.
Derfor antas det at årsaken denne gangen også er mangelfull drenering.

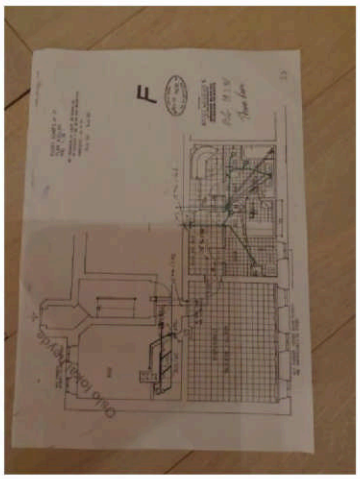
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

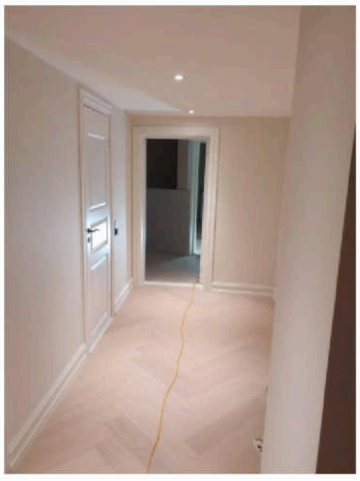
Bilder av stedet



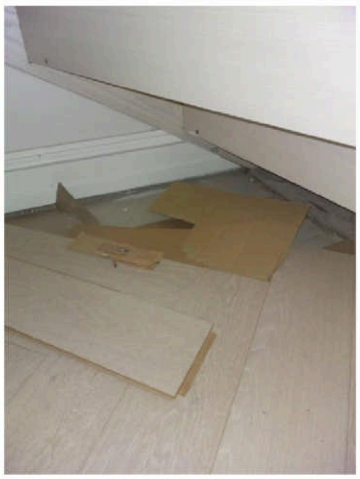


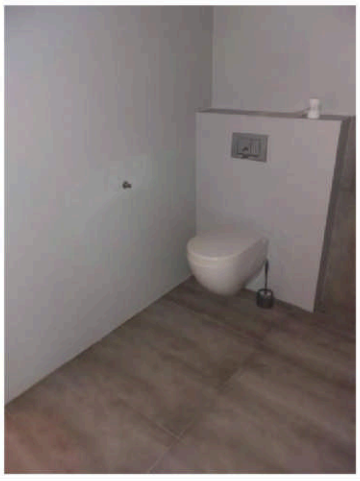
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.



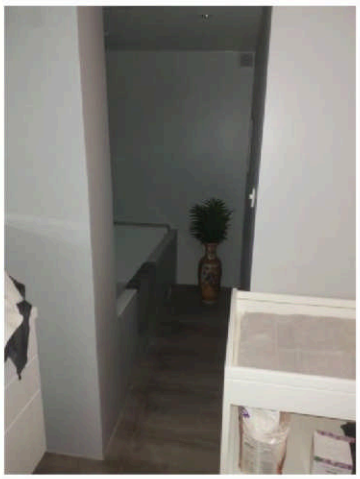


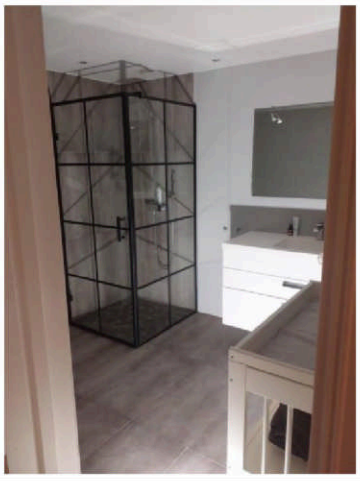
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.



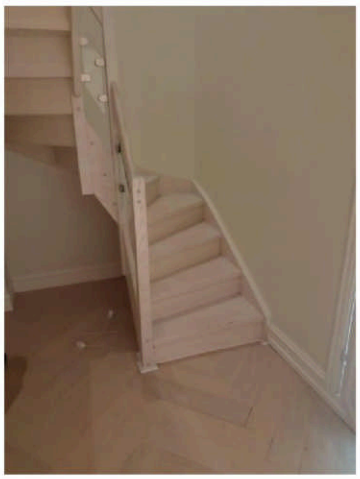


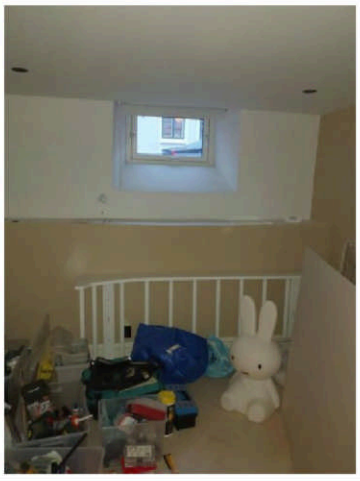
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.





BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.





Dette er en skaderapport som er utarbeidet på bestilling fra forsikringsselskapet. Det er gjennomført samtale med forsikringstaker eller dennes representant i forbindelse med besiktigelse av skadestedet. Dersom skadeomfanget som er beskrevet avviker fra det faktiske omfanget, skal skadebehandler/inspektør kontaktes omgående. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

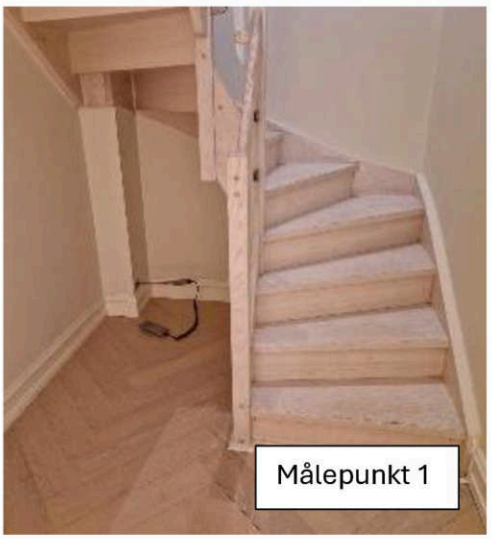
BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Dan Levi Bjørnli
40645736
dan.l.bjoernli@belfor.no
Belfor Norway AS

BELFOR sine medarbeidere har stort fokus på å redusere klimautslippene våre og gjenbruk av materialer står sentralt i våre tiltak. Det vil gjøres individuelle vurderinger i hver enkelt skadesak hvor vidt det er mulig å reparere, rengjøre eller tørke materialer for gjenbruk. Det vil også vurderes muligheter for partielle eller lokale reparasjoner i samråd med forsikringstaker. Hovedfokuset vil fortsatt være at skadet område skal repareres tilbake i samme eller vesentlig samme stand som det var før skaden inntraff.

Eilert Sundts gate 27 – fuktmåling kjeller, fellesarealer og bolig

Følgende tabell og bilder viser måling av relativ fuktighet (RF) i bolig i kjeller, fra november 2024.



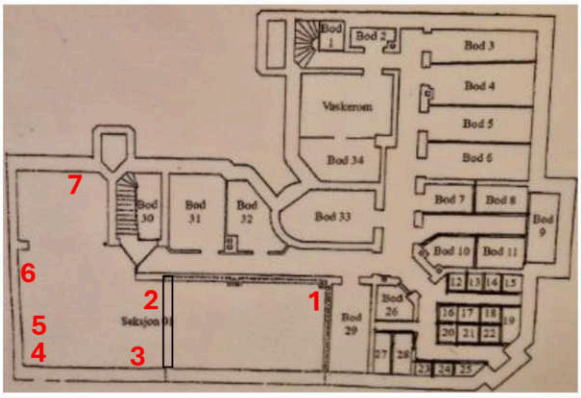




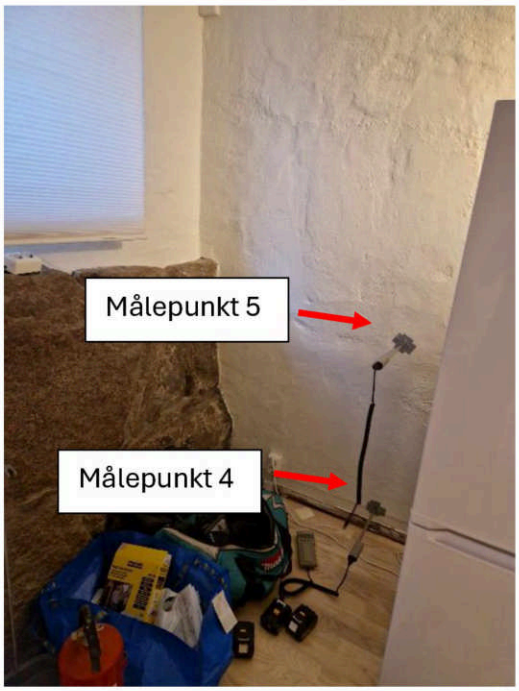
MÅLEPUNKT-TABELL

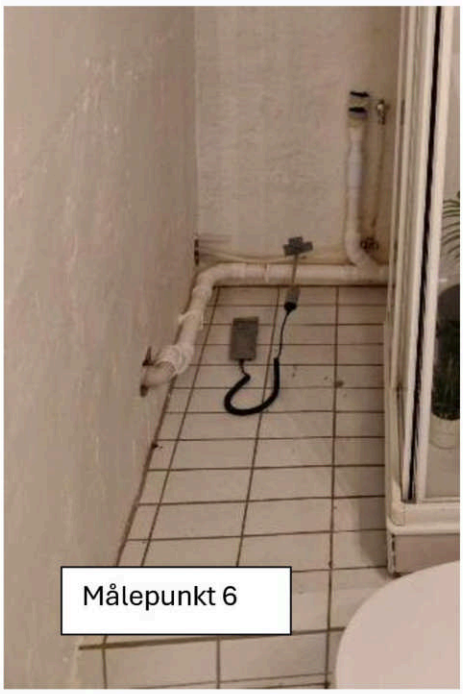
TABELL MÅLERESULTATER AV RELATIV FUKTIGHET (RF) OG TEMPERATUR I MUR.

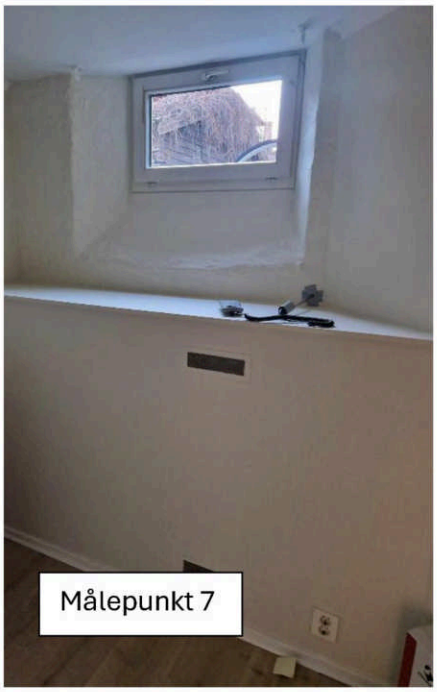
MÅLE-PUNKT	VEGG	HØYDE VEGG	MÅLT RF OG TEMPERATUR	FUKTNIVÅ	KOMMENTAR
1	YV1	20 cm	RF 96% ved 11°C	Svært høye fuktverdier	Trappenedgangsrom, yttervegg/ innervegg. Tegl, pusset og malt.
2	YV2	20 cm	RF 98% ved 11°C	Svært høye fuktverdier	Innervegg til hybel. Tegl, pusset og malt.
3	YV3	150 cm	RF 89% ved 11°C	Risikogrense	Yttervegg over teglsteinmur, mot gate. Tegl, pusset og malt
4	YV1	20 cm	RF 99% ved 11°C	Svært høye fuktverdier/fuktmettet	Innervegg hybel, mot felleskjeller bygård. Tegl, pusset og malt.
5	YV4	100 cm	RF 96% ved 11°C	Svært høye fuktverdier/fuktmettet	Innervegg hybel, mot felleskjeller bygård. Tegl, pusset og malt.
6	IV1	20 cm	RF 87% ved 11°C	Risikogrense	Innervegg hybel bad, mot felleskjeller bygård. Tegl, pusset og malt.
7	IV2	150 cm	RF 90% ved 11°C	Høye fuktverdier	Yttervegg over teglsteinmur, mot gate. Tegl, pusset og malt



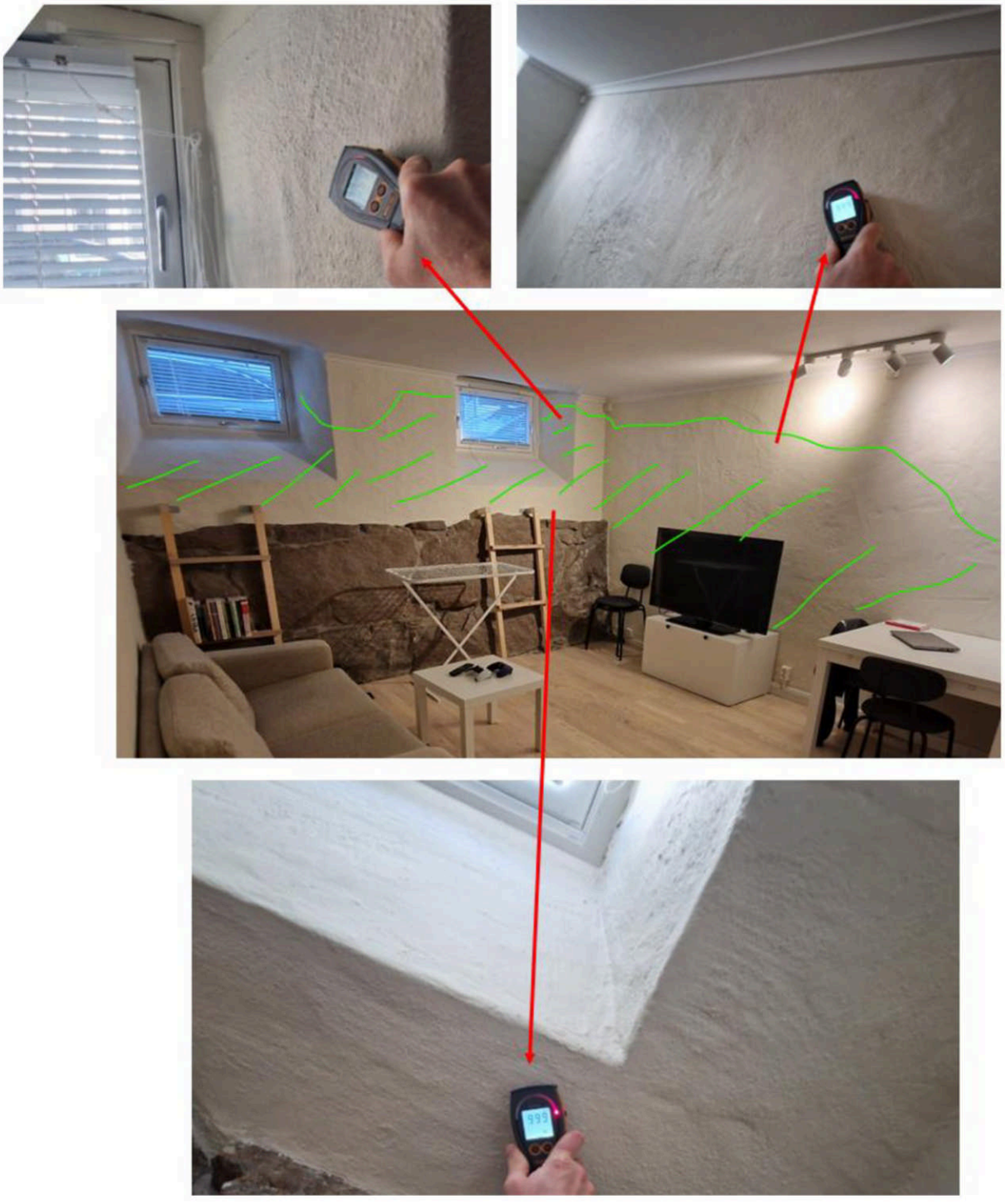
Figur 1: Målepunkter vist på plantegning.



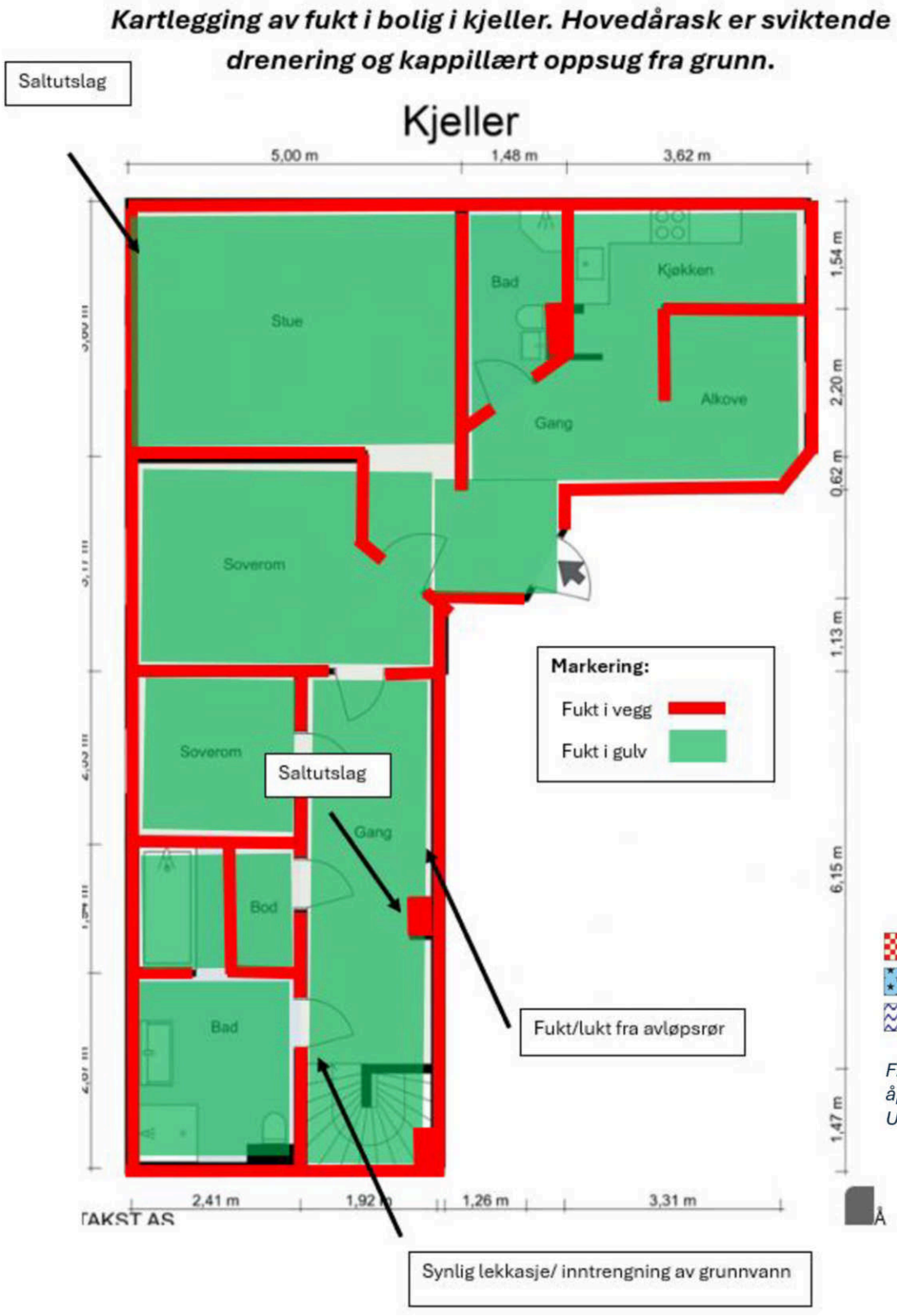




Bilde nedenfor er tatt i boligens utleiedel, mot Jørgen Moes gate. Veldig høye fuktverdier måles nesten helt opp til etasjeskiller (trekonstruksjoner) i yttervegg og tilstøtende innervegg. Innen det grønne området viser fuktmåleren max verdier på 99,9. RF måling gjennomført i dette området (måling nr. 4 og 5 ovenfor) var 96%og 99%. Saltutslag på naturstein. Synlige fuktskader og høye fuktverdier som når så høyt opp i vegg er tegn på sviktende drenering og fuktsikring av yttervegg.



Følgende bilde viser kartlegging av fukt i bolig. Mycoteam har bekreftet med materialprøver og analyse at det er muggsopp og saltuslag i bygningsmaterialer flere steder. Det var også registret kraftig lukt av aktinobakterier ved hulltaking av vegger.



Figur 2: Visuell fremstilling av fukt i boligen i kjeller.



Figur 3: Bilde viser de stedene Mycoteam åpnet bygningsdeler og tok materialprøver. Utleiedel var ikke vurdert ved befaring.

Den 03.02.2025 ble følgende kartlegging av fukt i fellesarealer gjennomført i kjeller. Fuktmåling ble gjennomført ved bruk av Protimeter Aquant Pol 5765. Kartlegging av fukt handler om å vise områder med økt fuktighet vs. tørre referanseområder. Nedenfor vises kun områder der måler slo helt ut (dvs. maksverdi på 99,9) ved måling. Erfaring tilsier at i disse områdene er relativ fuktighet (RF) nærmere 100% ved gjennomføring av RF måling.

Referansemåling for tørre overflater av vegger lå rundt 13,1 - 14,6 (for mur og murstein).



Figur 6: Referansemåling for pusset innervegg av murstein ved entré i kjeller. Høyde ca. 1,5 m fra gulv.



Figur 5: Referansemåling for pusset innervegg av murstein i fellesareal i kjeller ved boder. Høyde ca. 1,5 m fra gulv.

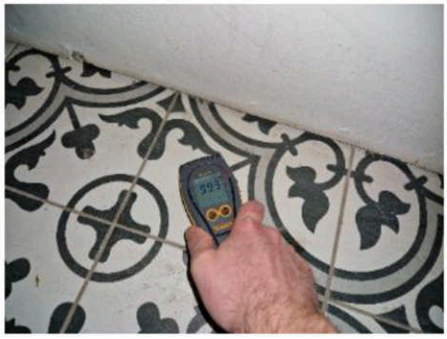


Figur 4: Referansemåling for pusset innervegg av murstein i fellesareal i kjeller ved boder. Høyde ca. 1,5 m fra gulv.

Referansemåling for tørre overflater i gulv lå rundt 22,0 (for støpt gulv).



Figur 7: Referansemåling for støpt gulv i kjeller.



Figur 9: Høye fuktverdier i gulv.



Figur 8: Høye fuktverdier i innervegg. Synlige blemmer i maling/mur grunnet fukt.



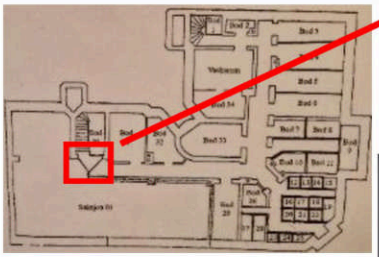
Figur 14: Løse og delvis knuste fliser som har løsnet, sannsynligvis grunnet høy fukt i gulv.



Figur 13: Entré. kjeller.



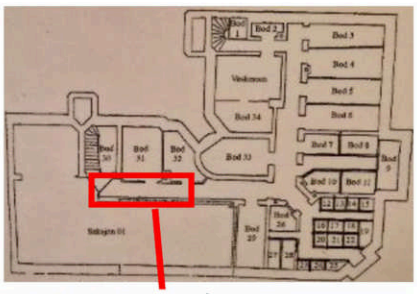
Figur 12: Figur 2: Høye fuktverdier i innervegg.



Figur 10: Lokasjon på tegning



Figur 11: Blemmer i maling i innervegg grunnet høy fukt. Høy fukt målt i vegg fra gulv og ca. 0,5 m opp.



Figur 16: Lokasjon på tegning



Figur 18: Høye fuktverdier i innervegg og maling som har flasset av overflate grunnet fukt.



Figur 20: Høye fuktverdier målt i mer eller mindre hele gulvarealet i gang.



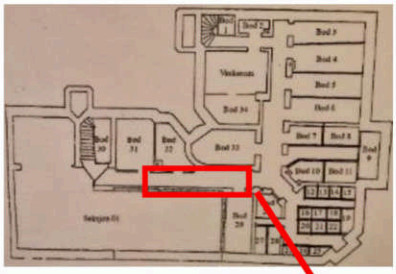
Figur 19:Inngangsdør og gang i fellesareal i kjeller. Høye fuktverdier målt i mer eller mindre hele gulvet og i nederste del (ca. 0,5 m fra gulv og opp) i alle vegger



Figur 17: Høye fuktverdier målt i mer eller mindre hele gulvarealet i gang.



Figur 15: Høye fuktverdier i innervegg og maling som har flasset av overflate grunnet fukt.



Figur 28: Lokasjon på tegning



Figur 25: Høye fuktverdier i innervegg.



Figur 24: Høye fuktverdier i gulv



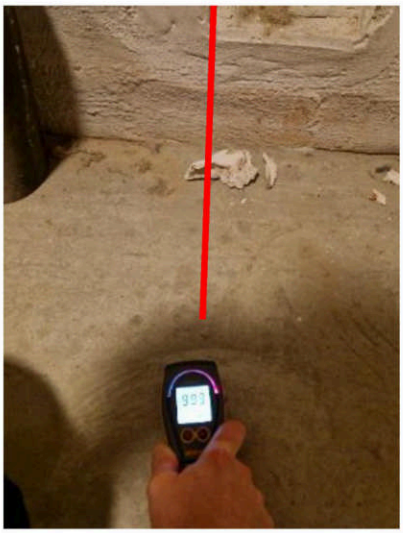
Figur 26: Høye fuktverdier i innervegg og maling som har flasset av grunnet fukt



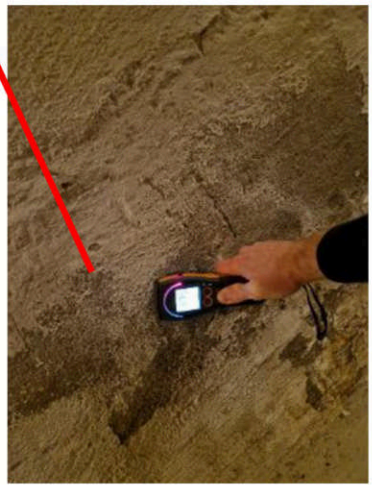
Figur 27: Gang i fellesareal i kjeller.



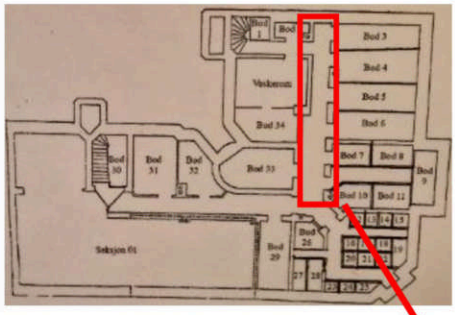
Figur 22: Figur 21: Høye fuktverdier i innervegg og maling som har flasset av



Figur 21: Høye fuktverdier målt i mer eller mindre hele gulvarealet i gang.



Figur 23: Høye fuktverdier i innervegg og maling som har flasset av



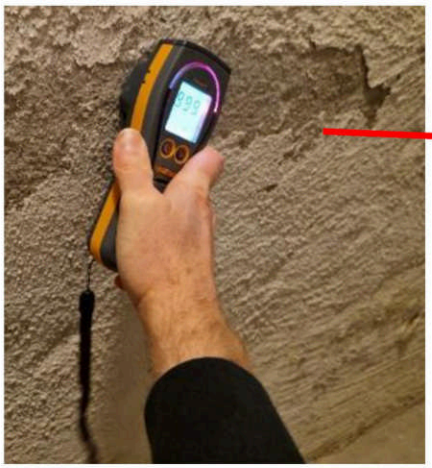
Figur 36: Lokasjon på tegning



Figur 33: Høye fuktverdier i innervegg og flasset maling grunnet fukt



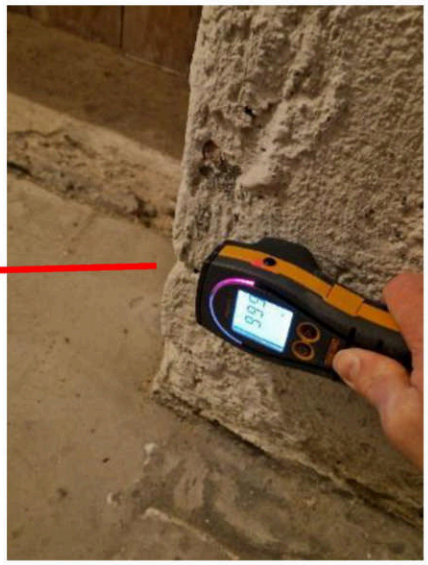
Figur 35: Høye fuktverdier målt i mer eller mindre hele gulvarealet i gang.



Figur 32: Høye fuktverdier i innervegg og flasset maling grunnet fukt



Figur 29: Synlige fuktskader i gulv og vegger.



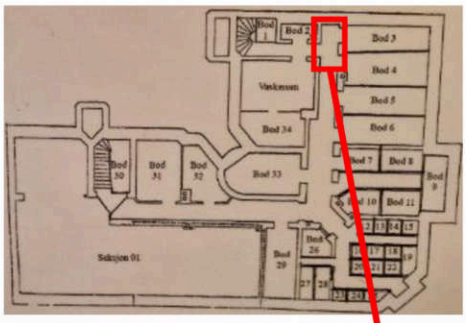
Figur 34: Høye fuktverdier i innervegg



Figur 30: Høye fuktverdier i innervegg og flasset maling grunnet fukt



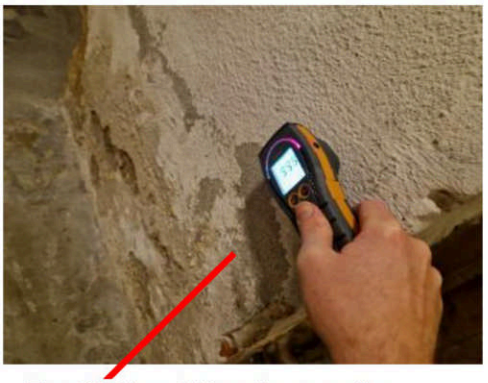
Figur 31: Høye fuktverdier i innervegg



Figur 42: Lokasjon på tegning



Figur 40: Høye fuktverdier målt i mer eller mindre hele gulvarealet i gang.



Figur 39: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i innervegg.



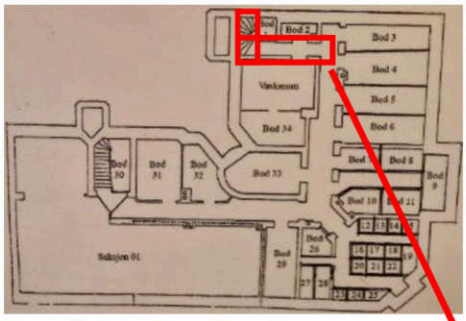
Figur 38: Synlige fuktskader i gulv og vegger. Høye fuktverdier målt i bygningsdeler.



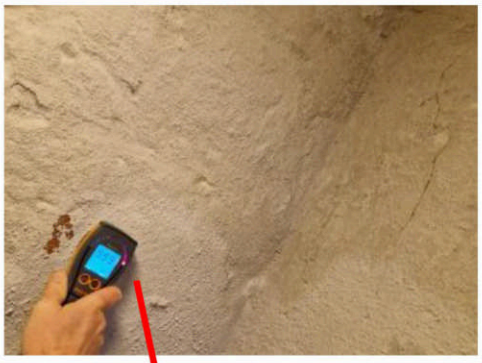
Figur 41: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i innervegg.



Figur 37: Høye fuktverdier og flasset maling i innervegg. Målt bak hjørne her.



Figur 43: Lokasjon på tegning



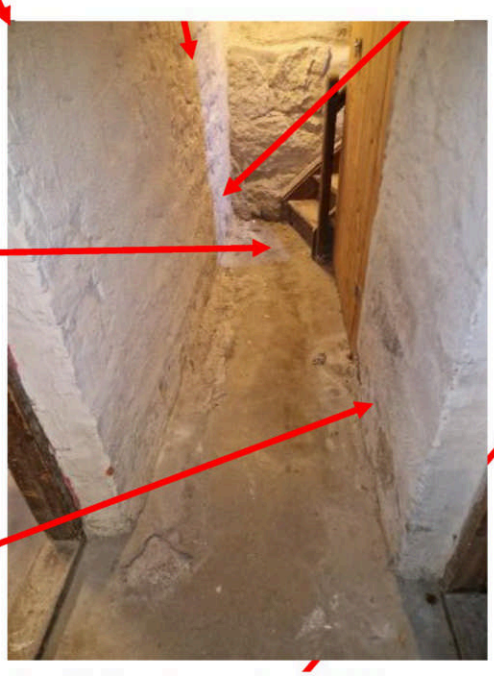
Figur 47: Høye fuktverdier langt oppe i innervegg



Figur 48: Høye fuktverdier i innervegg og flasset maling grunnet fukt.



Figur 49: Høye fuktverdier målt i mer eller mindre hele gulvarealet i gang. Synlige fuktskader i gulv.



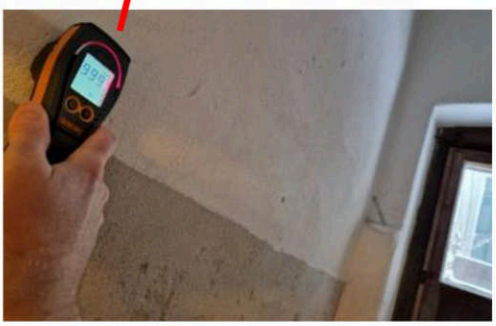
Figur 51: Gang foran vaskerom i kjeller



Figur 50: Høye fuktverdier og flasset maling på store deler av vegg.



Figur 46: Høye fuktverdier i innervegg og flasset maling grunnet fukt.



Figur 45: Høye fuktverdier langt opp i vegg.



Figur 44: Høye fuktverdier og flasset maling på denne veggen.



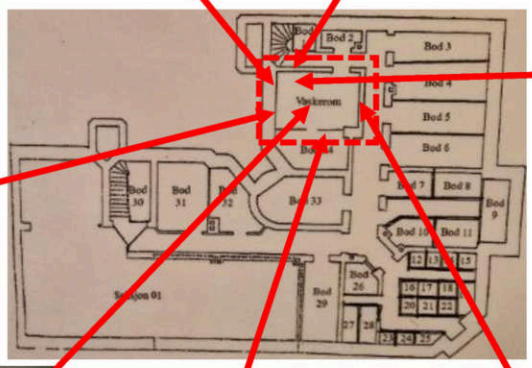
Figur 58: Høye fuktverdier i yttervegg i vaskerom



Figur 59: Høye fuktverdier langt opp i innervegg i hjørne ved yttervegg



Figur 57: Høye fuktverdier under vindu i vaskerom



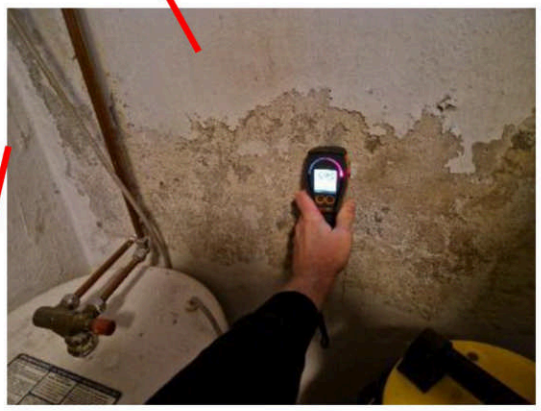
Figur 56: Vaskerom.



Figur 55: Høye fuktverdier i gulv



Figur 60: Høye fuktverdier i gulv i vaskerom.



Figur 53: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i innervegg.

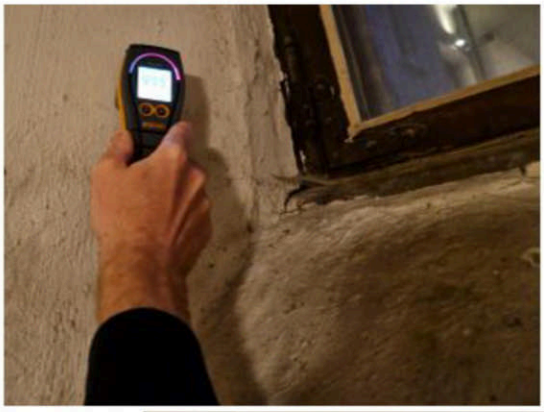


Figur 54: Synlige fuktskader nederst i trekledning og dørkarm i innervegg i vaskerom.



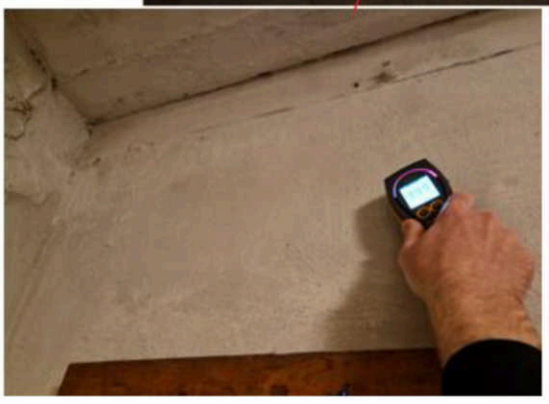
Figur 52: Høye fuktverdier i innervegg.

Bilde nedenfor er tatt i kjellerens felles vaskerom, mot bakgården. Veldig høye fuktverdier måles helt opp til etasjeskiller (trekonstruksjoner) i yttervegg og tilstøtende innervegg. Innen det grønne området viser fuktmåleren max verdier på 99,9. Synlige fuktskader og høye fuktverdier som når så høyt opp i vegg er tegn på sviktende drenering og fuktsikring av yttervegg. Fuktverdier på 99,9 måles også i mer eller mindre hele gulvet.

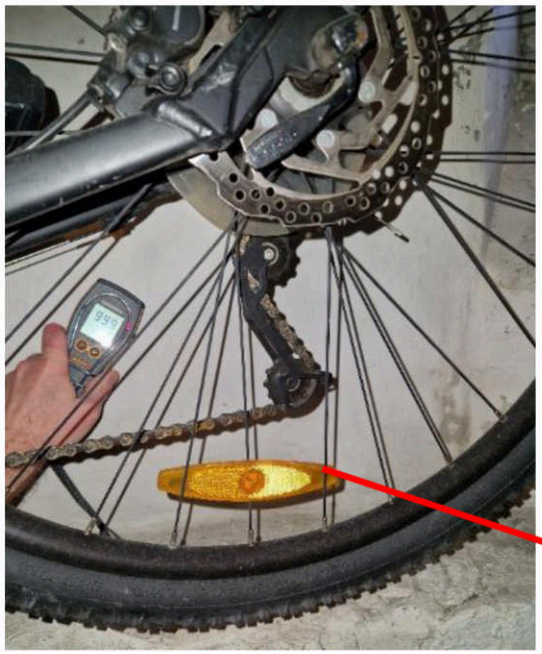








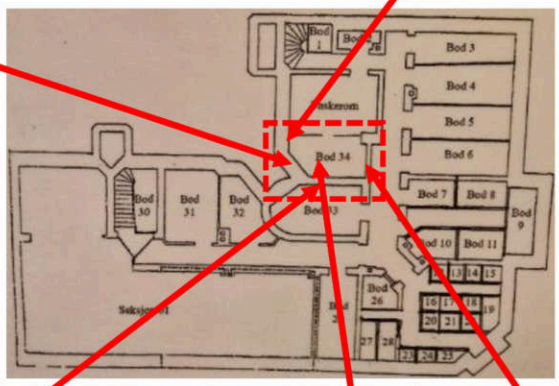




Figur 66: Høye fuktverdier i yttervegg, ca. 1,5 meter oven for gulv.



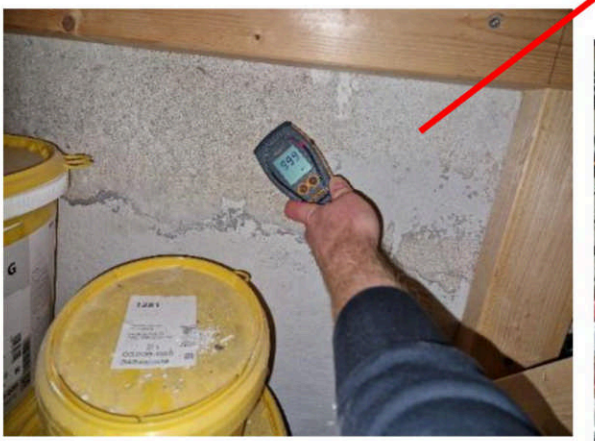
Figur 67: Fukt under vindu i yttervegg.



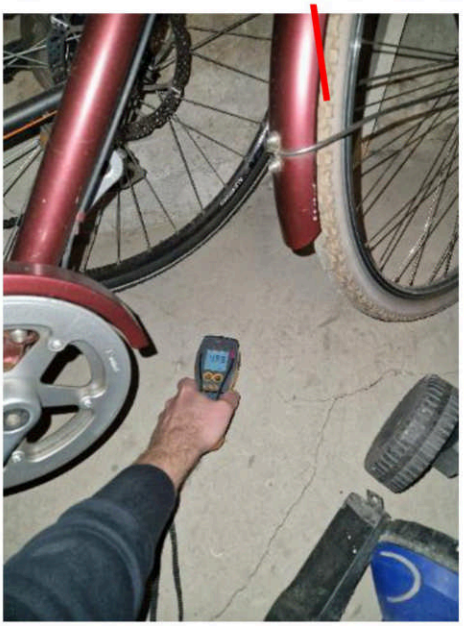
Figur 63: Sameiets bod. Lokasjon på tegning.



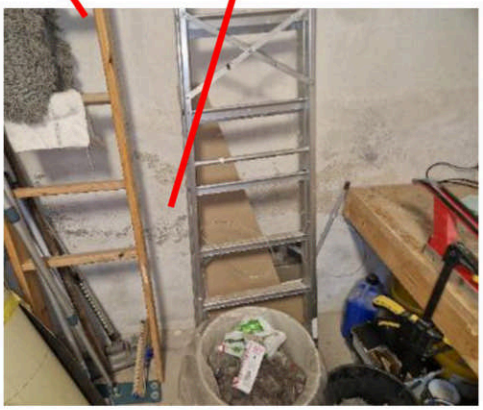
Figur 61: Høye fuktverdier i innervegg.



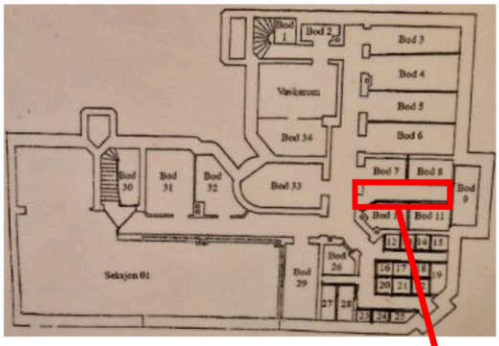
Figur 65: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i innervegg.



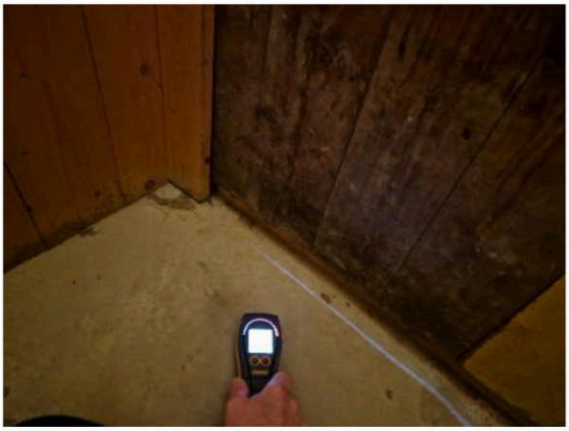
Figur 62: Høye fuktverdier i gulv.



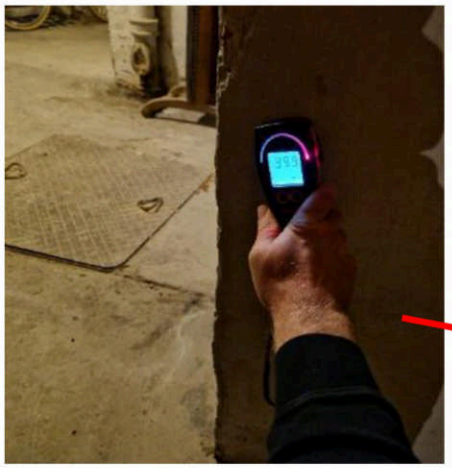
Figur 64: Synlige fuktskader i innervegger.



Figur 68: Lokasjon på tegning



Figur 71: Høye fuktverdier i gulv.



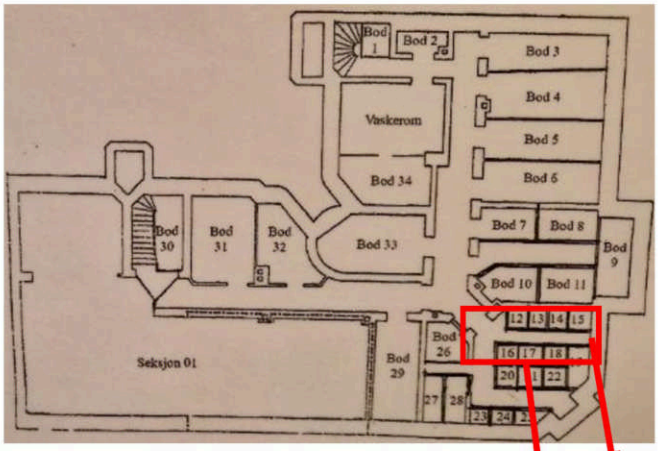
Figur 72: Høye fuktverdier i innervegg.



Figur 70: Gang boder



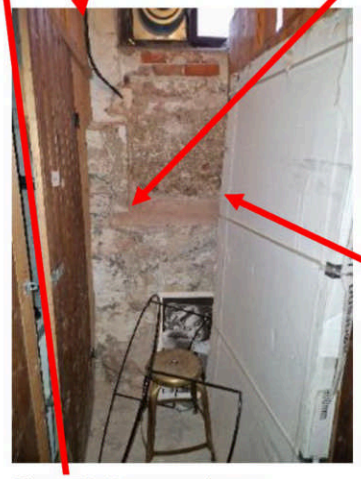
Figur 69: Høye fuktverdier i gulv i gang.



Figur 80: Lokasjon på tegning



Figur 75: Høye fuktverdier i yttervegg.



Figur 78: Yttervegg i gang.



Figur 77: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i yttervegg



Figur 74: Høye fuktverdier i gulv.



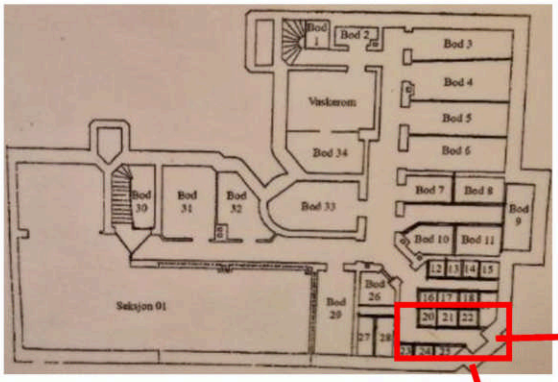
Figur 79: Synlige fuktskader i gulv og vegger i gang.



Figur 76: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i gulv.



Figur 73: Høye fuktverdier i gulv og synlige fuktskader.



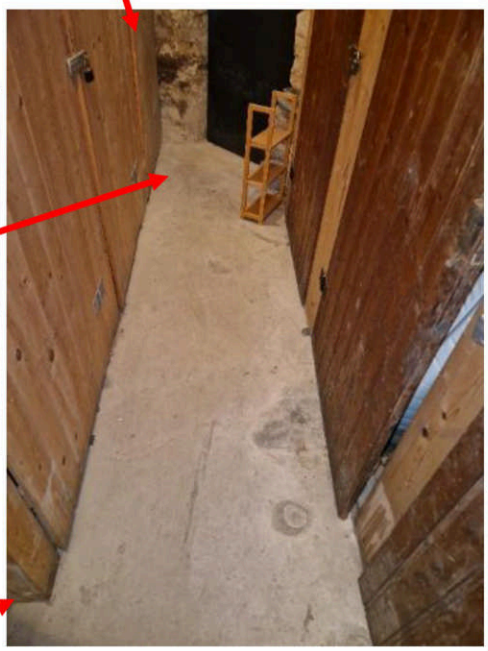
Figur 87: Lokasjon på tegning



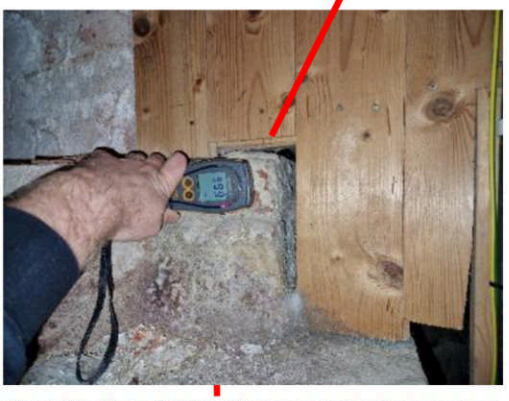
Figur 85: Yttervegg i gang. Synlige fuktskader.



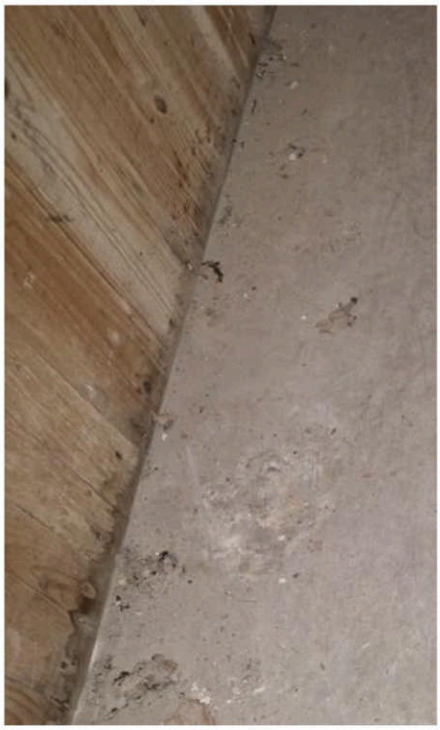
Figur 82: Høye fuktverdier i gulv.



Figur 86: Gang. Synlige fuktskader i gulv.



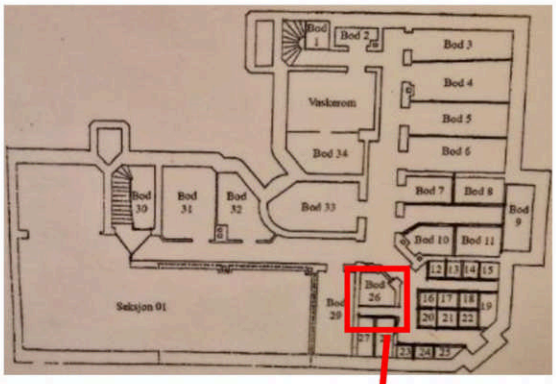
Figur 84: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i yttervegg.



Figur 81: Synlige fuktskader nederst i trekledning flere steder.



Figur 83: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i yttervegg.



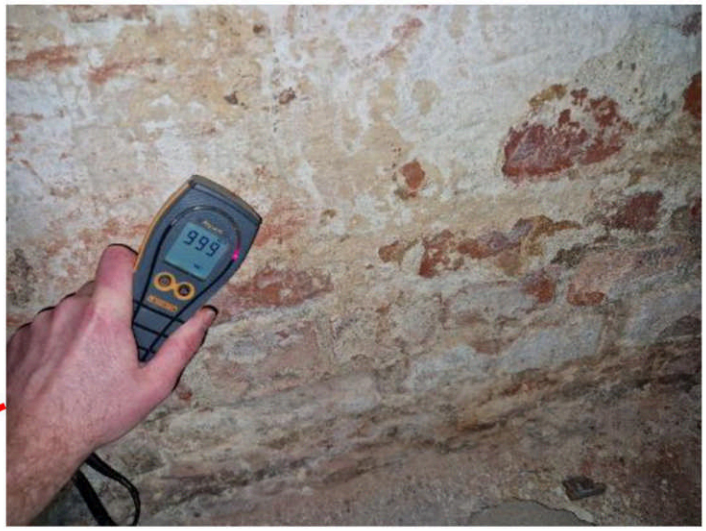
Figur 93: Lokasjon på tegning.



Figur 91: Synlige fuktskader i gulv og vegger i gang.



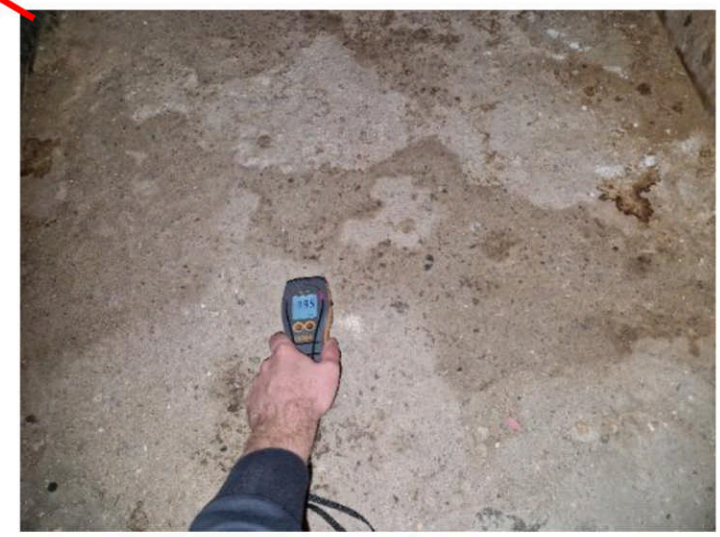
Figur 88: Bod nr. 26. Gulv synlig fuktig/vått. Synlige fuktskader i innervegger.



Figur 89: Høye fuktverdier og synlige fuktskader i innervegg.



Figur 92: Høye fuktverdier i gulv.



Figur 90: Høye fuktverdier i gulv samt synlige fuktskader.

Oppsummering om fuktmåling i kjeller

Fuktmåling av kjeller viser høye fuktverdier i mer eller mindre hele kjellergulvet samt alle bærende innervegger og yttervegger. Det er også registrert synlige fuktskader i gulv og vegger. Generelt gjelder at der som maling er flasset og mur er løsnet, at der måles det også høye fuktverdier. Fukt i innervegger måles generelt i ca. 50 cm høyde opp fra gulv (kapillært oppsug). Fukt i yttervegger og tilstøtende innervegger måles langt høyere, eller helt opp under etasjeskiller og over 2 meter over gulv (sviktende fuktsikring og drenering). Det er dokumentert i hoveddokument ifm. bygningssøknad i 1895 at bygården er drenert og at bygg er fundamentert på fast grunn på solide heller. Drenering har åpenbart sviktet.

Relaterte fuktskader

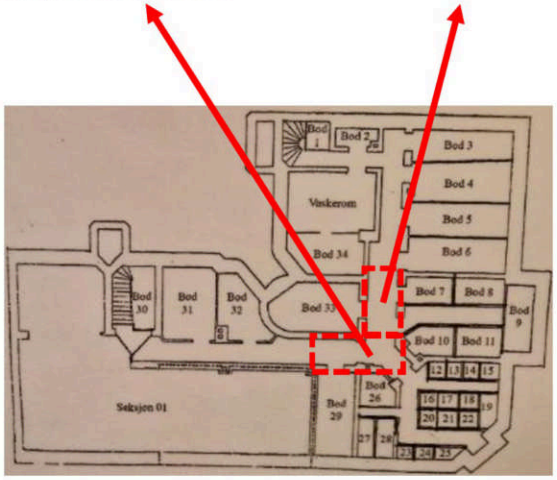
Synlige muggsoppskader i gipshimling grunnet kondens fra rør som ligger bak. Sommerkondens er trolig hovedårsak til disse skadene.



Figur 95: Synlige fuktskader i gipshimling grunnet høy luftfuktighet og kondens fra uisolerte rør. Det er også registrert mindre pågående lekkasje fra rør ved luke i himling.



Figur 96: Synlige fuktskader i gipshimling grunnet høy luftfuktighet og kondens fra uisolerte rør.



Figur 94: Lokasjon på tegning.

Eksempler om andre synlige fuktskader i kjeller

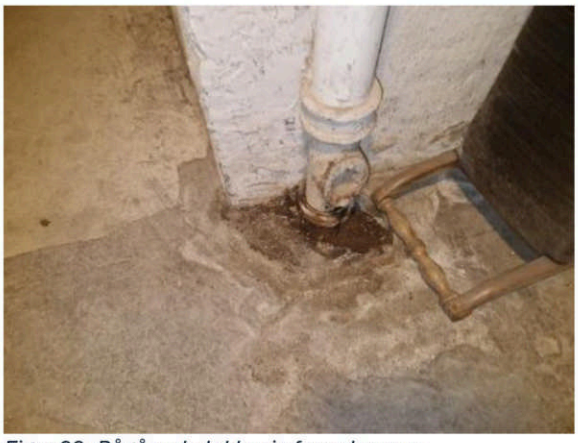
Følgende viser andre fuktskader i kjeller som har ukjent årsak.



Figur 97: Synlige fuktskader i himling i sameiets bod. Årsak ukjent.



Figur 98: Synlige fuktskader i himling i sameiets bod. Årsak ukjent.

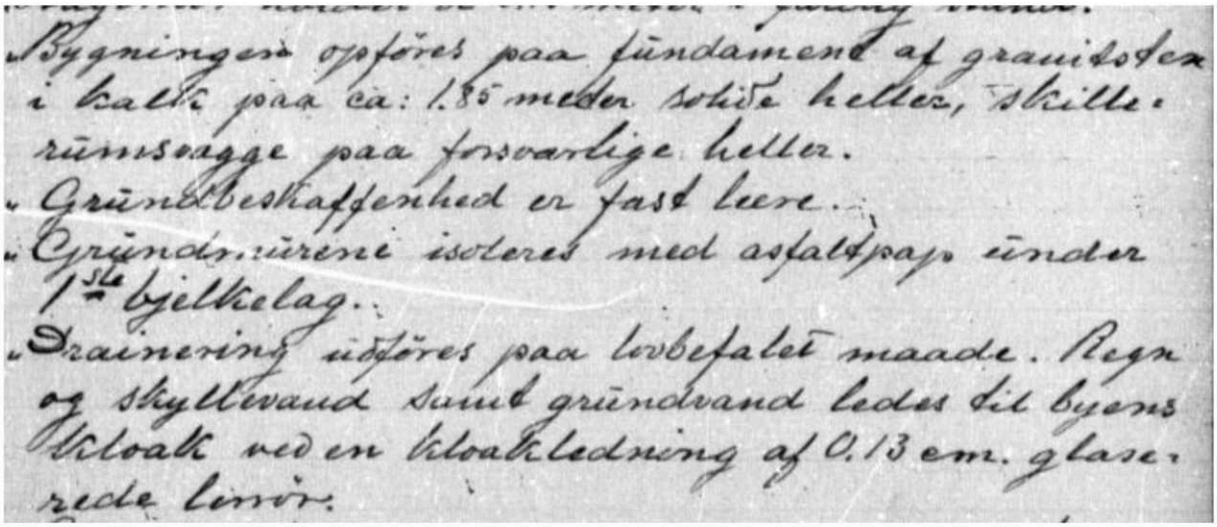


Figur 99: Pågående lekkasje fra avløpsrør.



Figur 100: Pågående lekkasje fra avløpsrør.

Følgende utklipp er fra «Hoveddokument» ifm. bygningssøknad av Eilert Sundts gate 27 i 1895. Dokument er tilgjengelig hos Plan- og bygningsetaten. Utklipp er fra linje 13 i dokumentet.


Bygningen opføres paa fundament af granitsten
i kalk paa ca: 1.85 meder solide heller, skille-
rumsvægge paa forsvarlige heller.
Grundbeskaffenhed er fast leere.
Grundmurene isoleres med asfaltpap under
1ste bjelkelag.
Drainering udføres paa lovbefalet maade. Regn
og skyllevand samt grundvand ledes til byens
kloak ved en kloakledning af 0.13 cm. glase-
rede lerrør.

Kjøper fikk Byantikvaren til å bistå med å forstå skriften og fikk følgende renskrivning av tekst:

«Bygningen opføres paa fundament af granitsten i kalk paa ca 1.85 meder solide heller, skillerumsvegge på forsvarlige heller.

Grundbeskaffenhed er fast leere.

Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1ste bjelkelag.

Drenering udføres paa lovbefatet maade. Regn og skyllevand samt grundvand ledes til byens kloak ved en kloakledning af 0.13 cm glaserede lerrør.»

Oppsummering:

Bygningen er fundamentert på fast leier på solide stein heller. Bygget er/var drenert, der grunnvann, samt regnvann og avløp, ledes til kommunens kloakkanlegg.

I *Byggforskserien – Byggforvaltning - 721.111:Eldre bygningsfundamenter og grunnmurer - Metoder og materialer* er det forklart under punkt *43 Grunn med god bæreevne* at fast leire er en type grunn som har god bæreevne. Det betyr at bygget er fundamentert rett på fast grunn.

Bygningen er med andre ord ikke fundamentert på treflåter, som kan gjøre drenering utfordrende. Det er som sagt ingen god grunn for å *ikke* drenere bygg på nytt.

Konklusjon:

Bygget står på fast grunn med drenering fra 1895/6. Bygg må dreneres på nytt ettersom drenering har sviktet, noe som fører til høye fuktverdier og omfattende fuktskader i kjeller. Drenering er et vanlig og nødvendig vedlikeholdstiltak.

Sameiet Eilert Sundtsgate 27

Husordensregler Eilert Sundtsgate 27

1. Husordensreglene fastsettes av Sameiet.

2. Alle sameiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som gis tilgang til leiligheten.

3. Styret er gitt fullmakt til å påse husordensreglene overholdes, og kan på Sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og tilhørende ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

5. Dyr kan ikke holdes uten Styrets særskilte tillatelse.

6. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig tillatelse fra Styret.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leilighetene må ikke brukes slik at andre sjeneres. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer i leiligheten som kan være til ulempe for naboer. Det er ikke anledning til å hensette gjenstander i gang eller trappeoppgang/-kjeller.

8. Fra kl. 2300 til kl. 0600 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

9. Alle beboere plikter å påse at uvedkommende ikke slipper inn i oppgang. Felles utgangsdør og dør til branntrapp skal alltid være låst.

10. Alle beboere plikter å værne om trær, plener og ytre anlegg.

11. Parkering i gårdsrom og innkjørsel, samt parkering som stenger for fri innkjøring til gårdsrom er ikke tillatt uten Styrets særskilte tillatelse i hvert enkelt tilfelle.
Sykler skal plasseres i sykkelstativer.

12. Søppel skal plasseres i oppsatte beholdere. Annet avfall må eventuelt oppbevares på annen måte inntil bortkjøring kan finne sted. Sameiet vil ved høst og vårdugnad bestille container hvor eventuelt slikt problemavfall kan kastes.

13. Brudd på disse husordenregler vil bli påtalt, ved gjentatte forseelser vil Sameiet kreve utkastelse.

Sameiet Eilert Sundtsgate 27, 15. november 1994

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Vedtekter for

sameiet Eilert Sundtsgt. 27

Vedtatt i sameiermøte
den 13.03.2008
i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr.31

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eilert Sundts gate 27. Sameiet ble opprettet 24. februar 1986, og består av eierseksjoner.

2. Organisering av sameiet, råderett

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har hver seksjonseier full råderett over sin seksjon. Seksjonseierne kan fritt overdra, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende rettighet. Hver seksjonseier plikter å sørge for at kjøper/leietaker erklærer seg innforstått med sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige avtaler/regler vedrørende sameie.

Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet og de har rett til å benytte seg av fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må godkjennes av styret på forhånd. Tiltak som er nødvendige på grunn av et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregiene. Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

2.3.2 Husdyrhold

Seksjonseierne kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Vedlikehold

3.1 Bruksenhetene

Seksjonseierne plikter å behandle seksjonene inklusiv bodene med tilbørlig aktsomhet og holde dette forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår ulempe for andre sameiere eller skade på fellesarealer eller andre bruksenheter.

Vedlikehold som pålegges er innvendig vedlikehold av bruksenheten, vedlikehold av innvendige vann- og avløpsledninger som er lett tilgjengelig fra bruksenheten, ansvar for elektriske ledninger og ansvar for at bruksenheten holdes oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer som sameieren har enerett til å bruke, slik som sluk, gulvbelegg, utgangsdør og innsiden av balkong og terrasse.

Seksjonseierne plikter også å ha bruksenheten utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og se til at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

3.2 Fellesarealene

Det påhviler sameierne i fellesskap å sørge for vedlikehold av fellesareal, herunder tomten, bygningens ytre vedlikehold med vegger, trapper, ganger, rør og ledninger, og utskifting av vinduer og inngangsdører.

4. Felleskostnader

Felleskostnader, det vil si alle kostnader som ikke er knyttet den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis betale hver måned et a konto beløp fastsatt av styret.

Sameiemøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige utgifter til vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak. Det beløpet som skal betales til fondet, kreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

De enkelte sameierne hefter for sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående i forhold til sameierbrøk.

5. Lovbestemt panterett

Styret og hver sameier har lovbestemt panterett for krav mot andre sameiere som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp.

6. Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinært møte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale og stemmerett. Rett til å være til stede og uttale seg gjelder i boligseksjoner for sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har også rett til å være til stede og uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Sameieren kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameieren har også rett til å ta med rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som blir fattet av sameiet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling
Sameiermøtet innkalles av styret skriftlig med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Om nødvendig kan ekstraordinært møte innkalles med kortere varsel, men ikke mindre enn tre dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og hvilke saker som skal behandles. Saker som en sameier ønsker behandlet skal også angis, dersom kravet fra sameieren er sendt til styret senest 21 dager før møtet.

6.3 Saker som skal behandles
Saker som er angitt i innkallingen til møtet skal behandles. Uten hensyn til innkallingen skal saker som styrets årsberetning, styrets regnskapsoversikt, revisors beretning og valg av styreleder også behandles på ordinært sameiermøte.

6.4 Flertallskrav
Med unntak av det som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, avgjøres alle

saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, anses saken som ikke vedtatt.

7. Styret

7.1 Sameiet skal ha et styre. Styret består av tre medlemmer, og en varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.
Styremedlemmer trenger ikke å være sameiere, men de må være myndige. De tjenestegjør i ett år av gangen.

7.2 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Ellers skal de også sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

7.3 Styrets beslutningsmyndighet
Styret kan ta de samme avgjørelsene som sameiermøtet kan ta med vanlig flertall, jf. eiersl. § 30.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.4 Styremøter
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Når mer enn halvparten av medlemmene er til stede, kan styret treffe vedtak. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

8. Habilitetsregler, mindretallsvern

8.1 Sameiermøtet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående. Det samme gjelder i saker om eget eller nærståendes ansvar, pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon.

8.2 Styremedlem, forretningsfører
Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap.13, jf. eiersl.§ 27.

13. Forretningsfører

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter og sier opp forretningsfører, og fastsetter forretningsførerens lønn og instruks.

14. Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for tilstrekkelig og ordentlig regnskapsførsel. Sameiermøtet skal velge sameiets revisor, og revisoren tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. Vedtakelse og endring av vedtekter

Vedtektene kan bare vedtas eller endres i sameiermøtet. Slike vedtak kan bare treffes med minst to tredjedels flertall, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr.31.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Bråten Tischbein
EILERT SUNDTS GATE 27

Dato: 03.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526103
8968052

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20260203 for EILERT SUNDTS GATE 27.

GNR. 213 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1884.

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

750 m²

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

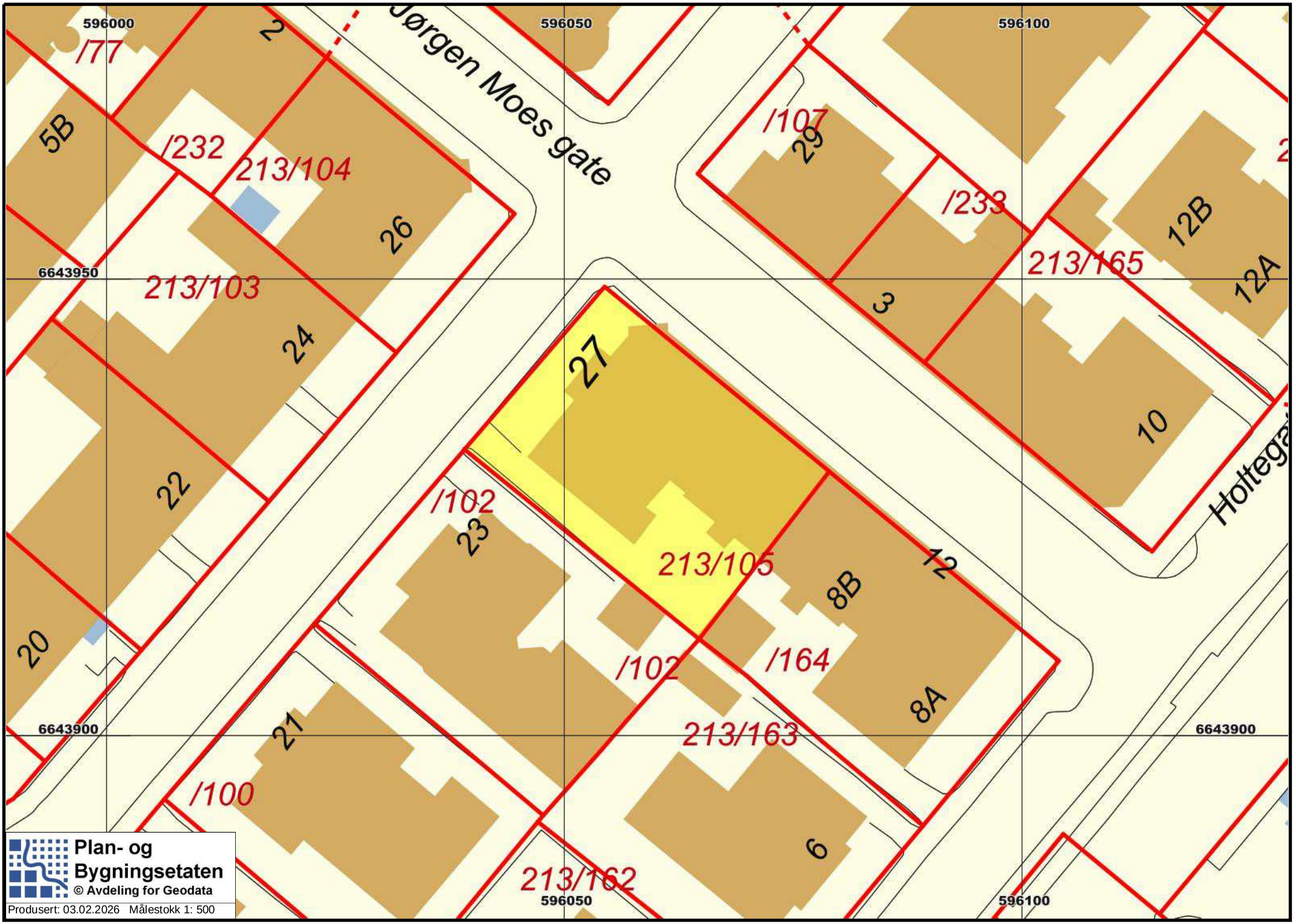
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596000
596050
596100
6643950
6643900
Jørgen Moes gate
/77
2
5B
/232
213/104
26
213/103
24
22
20
/107
29
/233
3
213/165
12B
12A
10
27
/102
23
213/105
8B
12
/164
8A
/102
213/163
21
/100
6
213/162
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.02.2026 Målestokk 1: 500

V. D. J. No. 350 95 Bilag.

1902 95 Kristiania

509. 95. I

1

Bygningsanmeldelse.

til vestre distrikt.

„I henhold til byggningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa grunden matr. No. 27 Eilerts Sundts gade skal opføres en bygning overensstemmende med vedlagte tegninger og beliggende saaledes som paa situationsplanen angivet.

„Bygningens gladeindhold 421,03 □ meter i 3 etager.

„Gaardsrummets — ditto — 195,03 — ditto

„Bygningen indrettes til vaaningshus.

„Bygningens høide 12,8 meter til tagfoden.

„Gadefrontes bredde respec. 12,55 meter brede.

„Etagernes antal 3.

„Etagernes høider er 3,15 meter i jardig stand.

„Bygningen opføres paa fundament af granitsten i kalk paa ca: 1,85 meter solide hellet, skillerumsvægge paa forsvarlige hellet.

„Grundbeskaffenhed er fast leer.

„Grundmuren isoleres med asfaltpap under 1ste hjelkelag.

„Drainering udføres paa lovbefalet maade. Regn og skyllevand samt grundvand ledes til byens kloak ved en kloakledning af 0,13 cm. glaserede lerrør.

„Etagernes ydervægge samt midtre indv. bærevæg opføres af 1½ stens tykkelse, midtre indv. bærevæg opføres af 1 stens tykkelse i 3die etage. Skillerumsvægge dels af 1 stens murtykkelse dels af bindingsverk.

„Paa kjøsnet af bygningen anbringes balkon for 2den og 3die etage, statisk beregning samt ansøgning tilstilles byggningskommissionen vedlægges.

" Tagdækning alm. Lagsten.
" Loftet indrettes til klædeskammere og tørreloft.
" Gjælderen indrettes til kul og vedgjælderen, bryggerhus, rulle og strygerum.
" Trappeaabninger 3, som alle konstrueres af træ. De 2de sidetrapper føres fra gjælder til loft.
" Piber, 4 st. 16×24 cm. 7 st. 24×24 cm. ildfaste piber med tilhørende 39 kakkelovne, 9 Romfurer, 1 bryggepande og 1 strygeovn anbringes.
" Røkrum anlægges ved sidetrapperne med nedfaldsrør af gjennembrudt bord fra hver etage. Begge bygningers rørsystemer forenes sammen.
" Forskjellig ventilation af røkrumerne sørges.

Kristiania den 19 November 1895.

For Bygn.: Ferd. Christiansen
Carl A. Aaman.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[m] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: Eilert Sundts gt. 27	Journalnr: 73/3556	Tegn. nr: ~~xxxxxx~~
Arbeidets art: Innredning av leiligheter i loftsetasje.	Innlevert: 5/11-73	22-23-24-25-26.
Bygningens art:		
Byggherre: H. Hurleen, Munkedamsvn. 66, Oslo-2.		
Byggemelder: Gunnar Eide, Haakon VII's gt. 9, Oslo-1.		

Dato 4. desember 1974 PMB/GL

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:

Det vises til byplankontorets ekspedisjon av 26.11.73. Gjenpart er tidligere oversendt 12.12.73. Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av 22.10.- og 12.11.74.
Tegning som viser fasade mot syd-vest og syd-øst må innsendes.
Byggeforskriftenes krav til lydisolasjon mellom fellesrom (korridor) og oppholdsrom (stue/kjökken) kan ikke sees å bli oppfylt med den viste lösning. (Reduksjonstall 49db.) Leilighetene må få entrè e.l. f.eks. to dörer i ca. 1 meters avstand (lydsluse.)
For övrig vises til byggeforskriftenes krav til lydisolasjon mellom leiligheter og i etasjeskiller kap. 53:3.
Gjeldende regler for innredning av bad- og w.c.rom må følges.
Rörleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.
Det er en forutsetning at byggeforskriftenes krav, kap. 31:32, - når det gjelder boder - blir oppfylt.

Takvinduer må flyttes nærmere gesims av hensyn til utsyn fra leilighetene.

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.
- [X] 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 ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. Fasadetegning syd-vest og syd-öst og loftsplan.
- [ ] 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.

P.M. Berglie

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

Arkitekt Gunnar Eide,
Haakon VII's gate 9,

OSLO 1.

10. april 1975.

Ingeniør Berglie

PMB/SH 73/3546

Ellert Sundtsgt. 27.
Innredning av leiligheter i loftsetasje.
Byggherre: H. Hurleen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 27-28-29-30 og 31 samt brev av 3.3.75 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Revidert kjellerplan som viser samtlige nye boder m.v. må innsendes, kfr. for øvrig helserådets betingelser i uttalelse av 22.10.74.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 23-24 og 25 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

P.M. Berglie
ing.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av leiligheter i loftsetasje

Arbeidssted
Eilert Sundtsgt. 27

Mell.nr.

J.nr.
73/3556

Byggherre

H. Hurleen
Munkedamsveien 66
Oslo 2

Ansvarshavende

Murmester Aage Juul Høymer
Hegdehaugsveien 29
Oslo 3

PMB/KS

Dato
15. juni 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/13523-3	Helene Varhaugvik Småge	16.12.2025

Adresse: Eilert Sundts gate 27
Eiendom: 213/105
Ansvarlig søker: Dyrø og Moen AS
Tiltakshaver: SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 27

Ferdigattest – Eilert Sundts gate 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning og gjenoppbygging av brannskille, mottatt 01.12.2025.

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

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med tiltaket.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Helene Varhaugvik Småge
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Belin Fatahi
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Dyrø og Moen AS, Lars Kittilsen

Kopi til:
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 27, Gunnar Brustad-Nilsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: Eilert Sundts gt. 27	Journalnr.: 73/3556	Tegn nr.: 1-2-3-4-
Arbeidets art: Innredning av leiligheter i loftsetasje.	Innlevert: 5/11-73	
Bygningens art:		
Byggherre: H. Hurleen, Munkedamsvn. 66, Oslo-2.		
Byggemester: Gunnar Eide, Haakon VII's gt. 9, Oslo-1.		

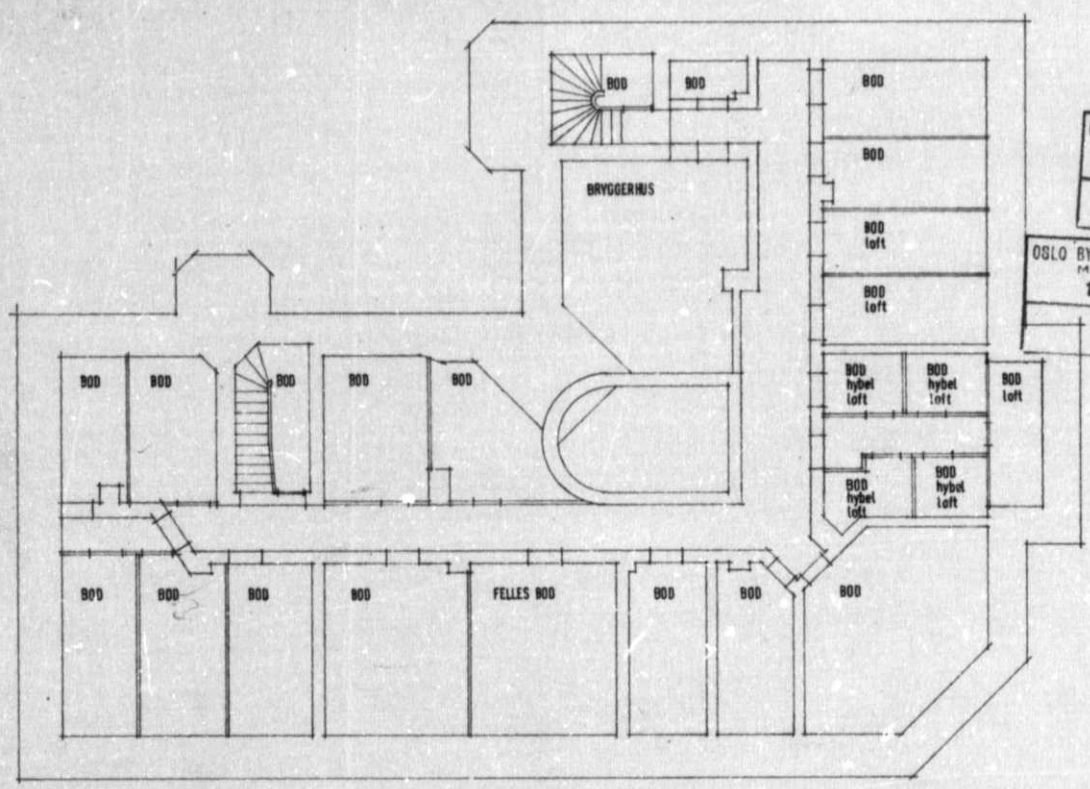
				31		46		61		76		91							
				32		47		62		77		92							
				33		48		63		78		93							
				34		49		64		79		94							
				35		50		65		80		95							
				36		51		66		81		96							
				37		52		67		82		97							
				38		53		68		83		98							
				39		54		69		84		99							
				40		55		70		85		100							
				41		56		71		86									
				42		57		72		87									
				43		58		73		88									
				44		59		74		89									
				45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 20.9. 1973 RW 30/9 73 DB

Meldt SER type 7 17/8-79 LB.

Layer Stempel

514. 9-15 6000. ANDVORD - 2415/0/71. —



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 SEP 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 NOV 1974

22

EILERT SUNDTS GT. 27

PLAN KJELLER

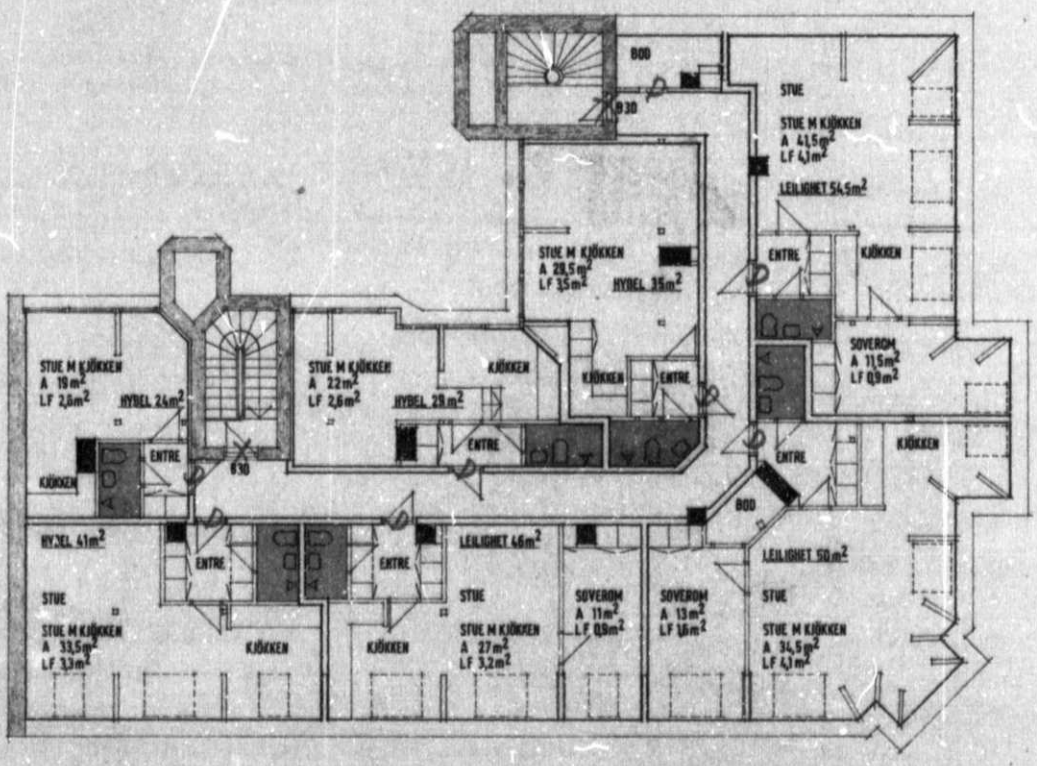
MÅL 1:100

GUNNAR EIDE ARKITEKT M. N. A. L.
HAAKON VII'GT. 9, OSLO TLF. 41 82 60

DATO 26.4.74

SIGN. II.

102



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 MAR 1975

27

DATO	ENDRINGER
22.8.74.	

EILERT SUNDTS GT. 27

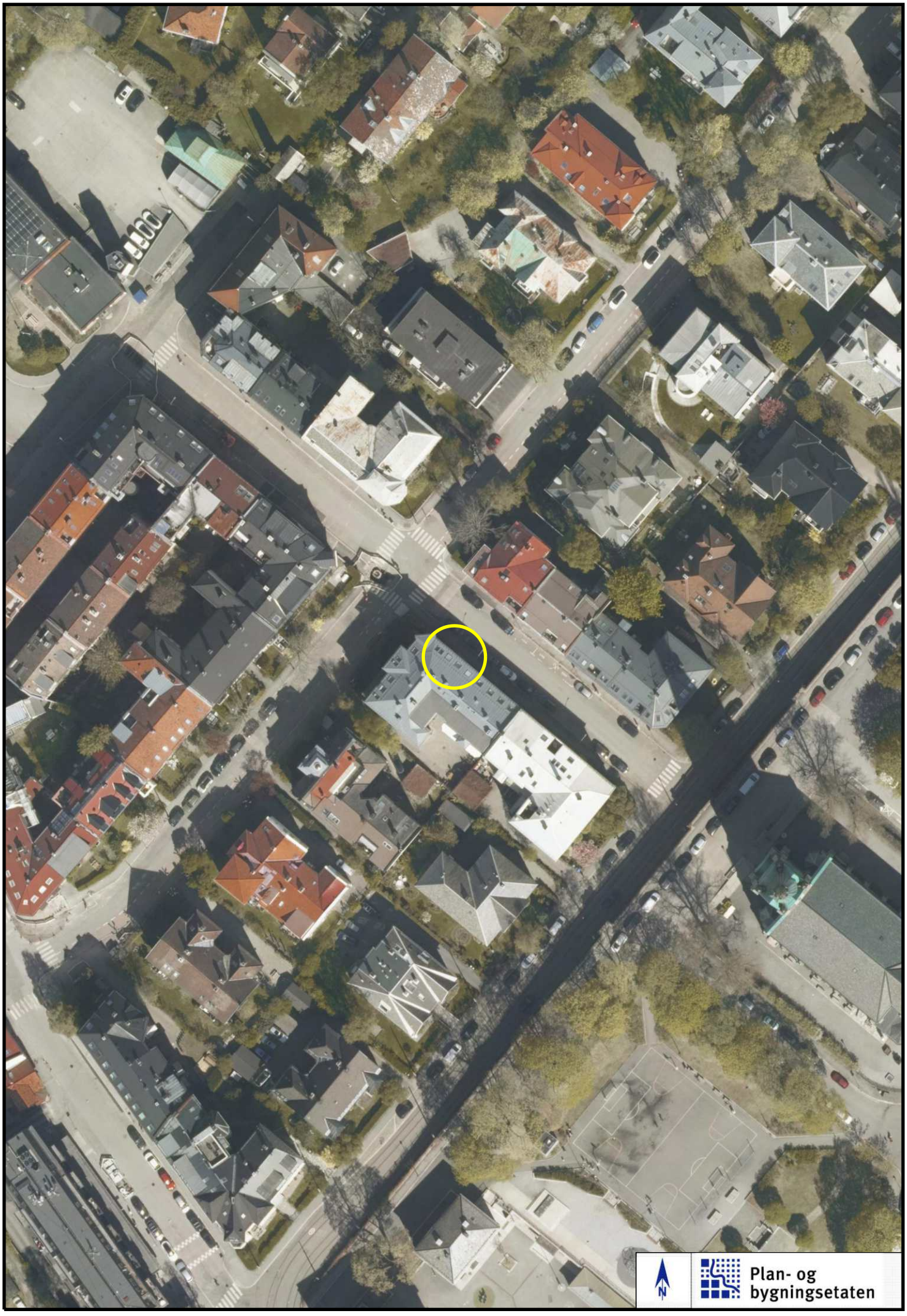
PLAN, LOFT ETG.

MÅL 1:100

DATO 22.8.74.

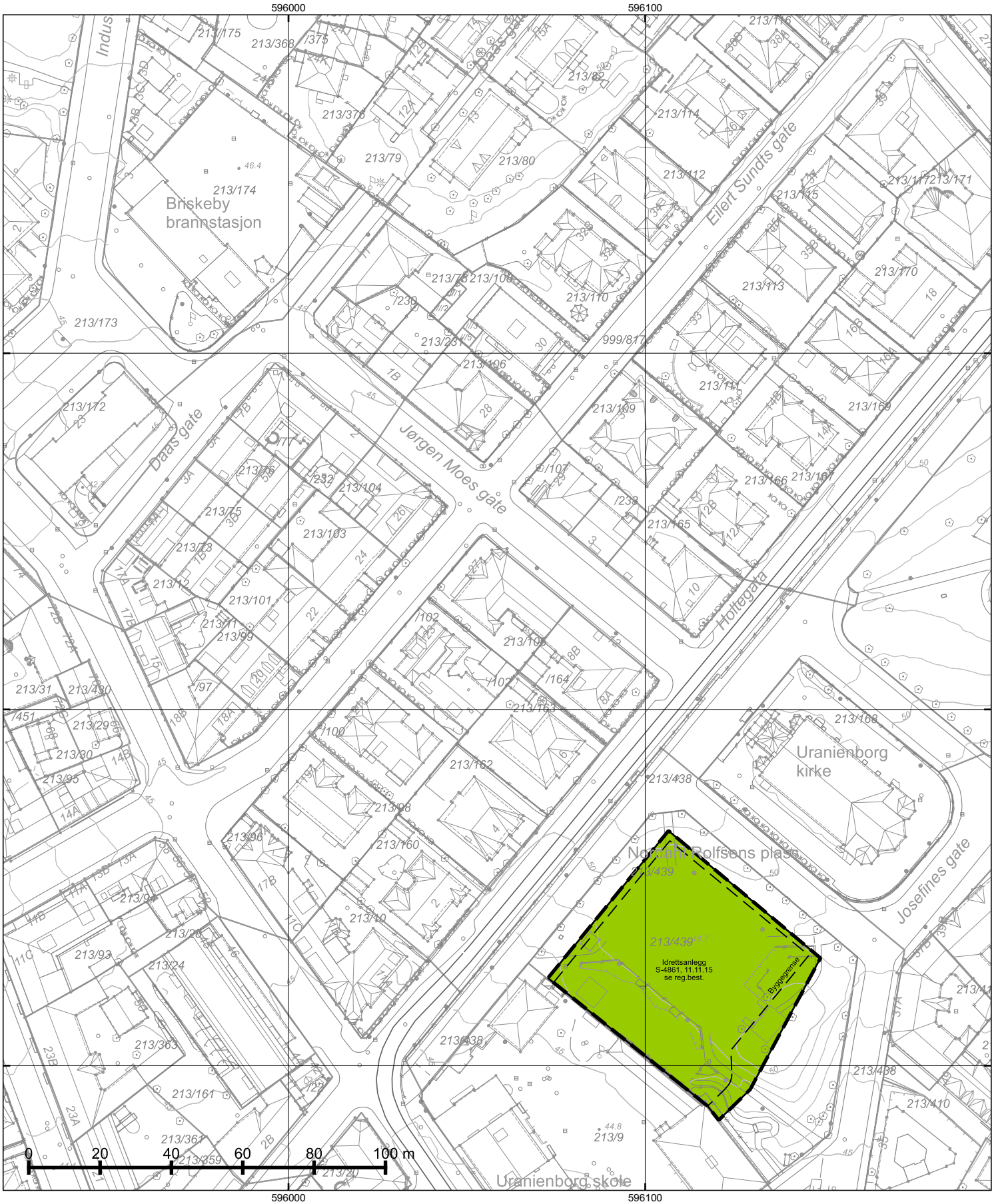
SONNAR EIDE ARKITEKT M. N. A. L.
HAAKON VII'S GT. 8, OSLO TLF. 41 37 94
SIGN. II.

STMP NR 23



Eilert Sundts gate 27

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.02.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

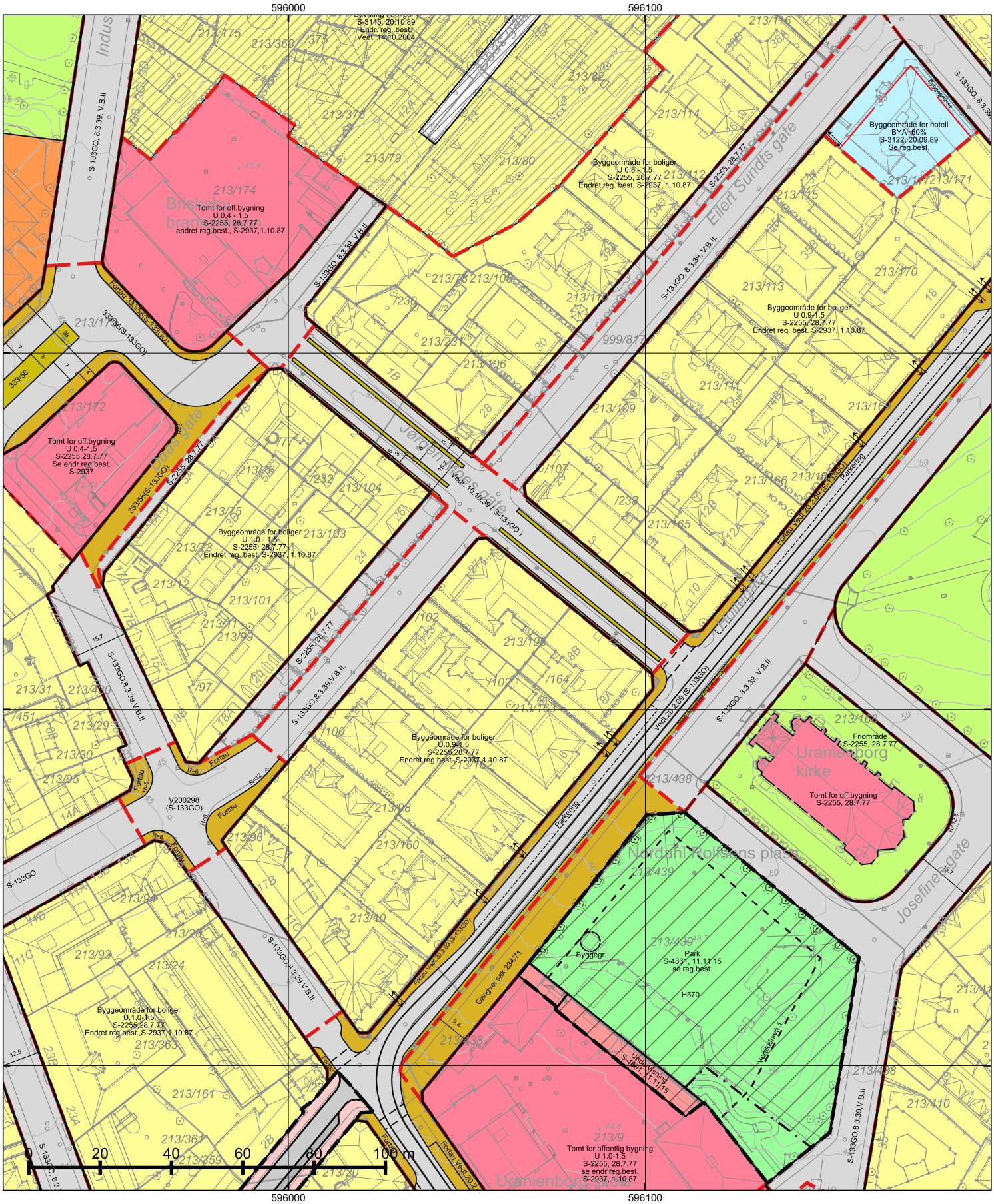
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152560/ 86526103
Adresse: Eilert Sundts gate 27
Gnr/Bnr: 213/105
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152560/ 86526103
Adresse: Eilert Sundts gate 27
Gnr/Bnr: 213/105
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1162 - Undervisning
- 1400 - Idrettsanlegg
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3050 - Park

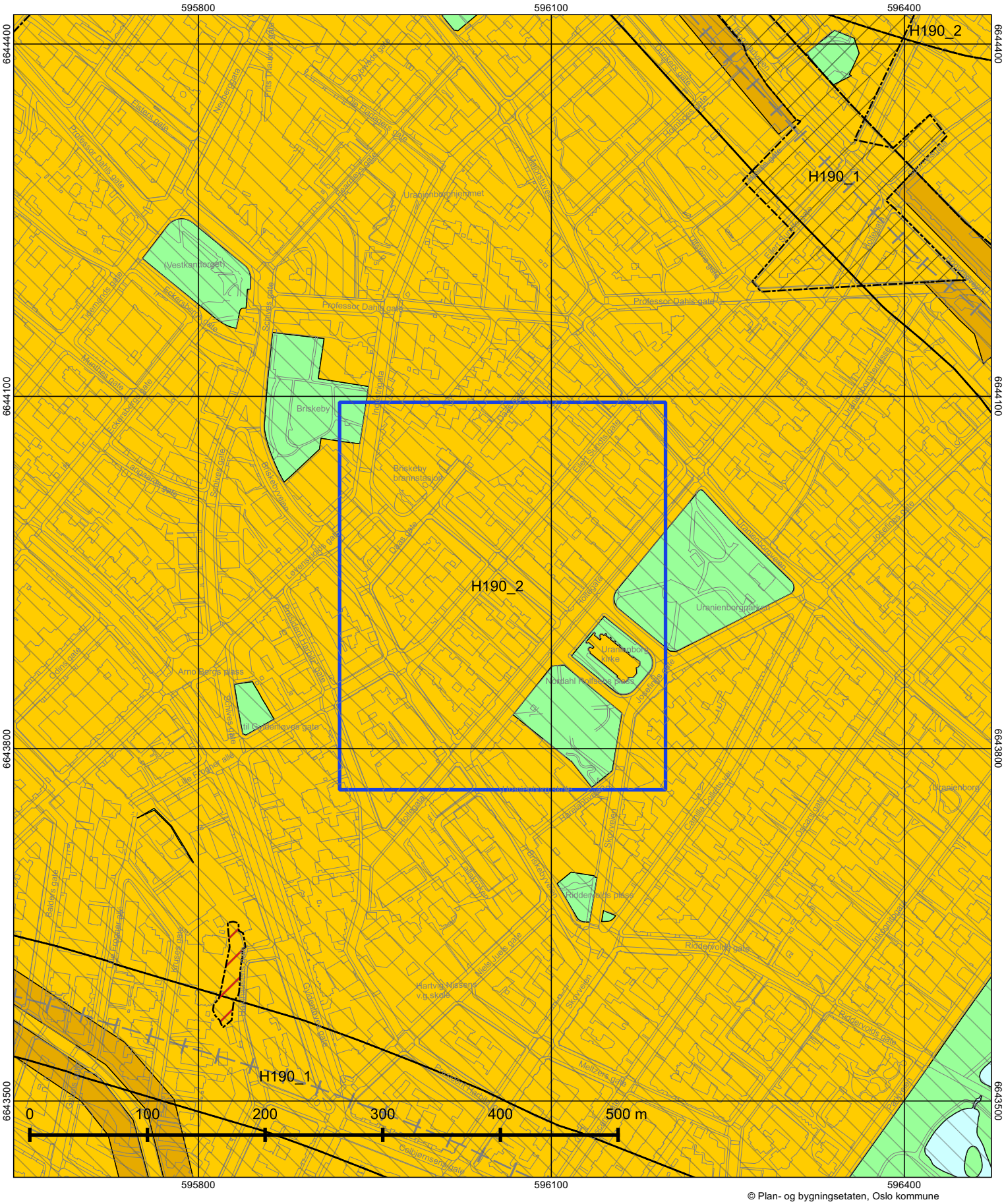
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152560/86526103
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

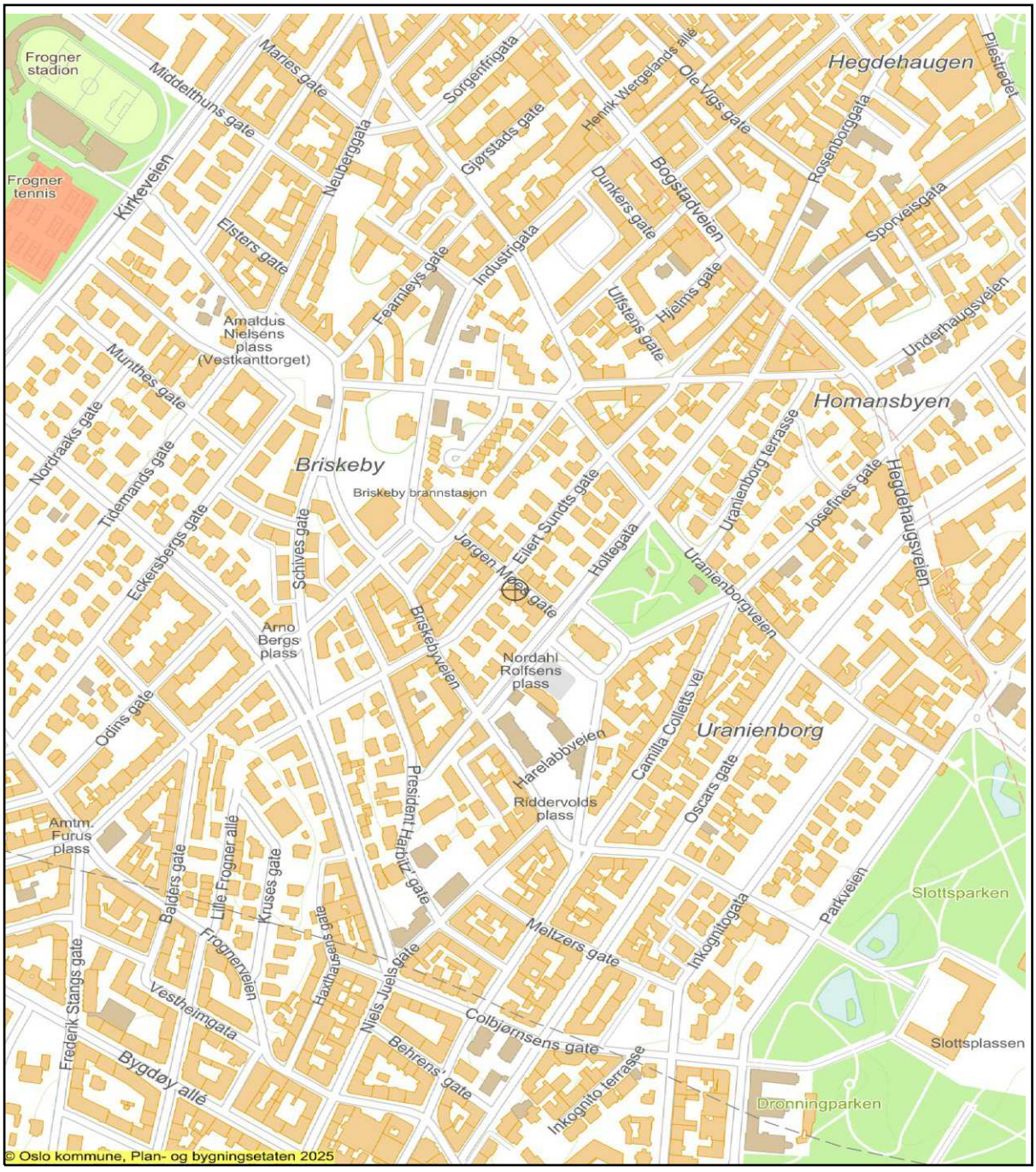
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Eilert Sundts gate 27 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 213 / 105 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg



Dato: 03.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eilert Sundts gate 27

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	3 min 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	3 min 0.2 km
Uranienborgveien Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

BARNEHAGER

Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Briskeby	2 min
Kiwi Briskeby	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	11 min
Vitusapotek Briskeby	3 min
Briskeby Vinmonopol	2 min

SPORT

Uranienborg skole	4 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	7 min
EVO Oscarsgate	10 min

«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

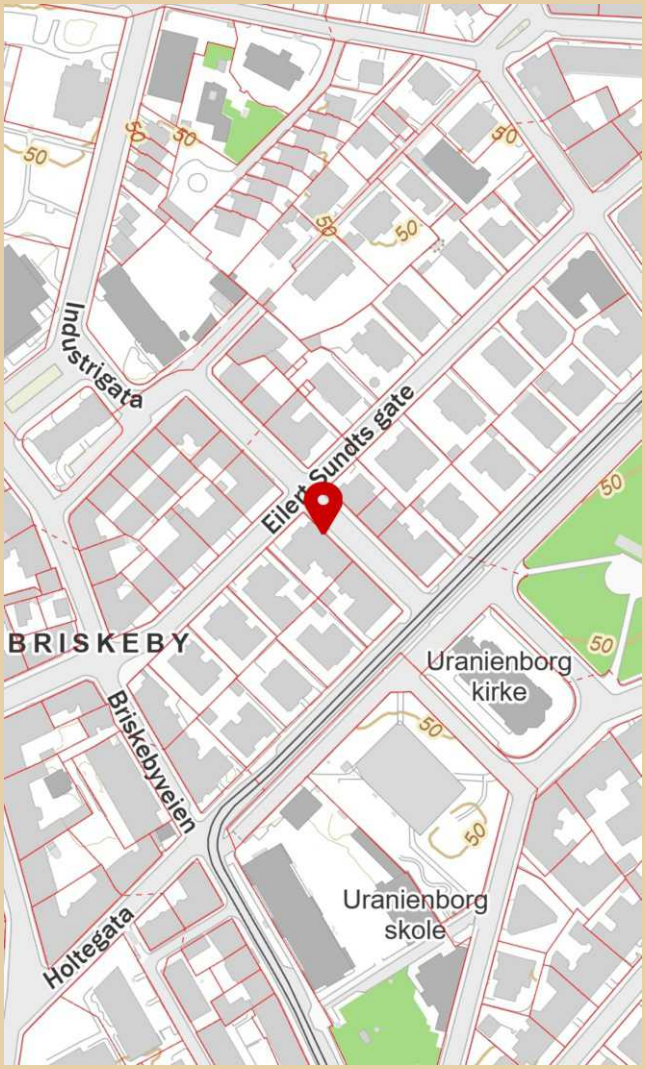
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



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

Eilert Sundts gate 27

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	3 min 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	3 min 0.2 km
Uranienborgveien Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

BARNEHAGER

Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Briskeby	2 min
Kiwi Briskeby	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	11 min
Vitusapotek Briskeby	3 min
Briskeby Vinmonopol	2 min

SPORT

Uranienborg skole	4 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	7 min
EVO Oscarsgate	10 min

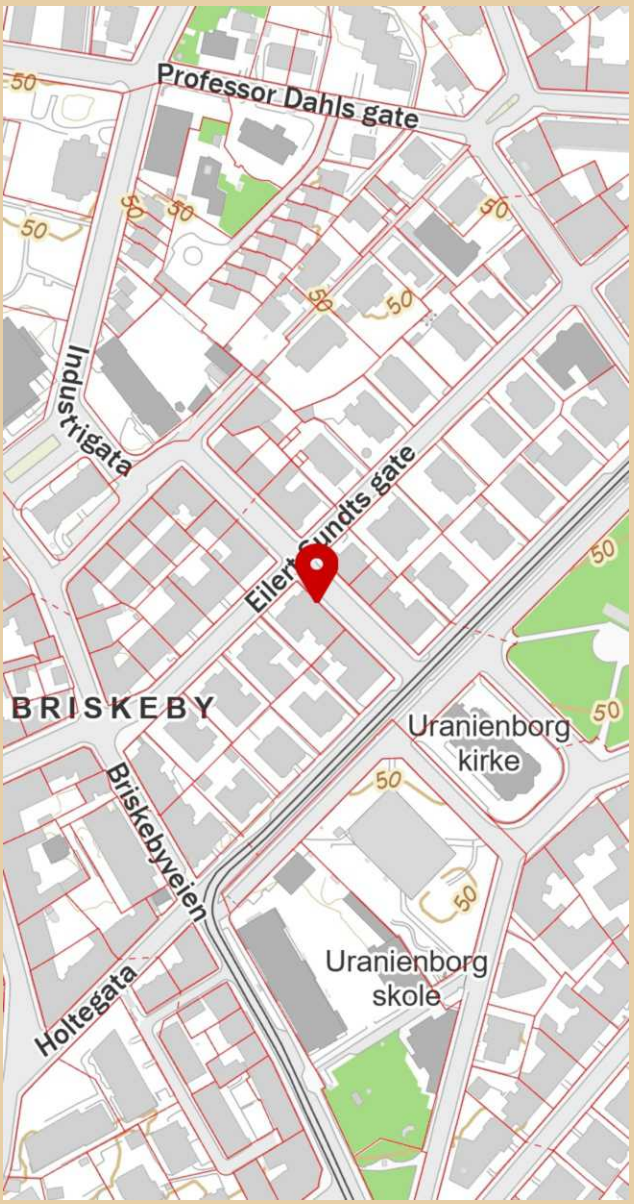
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



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

Eilert Sundts gate 27

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	3 min 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	14 min 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	3 min 0.2 km
Uranienborgveien Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

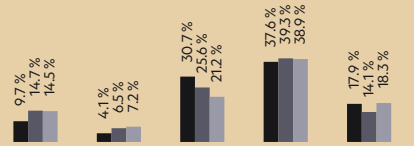
BARNEHAGER

Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Briskeby	2 min
Kiwi Briskeby	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Uranienborg skole	4 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	7 min
EVO Oscarsgate	10 min

«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

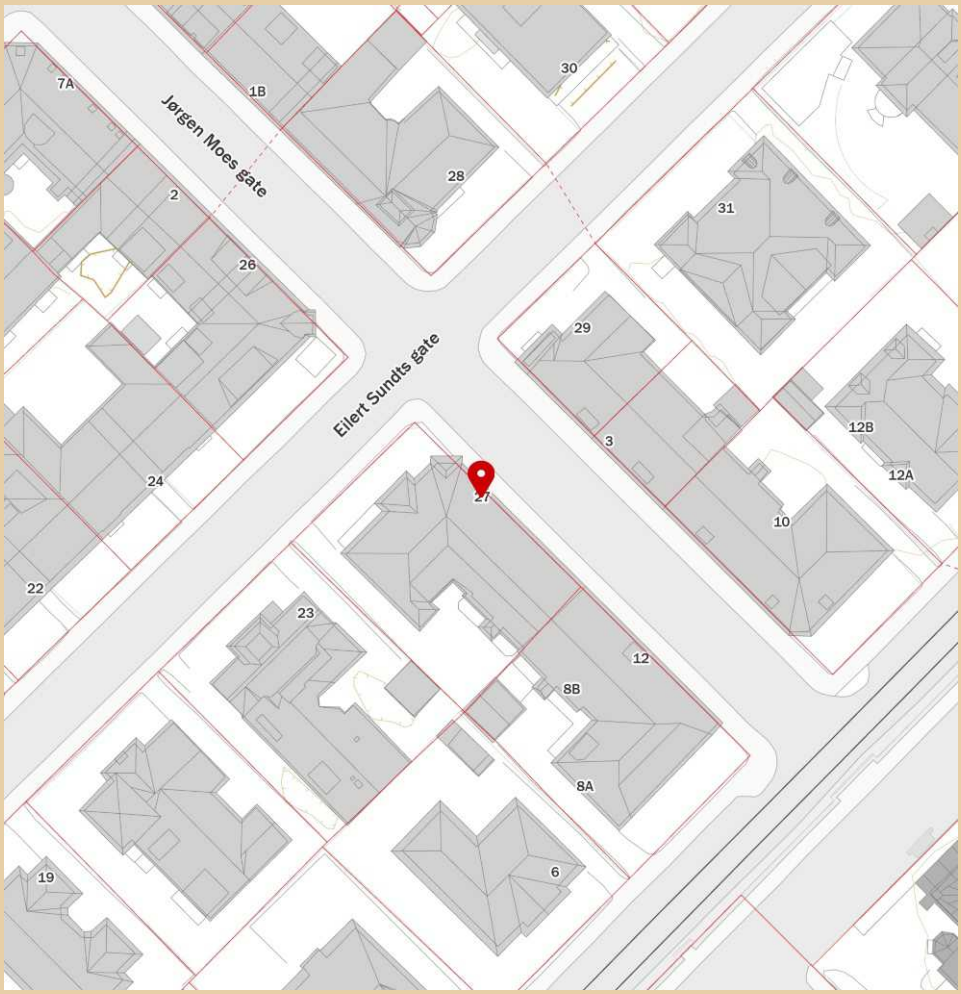
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Skatteetaten

Dato
03.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VILDE BRÅTEN TISCHBEIN
Solvang 4 H0101
3650 TINN AUSTBYGD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 213 Bnr 105 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 172 794
Som sekundærbolig:	kr 4 691 174

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Eilert Sundts gate 27, 0259 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 105, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260016

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Kornelia Krynicka

Telefon / Mobil: 226200000 / 948 59 728

E-post: kornelia.krynicka@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.
