

# PROAKTIV

## Boligdrømmen på beste Frogner

Herskkelig, påkostet,  
eksklusiv og harmonisk!

EILERT SUNDTS GATE 42A



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## URANIENBORG

Du er hjertelig velkommen til Eilert Sundts gate 42A - en betydelig påkostet, herskapelig og lekker leilighet i klassisk Frognerstil.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Eilert Sundts gate 42A, 0273  
Oslo

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 214, bnr. 47, snr. 5 i  
Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42

**Prisantydning:** 18.900.000,-

**Omkostninger:** 499.390,-

**Totalpris:** 19.991.528,-

**Kommunale avgifter:** 13.065,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1892

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 182 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 177 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 5 m<sup>2</sup>

**TBA:** 3 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Det er soneparkering  
etter gjeldende bestemmelser i området.

**Tomt:** 563 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.514,-

**Felleskostnader inkl.:** Driftskostnader,  
kabel TV/bredbånd, forsikringer,  
kommunale avgifter m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød G.

# INNHold

2	7	8	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
26	138	140	146
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
202			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med servicen. Hurtig prosess”

“Vi følte oss trygge og godt ivaretatt gjennom hele salgsprosessen. En dyktig megler, som vet hva han gjør. Møtte godt forberedt på første befaring, og vi kunne sette i gang forberedelsene allerede på første møte.”

David, 16.08.2024

“Veldig fornøyd.”

“Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien. Fra start til slutt!”

Diem, 24.09.2024

“Terningkast 6.”

“Svært dyktig megler så vel som profesjonell og effektiv. Han hadde god oppgaveforståelse og gikk til oppgaven med den energien en slik prosess krever. Gode tilbakemeldinger til utbedringer det var mulig å gjøre med boligen i salgsperioden”.

Tore,

“Bedre hjelp for bolighandel finnes ikke, etter min mening. Kunne ikke vært mer fornøyd!”

“Jeg kunne ikke vært mer fornøyd med salg og kjøp av boligen min. Han var troverdig, punktlig og effektiv i sin tilstedeværelse gjennom hele salgsprosessen. Det er ingen tvil om hvem jeg skal ringe når jeg skal selge igjen!”

Anette, 12.08.2023

“Profesjonell, ryddig og nøyaktig.”

“Vi opplevde en god kundebehandling, hvor det var rask respons om det var noe vi lurte på. Arbeidet ble utført på en ryddig og nøyaktig måte. Med en god oppfølging gjennom hele salgsprosessen”.

Hilde,

“Interessert, aktiv og hyggelig megler”

“Bendik fremstod som veldig profesjonell, alt gikk raskt og smidig. Megler var også alltid tilgjengelig for spørsmål og jobbet hardt for at vi skulle bli fornøyde. Noe vi også ble”.

Kari,

“Profesjonalitet. Smidighet.”

“Bendik fremstod som veldig profesjonell, alt gikk raskt og smidig. Han var også alltid tilgjengelig for spørsmål og jobbet hardt for at vi skulle bli fornøyde. Noe vi også ble”.

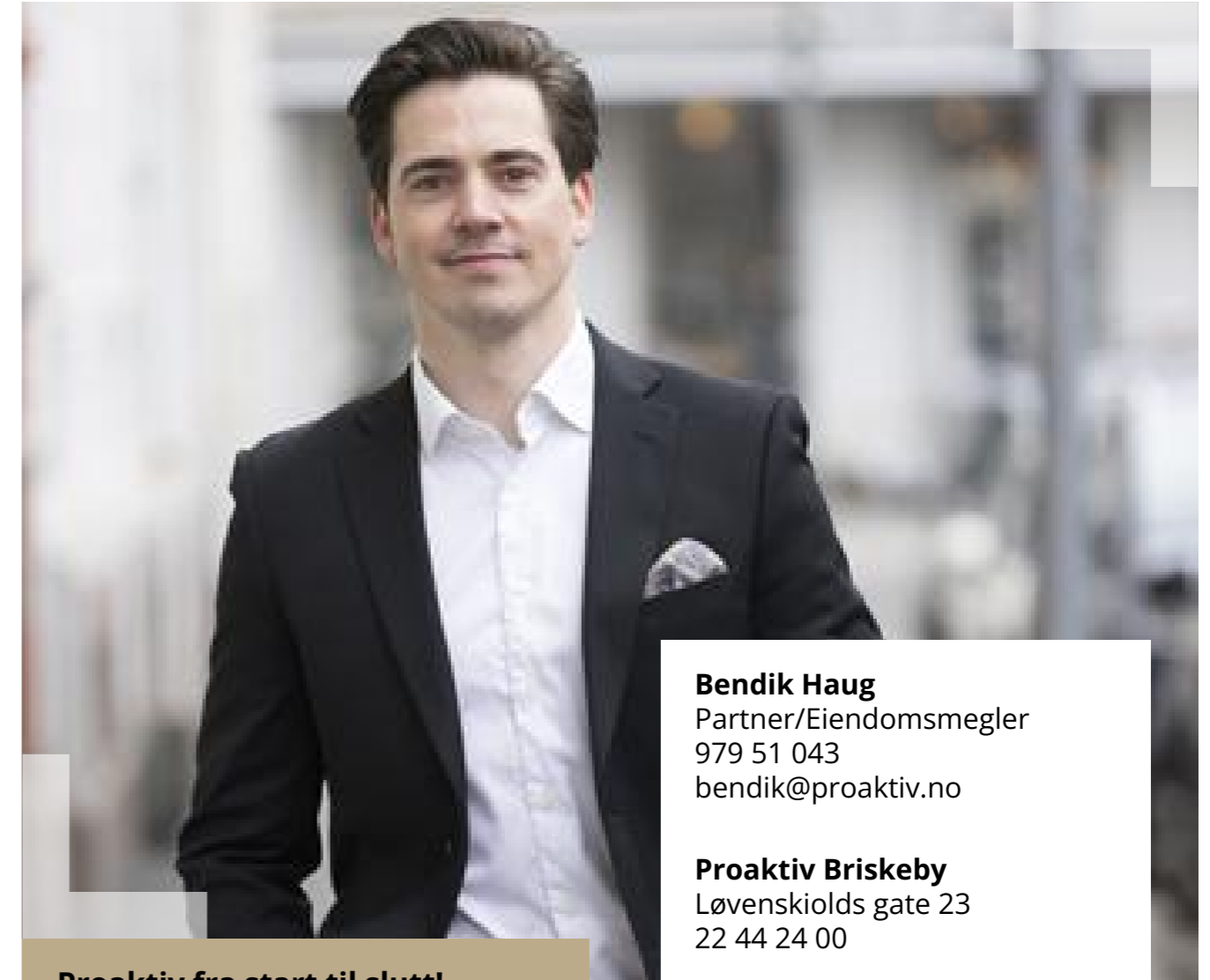
Anna, 20.04.2024

“Forberedt og topp service .”

“En dyktig megler, som vet hva han gjør. Møtte godt forberedt på første befaring, og vi kunne sette i gang forberedelsene allerede på første møte.”.

Marius,

proaktiv.no



**Bendik Haug**  
Partner/Eiendomsmegler  
979 51 043  
bendik@proaktiv.no

**Proaktiv Briskeby**  
Løvenskiolds gate 23  
22 44 24 00

Proaktiv fra start til slutt!

## Din eiendomsmegler

Bendik Haug har jobbet som eiendomsmegler siden 2013. Han er fremoverlent, løsningsorientert og opptatt av en ryddig og effektiv prosess.

Bendik fokuserer på kvalitet og verdiskapning for sine kunder, og han overlater ingenting til tilfeldighetene. Dette preger hans tilnærming til faget og hvert enkelt oppdrag.

Med et øye for detaljer vet han at alle eiendommer trenger full oppmerksomhet og skreddersydde løsninger for å oppnå best mulig resultat for alle sine kunder.



**PROAKTIV**  
PROAKTIV.NO

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# URANIENBORG/FROGNER

**Kommune:** Oslo / **Område:** Uranienborg-Majorstuen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Eilert Sundts gate 42A har en sjelden kombinasjon av ro, eleganse og umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Beliggende på et av de mest ettertraktede områdene på Frogner byr denne eksklusive leiligheten på 177 kvm på en tilbaketrukket, men sentral beliggenhet. Her bor man i en enveiskjørt gate med lite trafikk, vakre bygårder og frodige forhager - et stille og sjarmerende nabolag midt i hjertet av Oslo vest.

## Butikker og servicetilbud:

Fra Eilert Sundts gate 42A har du alt av shopping og servicetilbud innen få minutters gange. Bogstadveien ligger kun et steinkast unna - Oslos mest populære handlegate med et bredt utvalg av både internasjonale merkevarer, lokale nisjebutikker, interiørforretninger, kaféer og restauranter.

Det moderne Valkyrien senter på Majorstuen tilbyr en smakfull



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Rosenborg Linje 11	2 min 🚶 0.2 km
🚊 Uranienborgveien Linje 21	4 min 🚶 0.4 km
🚇 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 🚶 1 km
🚊 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 🚶 1.4 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgaten PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km

## VARER/TJENESTER

📺 Valkyrien	8 min 🚶
📺 Vitusapotek Briskeby	5 min 🚶

## SPORT

🏊 Den tysk-norske Aktivitetshall	3 min 🚶 0.2 km
🏀 Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Fresh Fitness Majorstuen	4 min 🚶
🏊 EVO Oscarsgate	7 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Saga Hotel Oslo	1 min 🚶
🚗 Eilert Sundts gate 55 - 11869	2 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



blanding av luksus og hverdagskomfort med kjente merkevarer, håndplukkede nisjebutikker og delikate spisesteder. For den som ønsker en mer eksklusiv shoppingopplevelse, er det kort vei til Paleet på Karl Johan - et ikonisk shoppinghus med høykvalitets mote, skjønnhet og livsstilsprodukter.

I tillegg ligger CC Vest bare noen få minutter unna med bil, og tilbyr et bredt spekter av delikate dagligvarebutikker,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

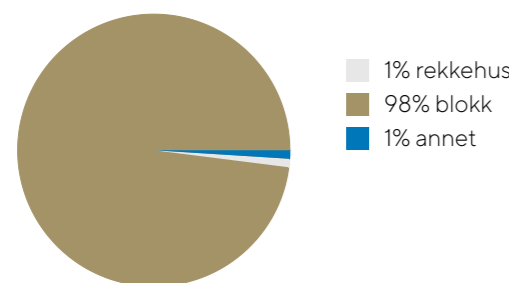
gourmetutvalg, interiørbutikker og designkonsepter. Nabolaget byr også på et levende nærmiljø med små spesialforretninger, bakerier, vinbarer og restauranter. På lørdager kan du rusle til det populære Vestkanttorget, et tradisjonsrikt marked som samler antikviteter, vintage og unike designskatter - en favoritt blant både lokale beboere og besøkende.

#### Offentlig transport:

Beliggenheten er ideell for den som ønsker enkel tilgang til offentlig kommunikasjon. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du både trikk, buss og t-bane, som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele byen - enten du skal til sentrum, Fornebu, Nydalen eller videre ut av byen.

Trikken stopper i nærheten, med hyppige avganger fra Briskeby og Frogner plass, og bringer deg til sentrum på få minutter. Majorstuen knutepunkt ligger også innen kort gangavstand, med tilgang til samtlige t-banelinjer. For den som pendler eller reiser mye, er det kort vei til Nationaltheatret stasjon, hvor både Flytoget og regiontog stopper. Selv om området er svært sentralt, oppleves Eilert Sundts gate som fredelig og tilbaketrukket - et sjeldent funn midt i byen.

#### BOLIGMASSE



#### Tur, fritid og rekreasjon:

Området rundt Uranienborg er kjent for sine vakre parker, grønne lunger og rike fritidstilbud. Fra leiligheten er det kort vei til både Frognerparken og Slottsparken - perfekte steder for rolige spaserturer, joggeturer eller pikniker i solen. Frognerparken, med sine monumentale skulpturer, rosehager og store gressplener, er et av Oslos mest ikoniske rekreasjonsområder.

For den aktive finnes et bredt utvalg av treningstilbud i nærområdet. Innen kort gangavstand finner du både Magnat Performance Center, SATS Colosseum, Summit og Barry's Bootcamp - alle kjente for sine moderne fasiliteter og høye standard.

Tennisentusiaster vil glede seg over Frogner Tennisklubb, som ligger en kort spasertur unna, med både innendørs- og utendørsbaner i idylliske omgivelser. For golfinteresserte er det bare en kort kjøretur til Bogstad Golfklubb, et av Norges mest anerkjente golfanlegg.

#### SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km

#### BARNEHAGER

Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km

I tillegg ligger Bygdøy med sine strender, turstier og museer bare en kort sykkeltur unna - perfekt for helgeutflukter og rekreasjon.

#### Skoler og barnehager:

Området er populære områder for familier, med et bredt utvalg av skoler og barnehager av høy kvalitet. I nærområdet finner du Uranienborg skole, Majorstuen skole og flere velrenommerte barnehager.

Det er også kort vei til flere videregående skoler som feks. Hartvig Nissen, Oslo Handelsgymnasium og Wang, samt internasjonale tilbud som French School of Oslo (Lycée Français René Cassin) og Oslo International School på Bekkestua - lett tilgjengelig med offentlig transport eller bil.

Eilert Sundts gate 42A tilbyr en eksklusiv livsstil midt i et av Oslos mest attraktive og elegante strøk.



Her får du det beste av to verdener - et stille, grønt og klassisk nabolag med umiddelbar nærhet til byens mest ettertraktede shopping, kultur- og fritidstilbud.

En beliggenhet som kombinerer komfort, kvalitet og byliv på sitt mest sofistikerte.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Området rundt Eilert Sundts gate 42A består hovedsakelig av klassiske bygårder og elegante byvillaer fra tidlig 1900-tall, preget av vakker arkitektur, solide materialer og tidsriktig detaljeringsgrad.

Gaten er enveiskjørt og rolig, med frodige forhager og et harmonisk bymiljø som gir en følelse av eksklusivitet og historisk sjarm. Området er godt vedlikeholdt, og mange av eiendommene er oppusset med respekt for den originale stilen. Samtidig har nabolaget et urbant preg med moderne leiligheter og velholdte sameier som skaper et balansert og attraktivt bomiljø midt i hjertet av Frogner.

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.

# VELKOMMEN TIL EILERT SUNDTS GATE 42A

Vi starter utendørs – boligen har lun balkong på 3 kvm vendt mot stille gårdsrom.

## BYGGEMÅTE

### Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong i betong med flislagte gulv og rekkverk i stål. Adkomst fra biblioteket.

### Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med stukkatur. Leiligheten har etasjeskiller i trevirke, antatt fylt med leire eller koksstøv. (Vanlig for byggeåret 1892, men det er ikke kjent om dette ble fjernet i forbindelse med ombyggingen i 2012). Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og kakkelovn.

### Lovlighet:

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

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 20.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Parkering

Det er soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området. Priser for beboerparkering i Oslo Kommune i 2025:

- Bensin og dieselbil: kr 6.200,- per år.
- Motorsykel og moped: kr 3.100,- per år.
- EL-bil: kr 2.090,- per år.
- EL-motorsykel og EL-moped: kr 1.045,- per år.















# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Den aktuelle leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og består av en hoveddel og hybel. Hoveddelen inneholder entré med praktisk inngang til gjestetoalett, et romslig spisekjøkken, en stor stue, to gode soverom som begge har inngang til hvert sitt bad, samt en TV-stue/bibliotek/soverom med utgang til balkong.

Hybelen har egen inngang men er tilknyttet hovedboligen via det ene soverommet, og inneholder en åpen stue/kjøkkenløsning, sovealkove og et baderom.

Med boligen følger to eksterne boder på ca 2 og 3 kvm.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 177 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 182 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Leiligheten i Eilert Sundts gate 42A fremstår som en sjeldent påkostet og gjennomført bolig i klassisk Frogner-stil. Den er pusset opp med høy håndverksmessig kvalitet og moderne løsninger som sømløst kombineres med originale detaljer som stukktatur, rosetter og lysekroner i alle rom.

Boligen har en romslig og funksjonell planløsning med god flyt

mellom oppholdsrommene. Generøs takhøyde, brede vindusflater og en tidløs fargepalett gir et luftig og elegant uttrykk. Materialvalgene er gjennomgående eksklusive med parkett på gulv, malte flater på vegger og himlinger med stukktatur og rosetter. Alle våtrom er oppgradert med flislagte overflater og moderne innredninger. Resultatet er en leilighet som kombinerer komfort, karakter og kvalitet på et nivå som sjelden tilbys.

## Velkommen inn!

Leiligheten ønsker velkommen med en imponerende entré hvor mørke, klassiske kontraster møter lys parkett og høye himlinger. Plassbygde garderobeløsninger sørger for praktisk oppbevaring, og den generøse takhøyden gir et romslig og luftig preg. Entreen binder de øvrige delene av boligen sammen på elegant vis og gir umiddelbart inntrykk av kvalitet.

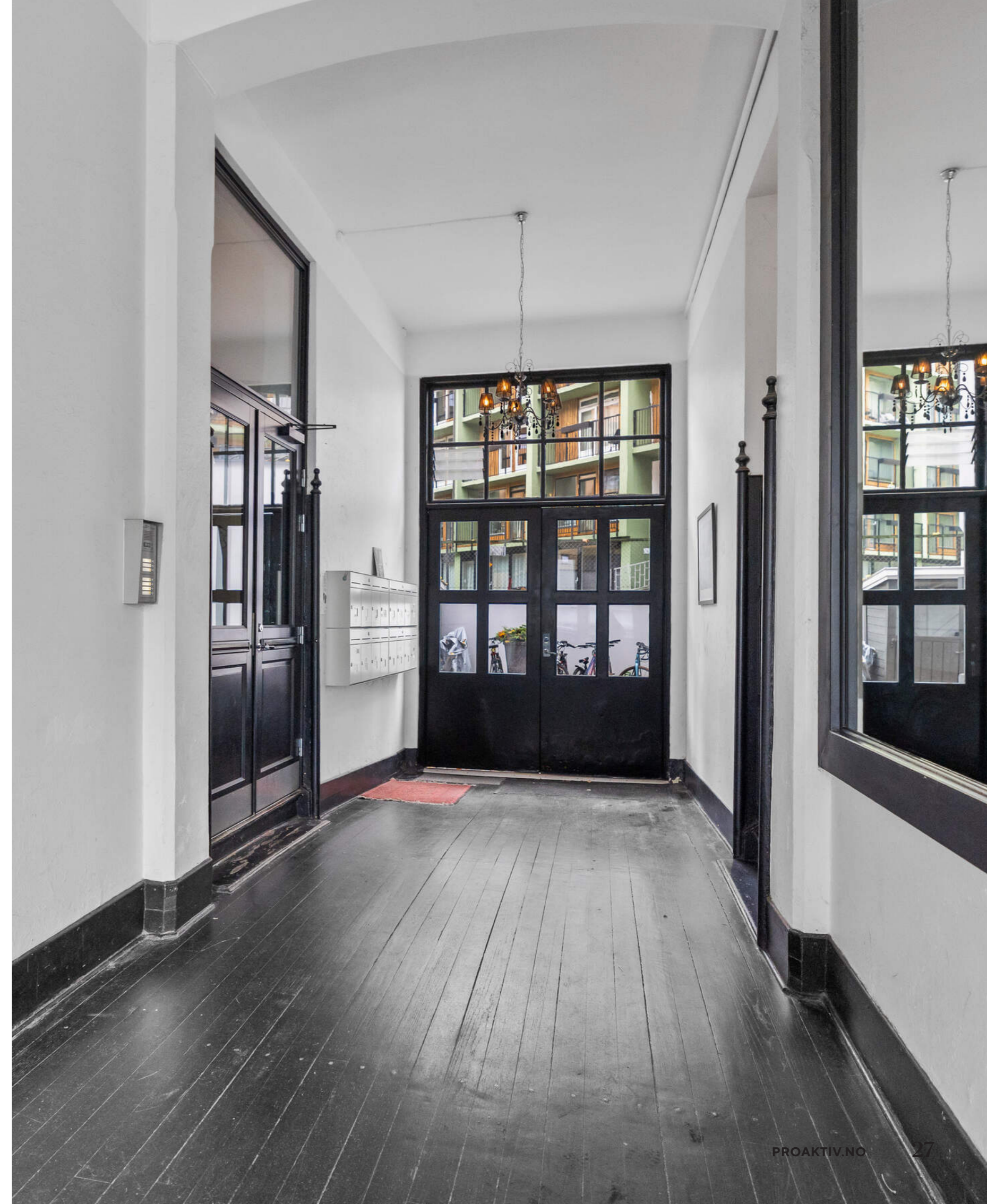
## Gjestetoalett:

Fra entreen er det adkomst til et delikat gjestetoalett. Rommet har flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Innredningen er mørk og moderne, med servant, speil og vegghengt toalett. Rommet er tidløst og stilrent utført, og gir et luksuriøst preg allerede ved inngangen.

## Kjøkken og spisestue:

Kjøkkenet fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Innredningen har profilerte fronter i klassisk stil og benkeplate i heltre. De varme materialene kombineres med moderne hvitevarer, inkludert vinskåp, kaffemaskin, platetopp, komfyrvakt og oppvaskmaskin.

Benkeplassen er rikelig og planløsningen legger til rette for





både matlaging og sosialt samvær. Store vinduer sørger for godt dagslys, mens lysekronen i taket tilfører rommet et elegant uttrykk. Høy himling med stukkatur og rosett skaper et helhetlig design som videreføres i resten av leiligheten.

Kjøkkenet er nylig oppgradert med nymalte fronter og vedlikeholdt heltrebenk (2025). Den åpne løsningen mot stue gir rommet en sosial og inviterende atmosfære, perfekt både til hverdag og selskap.

Kjøkkenet er av svært god størrelse og har i tillegg til den praktiske barløsningen god plass for sittegruppe hvor venner og familie kan samles til hyggelige sammenkomster.

#### Stue:

Stuen er leilighetens midtpunkt og et imponerende rom med klassisk Frogner-identitet. Her finner vi høy himling, vakker stukkatur, store vindusflater og originale detaljer. En dekorativ kakkelovn tilfører både varme og karakter, og bidrar til et herskabelig uttrykk.

Gulvene er i parkett og veggene malt i avstemte, tidløse fargetoner som fremhever detaljene i rommet. Planløsningen gir god plass til både sofagruppe og stort spisebord, og den åpne forbindelsen til kjøkkenet gjør dette til et naturlig sted for sosiale sammenkomster. Rommet har en harmonisk balanse mellom klassisk uttrykk og moderne komfort, og er ideelt for representasjon, selskap eller avslapning.

#### TV-stue:

Ved siden av hovedstuen ligger en mer tilbaketrukket TV-stue. Rommet har den samme høye standarden med parkett, stukkatur og lysekroner. De dempede fargene gir en lun atmosfære, perfekt for avslapning eller uformelle kvelder. Planløsningen gjør rommet fleksibelt, og det kan like gjerne fungere som bibliotek, arbeidsrom eller et tredje ved behov.

#### Balkong:

Fra TV-stuen er det utgang til en solrik balkong med utsikt mot klassiske bygårdsfasader. Balkongen er romslig nok til en liten sittegruppe, grill og beplantning, og fungerer som et forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret. Her får du et privat uterom midt i hjertet av Frogner.

#### Hovedsoverom / Master bedroom:

Hovedsoverommet er innredet med en eksklusiv og beroligende atmosfære. Rommet har god plass til dobbeltseng, sitteplass og oppbevaring. De mørke

garderobefrontene skaper en sofistikert kontrast til de lyse flatene. Store vinduer gir et behagelig lysinnslipp, og de klassiske takdetaljene gir en følelse av eleganse og ro.

Direkte adkomst til masterbadet gjør rommet til en komplett suite, hvor komfort og funksjonalitet går hånd i hånd.

**Masterbad:**  
Masterbadet har flislagt gulv og vegger, kombinert med malte flater i lyse og mørke toner. Innredningen er moderne og mørk med servant, speil og vegghengt toalett. Dusjnise med glassdør og stilrene armaturer gir et eksklusivt inntrykk. Ventilasjon og opplegg for vaskemaskin er integrert. Alt er utført med kvalitetsmaterialer og et helhetlig uttrykk.

**Soverom II:**  
Det andre soverommet er lyst og innbydende, og egner seg like godt som gjesterom, kontor eller barnerom. Store vinduer gir rikelig med dagslys, og de grønne veggflatene gir rommet et harmonisk og rolig uttrykk. Den høye himlingen og de klassiske detaljene gir rommet en følelse av volum og kvalitet. Garderobeløsningene er elegante og gir god lagringsplass.

**Hovedbad:**  
Hovedbadet holder samme høye standard som masterbadet, og fremstår som et rom for velvære. Her er både dusj og badekar, flislagte flater og mørk innredning. Belysningen er diskret og gir en dempet, eksklusiv stemning. Dette badet er både funksjonelt og vakkert - et sted å trekke seg tilbake.

**Hybel / gjestedel:**  
Leiligheten inkluderer en separat hybeldel med egen inngang - en sjelden og fleksibel løsning. Her finner du et oppholdsrom med god takhøyde og store vinduer som slipper inn dagslys.

Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med glatte fronter, laminatbenkeplate, komfyr, platetopp og kjøleskap. Soveromsalkoven gir en naturlig soveplass og gjør rommet effektivt utnyttet.

Badet er flislagt og oppgradert med mørk innredning, dusjnise med glassdør, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Standard og finish holder høy kvalitet, i tråd med hovedleiligheten. Hybelen fungerer utmerket som gjestedel, utleieenhet eller plass for au pair.

**Boder:**  
Med boligen følger to eksterne boder på henholdsvis 2,7 og 2,3 kvm.

Utdrag fra tilstandsrapport:  
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

**TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevheter opp til 13 cm, målt gjennom enkelte av rommene. Klassiske "Bygårdsskjevheter". Opplevs som utbredt i tilsvarende bygg i Oslo. Det er stedvis registrert knirk i parkettgulvet. Knirk i gulv forekommer relativt ofte i bygg med trebjelkelag og kan blant annet skyldes noe svanker i underlaget, eller at parketten ligger for tett mot vegger, listverk eller annen innredning.

**TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**  
Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer vurderes trege.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elektrisk anlegg: Det er registrert feil i form av at jordfeilalarmen lyser rødt i hybelens sikringskap.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Hovedbad - Overflater: Det er påvist sprekker i fliser.

Hovedbad - Sanitærutstyr og innredning: Sprukket glass i speilet. Årsak ukjent.

Bad i hybel - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Det er registrert oppsprekking i silikonefuge mellom gulv og toalett-kasse. Ved belastning av toalettet beveger veggen under kassen seg merkbart, noe som indikerer at innfestingen av sisternemodulen eller bakenforliggende konstruksjon ikke er tilstrekkelig stiv. Slike bevegelser kan oppstå dersom innbyggingsrammen ikke er korrekt forankret i gulv og vegg.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

### Oppvarming

I den ene stuen finnes en lekker kakkellovn som også gir rikelig med varme til boligen. Ellers finnes varmekabler i alle baderomsgulv.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg - eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.

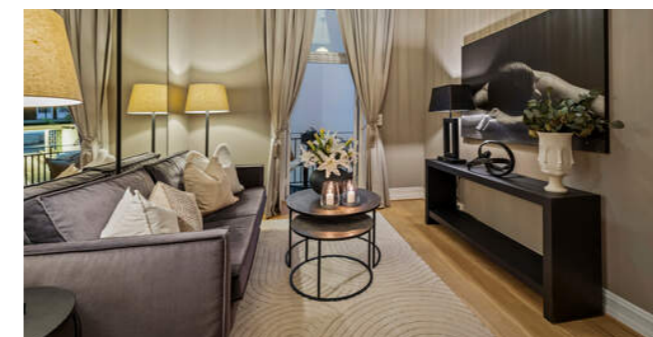
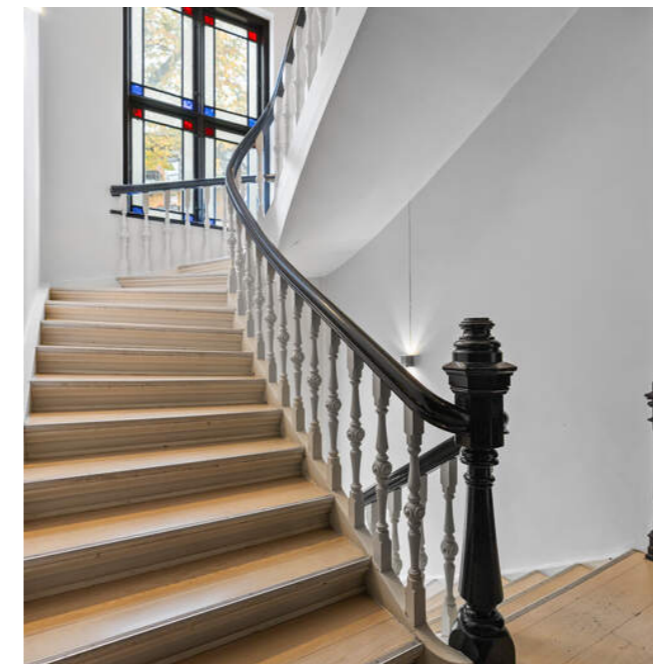
### Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energiattest vil eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

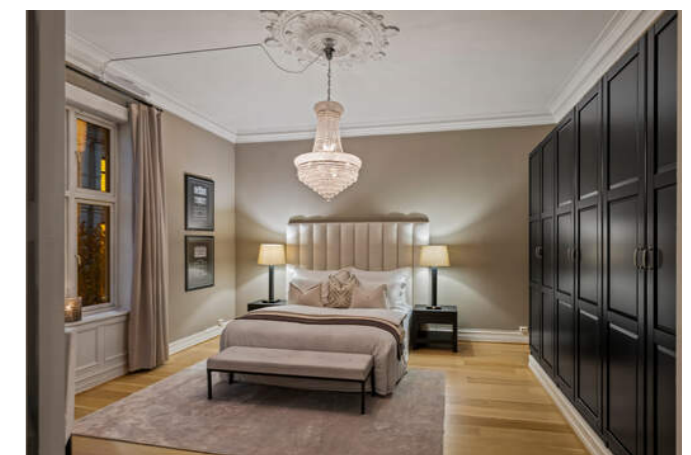


### Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale - det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysning slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

### Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.



ENTRÉ





# GJESTETOALETT



# KJØKKEN OG SPISESTUE





























STUE



















TV-STUE MED UTGANG  
TIL BALKONG







A master bedroom featuring a large window with a view of a building, a tufted bed with white linens, a large crystal chandelier, and a dark wood wardrobe. The room has light-colored walls, a grey rug, and a wooden floor. A beige armchair is visible near the window.

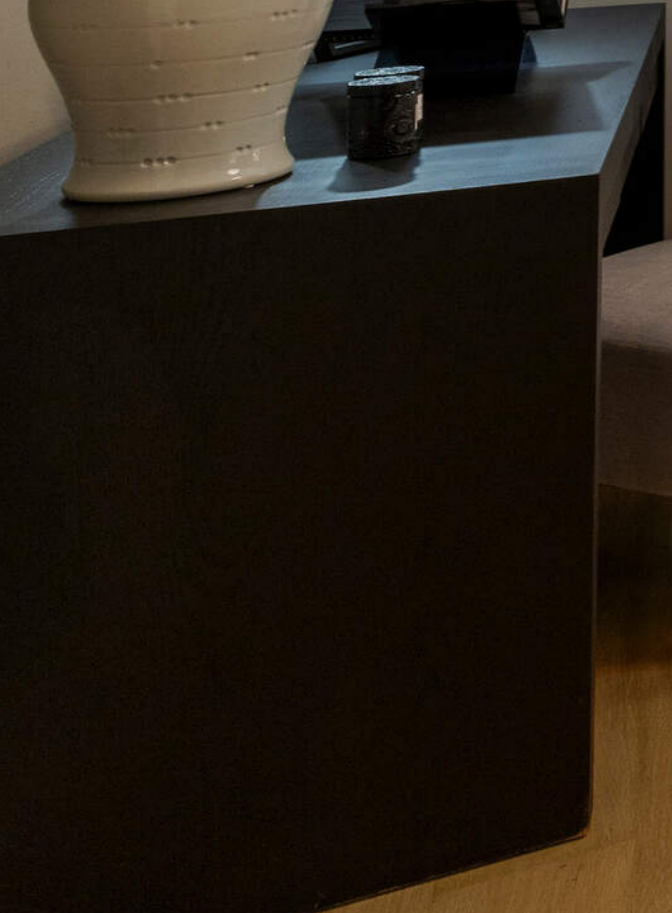
MASTER BEDROOM







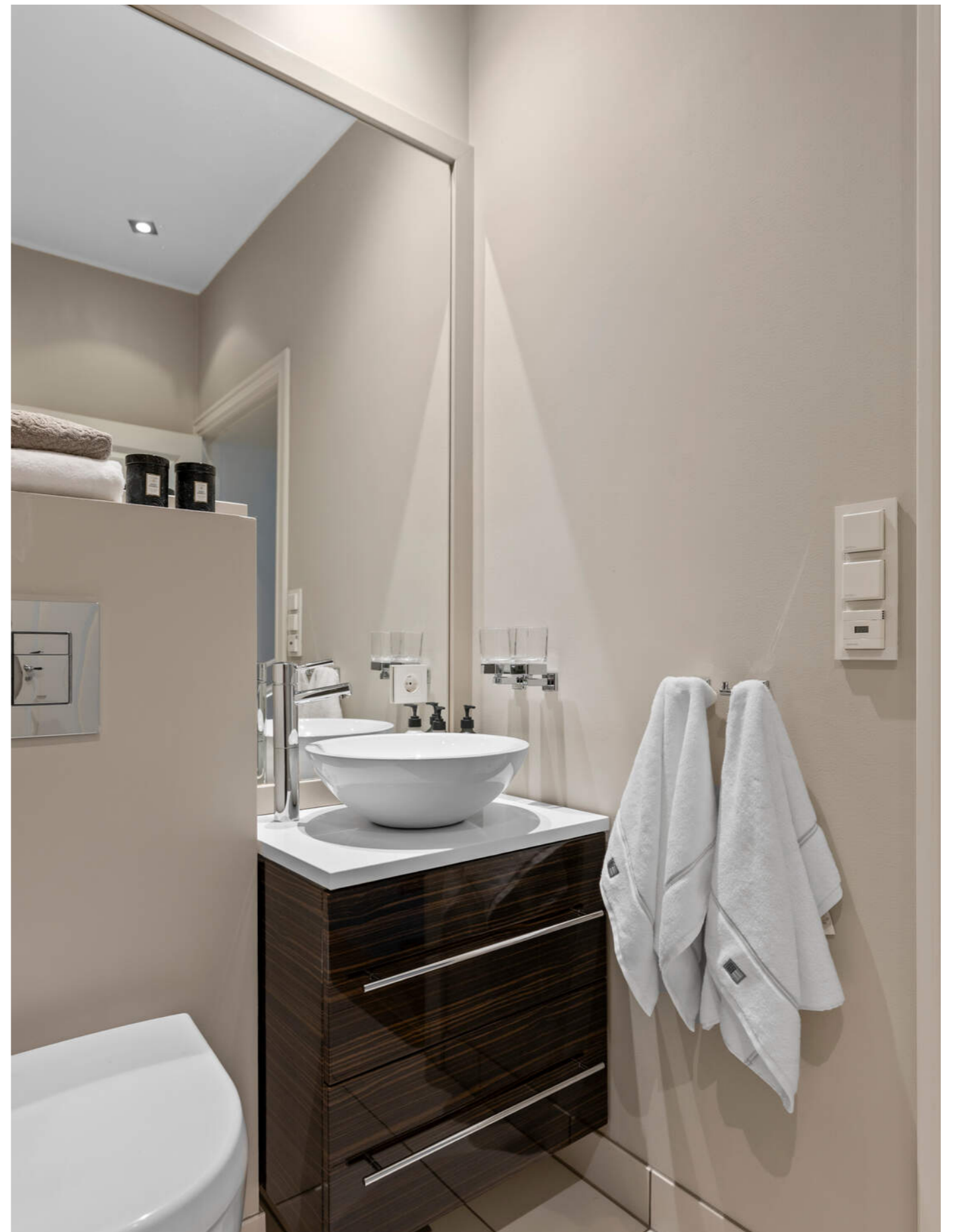






# MASTER BATHROOM





# SOVEROM II













# HOVEDBAD







**HYBEL /  
GJESTEDEL**





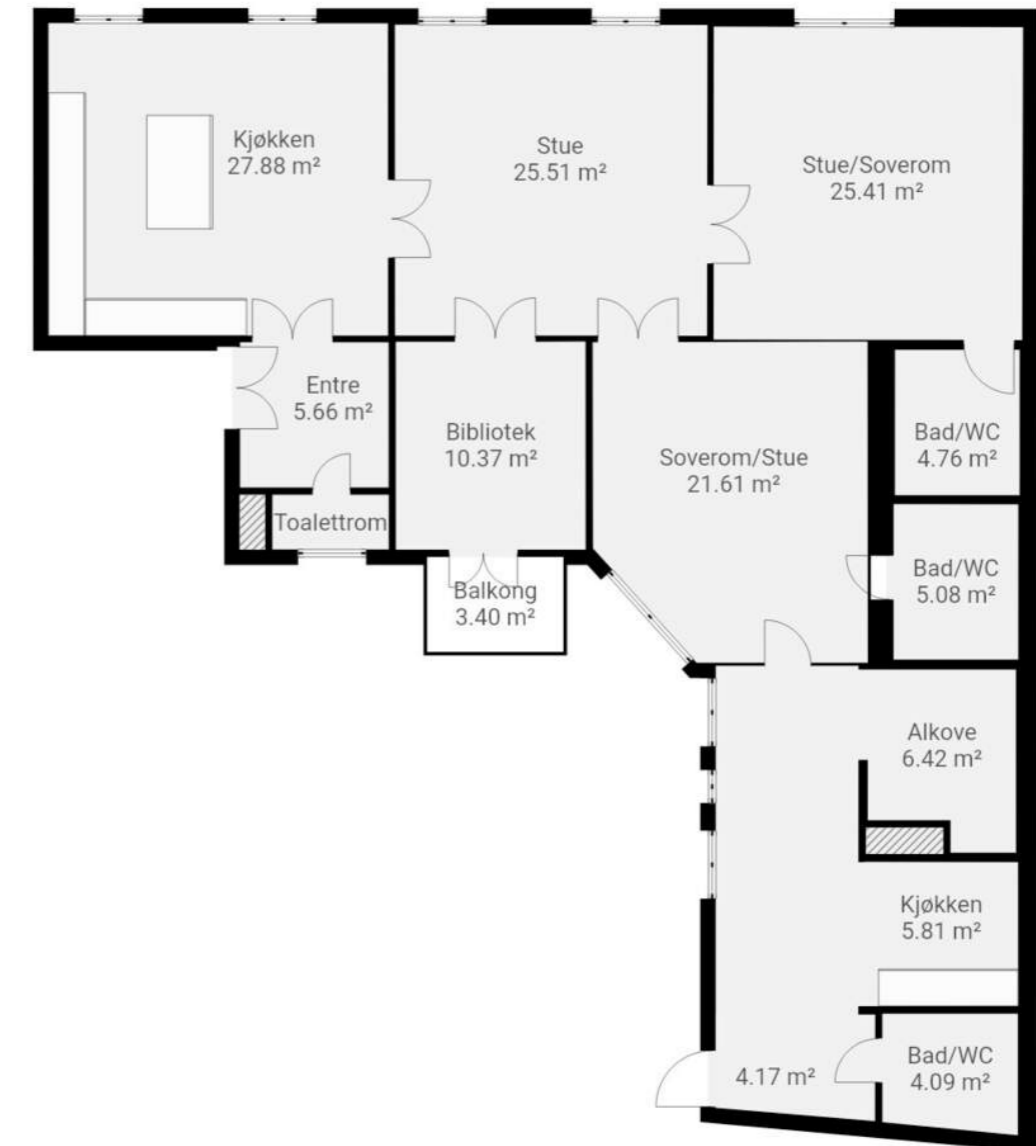








# PLANTEGNING



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 563 kvm, Eierform: Eiet tomt

### Utstyr

- Callinganlegg
- Automatsikringer
- Garderobeskap
- Sentralalarm
- Kakkellov

## SAMEIET / ØKONOMI

### Sameiet

Sameie: Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42, Orgnr: 997906586

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Samlede driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 577 404,-. Driftskostnadene i samme periode var på til sammen kr 540

451,-. Etter beregning av finansinntekter og kostnader endte årsresultatet for 2024 på kr 37 408,-, og fremkommer i resultatregnskapet.

Resultatet for 2024 viser et overskudd på kr 37.408. Sameiet hadde pr 31.12.2024 bankinnskudd på kr 144.377,-

Styret har laget et budsjett for 2025 og opplyser følgende i årsberetningen:

"Vi budsjetterer med et underskudd på kr -47.084 i hovedsak på grunn av en økning på kr. 60.339 i avsetninger til reparasjoner og vedlikehold til bruk i løpet av 2025. Alle kostnader knyttet drift av sameiet forventes å øke i 2025, og styret besluttet videre å øke fellesutgiftene med 2,6%. Styret jobber for å videreføre en nøktern kostnadsutvikling, og ser at det er behov for å utvikle en vedlikeholdsplan som gir et bedre grunnlag for sameiernes forventninger til fremtidige kostnadspådrag." For detaljert økonomisk resultat, se eget resultatregnskap vedlagt.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Forretningsfører

Sefbo

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjenning i sameiet

### Forsikring

If Skadeforsikring

Polisenummer: SP4763440.1.4

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 5 759 969 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 14 657 099 per 31.12.23

### Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 6 514,-

Felleskostnader inkluderer: Driftskostnader, kabel

TV/bredbånd, forsikringer, kommunale avgifter m.m.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 31.12.24 kr ,-

Andel fellesformue kr. 16 870,-

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 13 065 pr. år

Eiendomsskatt. Øvrige kommunale avgifter betales gjennom de månedlige felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt).

### Faste løpende kostnader

Forventede faste løpende kostnader omfatter felleskostnader, strøm, forsikring osv.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.11.2012 for oppdeling av

leiligheter samt bruksendring for deler av loft og kjeller. Videre foreligger det ferdigattester på samtlige baderom.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

Utdrag fra selgers egenerklæring: Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringseskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringseskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
JA: Varmekabel er utbedret på gjestebad.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
JA: Faglært, Spot reparasjon av varmekabel. 2021. Arbeid gjennomført av: M-Tek.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
JA: Har vært oversvømmelse i en av kjellerene. Tilbakeslagsventil ble installert.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Informasjon fra sameiet:

Selskapets virksomhet/beliggenhet: Eierseksjonssameiet Eilert Sundts gate 42 er lokalisert mellom Uranienborgveien og Professor Dahls gate på Frogner i Oslo. Sameiet inneholder 10 eierseksjoner som alle ble kjøpt i 2012 etter rehabilitering av gården. Sameiet ble stiftet i april 2012 og har til formål å sikre

## Kjerneinformasjon

en best mulig ivaretagende drift av gård og fellesarealer for sameiere.

Fortsatt drift: Styret mener at fremtidsutsikter viser at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og budsjettet for 2025 og regnskap for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Forretningsførsel og forsikring: Sameiets forretningsfører er Sefbo Forvaltning ved Yngve Abrahamsen, Oslo. Gården er forsikret hos If Skadeforsikring. Avtalenummer er SP4763440.1.2.

Styrets arbeid: Det har vært avholdt ett formelt styremøte i 2024. Vi har i løpet av styreåret som har gått gjort et overfladisk ettersyn av calling-anlegget, gjennomført den årlige testen av brannalarm-/varslingssystemet og justert og reparert hoveddørene til portrommet. Styret har i tillegg jobbet med blant annet følgende saker i 2024:

- Oppfølging av driftssaker og vedlikehold - spesielt med innleie av Morten Ruud
- Kallet inn til to dugnader
- Reduksjon og overvåking av kostnader, inklusive oppfølging av innkommende faktura
- Oppdatert digitale arkiver, etablert styrepostadresse
- Etablert forslag til arbeid med vedlikeholdsplan
- Etablert forslag til rollefordeling for å sikre felles verdier

Det har vært en lekkasje i berederrømmet på nyåret som resultat av utslitt gjengehamp som ble utbedret av rørlegger. Styret er klar over at det fortsatt er utfordringer med varmtvannet ved at det tar lang tid før det kommer. Det foreligger fortsatt ingen løsning på denne utfordringen.

Styret ønsker å utarbeide en vedlikeholdsplan som tar høyde for forutsigbart, større vedlikehold. Videre oppfordrer styret til utarbeidelse av en ansvarsliste/ rollefordeling for løpende saker slik at enkelte områder kan følges opp på en tidsriktig måte. Vi er et lite sameie og det kan fort bli etterslep på aktivitet hvis flere saker oppstår samtidig. Dersom alle bidrar inn der de har ønske og anledning så kan dette løses på en kostnadseffektiv måte for sameiet.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1879/900204-1/105 Erklæring/avtale  
21.11.1879  
Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: 0301-214/47  
Gjelder denne registerenheten med flere

1883/941537-1/105 Erklæring/avtale

11.08.1883  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: 0301-214/47  
Gjelder denne registerenheten med flere

1939/301631-1/105 Best. om vann/kloakkledn.  
21.03.1939  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: 0301-214/47  
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/963719-1/200 Seksjonering  
21.11.2011  
opprettet seksjoner:  
snr: 5  
formål: Bolig  
tilleggsdel: Bygning  
sameiebrøk: 179/1494  
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### **Eiendommens betegnelse**

Gnr. 214 Bnr. 47 Snr. 5 i Oslo kommune

#### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan: S-2255, vedtaksdato: 28.07.1977. Enret reguleringsbestemmelse: S-2937, vedtaksdato: 01.10.1987.

#### **Vei/vann/avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Prisantydning inkludert omkostninger**

18 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
28,- (Utskriftsgebyr pantattest)  
485 112,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 18 900 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

499 390,- (Omkostninger totalt)

19 991 528,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Kjerneinformasjon

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

#### **Budgivning i forbrukerforhold**

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

#### **Nye arealbegreper**

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

#### **Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

#### **Oppgjør**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Sikkerhetsstillelse**

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### **Personopplysninger**

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

#### **Kjøper er utenlandsk statsborger**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

## Kjerneinformasjon

tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Det opplyses at lysekroner på kjøkken, stue og hovedsoverom medfølger i handelen.

### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemelding av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Eier

Nicolai Andreas Eger

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgssoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 48.750,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 4.900,-, overtagelse kr. 4.900,- og markedsføringspakke kr. 29.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8.535,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnbokskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlerforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgssoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

### Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS

Org.nr. 917 473 714

Ansvarlig megler: Bendik Haug

### Lånevilkår

Det hefter ingen langstiktig gjeld i sameiet.

### Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreder ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok. avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok. avgift.



## Kjerneinformasjon

### Servitutter

Servitutter er positive eller negative. Innehaver av positive servitutter har rett til en eller annen bestemt aktiv rådighet over den beheftede eiendom, f.eks. veirett, drive jakt, hente vann. De negative servitutter gir ingen rett til aktiv rådighet over den beheftede eiendom. Som eksempler kan nevnes utsiktsklausul, forbud mot at det på en eiendom drives en spesiell virksomhet og forbud mot å bygge annet enn enebolig. Servitutter kan tinglyses.







**Dato salgsoppgave**  
24.10.2025

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Eilert Sundts gate 42 A, 0355 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 214, bnr. 47, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.10.2025    Rapportdato: 23.10.2025    Oppdragsnr.: 20000-1784    Referansenummer: FO1826

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturt for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik  
Uavhengig Takstingeniør  
kato@verdico.no  
991 26 687



Eilert Sundts gate 42 A, 0355 OSLO  
Gnr 214 - Bnr 47  
0301 OSLO

Verdico AS  
c/o Lindstad, Trondheimsvegen Jessheim 98 B  
0305 JESSHEIM



## 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er opprinnelig oppført i 1892 og er med det ca 133 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget ble ombygget og oppgradert i 2011-12. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold som trenger oppfølging er avdekket og dette beskrevet nærmere under bygningsdelen. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong i betong med flislagte gulv og rekkverk i stål. Adkomst fra biblioteket.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med stukkatur.

Leiligheten har etasjeskiller i trevirke, antatt fylt med leire eller koksstøv. (Vanlig for byggeåret 1892, men det er ikke kjent om dette ble fjernet i forbindelse med ombyggingen i 2012)

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og kakkelovn.

#### Kommentar;

Det er 3 pipeløp i leiligheten, basert på observasjoner på tegninger. Det er ikke kjent om alle pipeløpene er rehabilitert i forbindelse med ombyggingen. Kakkelovnen er satt inn i regi av dagens eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen på befaringdagen.

Innvendig har boligen malte heltredører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/wc-1;

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil. Veggmontert toalett. Dusjnise med dør i glass. Opplegg for

vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet et av leilighetens avtrekksanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert under innredningen og ett i nedsenket dusjsone.

Oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2012.

Det foreligger ferdigattest for ombyggingen.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukristen til flislagt gulv ved dørterskelen er 48 mm. Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Det er mekanisk avtrekk med styringspanel utenfor dette bad 2. Utkast til ukjent sted.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/tegl og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggedetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på belegg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater i områder som utsettes for fukt og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

#### Bad/wc-2;

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil. Veggmontert toalett. Dusjnise med dør i glass. Badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet et av leilighetens avtrekksanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert under innredningen og ett i nedsenket dusjsone.

Oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2012.

Det foreligger ferdigattest for ombyggingen.

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukristen til flislagt gulv ved dørterskelen er 38 mm.

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse i sluket i dusjsonen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Ved døren inn til badet. Mot garderobeskapet.

## Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc-Hybel;  
Flislagte gulv, flislagte og malte vegger. Malt himling.  
Slett mørk innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speil.  
Veggmontert toalett. Dusjnise med dør i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens avtrekksanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert under innredningen og ett i nedsenket dusjsone.

Oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2012.

Det foreligger ferdigattest for ombyggingen

Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukristen til flislagt gulv ved dørterskelen er 40 mm.  
Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse i sluket i dusjsonen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom baderomsdøren og kjøkkeninnredningen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hoveddel;  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Enkel stålservant med ettgrep blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskaf, kaffemaskin og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ukjent sted.

Kommentar;  
Dagens eier har malt frontene og vedlikeholdt benkeplaten i 2025, ifølge opplysninger gitt på befaringdagen.

Hybel;  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel rundt stålservant med ettgrep blandebatteri. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ukjent sted.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt gulv, vegger og malt himling.  
Slett mørk innredning med servant og blandebatteri.  
Speil over. Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet avtrekksystemet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet som er plassert på veggen utenfor bad 2. Tilførsel og stoppekran i skapet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet som er plassert på veggen utenfor badet i hybelen. Tilførsel og stoppekran i skapet.

Det er avløpsrør av støpejern. Innvendige avløpsrør, slik som i kjøkkenbenker og servantskap, er det avløp i plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder.

**EILERT SUNDTS GATE 42A**

Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med regulering fra ventiltorene i respektive kjøkken og fra bad 1 og 2. Avtrekk fra kjøkken, våtrom og toalettrom. Tilluft via luftespalter i vinduene.

Hoveddel;  
Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder.  
Automatsikringer i sikringsskap plassert i entréen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Hybel;  
Automatsikringer i sikringsskap plassert i garderobeskapet utenfor badet. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

2 håndslukkerapparater og røykvarslere.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

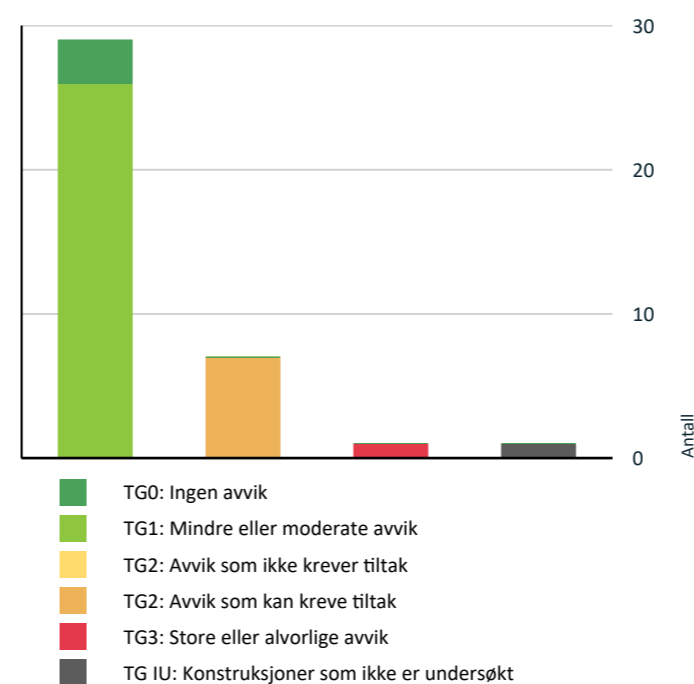
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

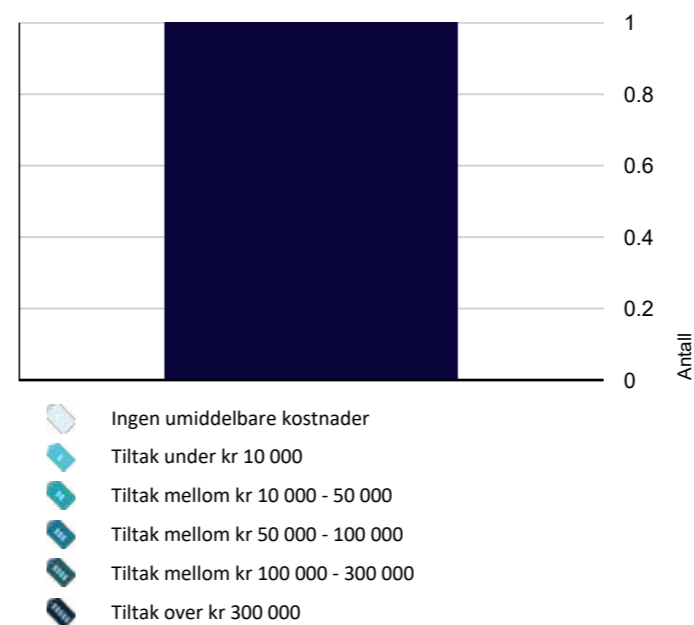
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l), med begrensninger som følger av dette.

Leiligheten var uinnredet og rombenevnelser er hentet fra plantegninger funnet i Oslo kommunens saksinnsyn.

Slik eier oppfattes, ble gården bygget om og modernisert i 2012. Det foreligger brukstillatelse og ferdigattest datert 2012 og dette årstallet er lagt til grunn for en del bygningsdeler som normalt fornyes i en slik prosess. Bad, kjøkken, røranlegg, el-anlegg er følgelig tatt utgangspunkt i dette årstallet. Vinduer har datering fra 2006. Det ble sendt søknad om rammetillatelse til Oslo kommune 20.10.2010 og er, slik jeg forstår byggesaken, bygget etter TEK 07 i perioden med overgangsbestemmelser frem til ikrafttredelse av TEK 10. Ombyggingen ble avsluttet med ferdigattest 23/11-2012.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc-1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

**PROAKTIV.NO**

## Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc-2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc-2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc-Hybel > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1892

**Kommentar**  
Ferdigattest fra 2012 etter ombygging og oppussing av gården.

#### Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
2012	Ombygging	Bygården ble bygget om og leiligheten innredet slik den er idag. Årstallet er basert på utstedt brukstillatelse/ferdigattest.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer vurderes trege.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Justering av vinduer er påregnelig.

#### TG 1 Entredør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

#### TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Balkong i betong med flislagte gulv og rekkverk i stål. Adkomst fra biblioteket.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med stukkatur.

#### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller i trevirke, antatt fylt med leire eller koksstøv. (Vanlig for byggeåret 1892, men det er ikke kjent om dette ble fjernet i forbindelse med ombyggingen i 2012)

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter opp til 13 cm, målt gjennom enkelte av rommene. Klassiske "Bygårdsskjevheter". Opplevs som utbredt i tilsvarende bygg i Oslo.

Det er stedvis registrert knirk i parkettgulvet. Knirk i gulv forekommer relativt ofte i bygg med trebjelkelag og kan blant annet skyldes noe svanker i underlaget, eller at parketten ligger for tett mot vegger, listverk eller annen innredning.

#### Konsekvens/tiltak

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

Knirk påvirker brukskomforten (sjenerende støy), men anses ikke som teknisk skade. Ved eventuell utskifting av parkettgulvet bør undergulvet inspiseres og skrues fast til bjelkelaget for å redusere bevegelse og støy. Tiltaket vurderes relativt enkelt å gjennomføre i forbindelse med oppgradering av boligen.

For Tilstandsgrad 3, skal det vurderes kostnadsestimat.

Kostnadsestimatet vurdert er for å ta opp alle gulv, rette av gulvene og legge gulvene på nytt. Dette vil være en stor kostnad i en leilighet med denne størrelsen. Det anbefales å innhente et pristilbud fra en entreprenør for å få en nøyaktig pris. Mitt estimat, er kun et estimat.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



# Tilstandsrapport



## TG2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

## TG1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og kakkelovn.

### Kommentar;

Det er 3 pipeløp i leiligheten, basert på observasjoner på tegninger. Det er ikke kjent om alle pipeløpene er rehabilitert i forbindelse med ombyggingen. Kakkelovnen er satt inn i regi av dagens eier. Det forelå ingen dokumentasjon på utførelsen på befaringsdagen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## TG1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte heltredører.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/WC-1

#### Generell

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandedbatteri. Speil. Veggmontert toalett. Dusjnise med dør i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet et av leilighetens avtrekksanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert under innredningen og ett i nedsenket dusjsone.

Oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2012.

Det foreligger ferdigattest for ombyggingen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD/WC-1

## TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD/WC-1

## TG1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukristen til flislagt gulv ved dørterskelen er 48 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD/WC-1

## TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



### 2.ETASJE > BAD/WC-1

## TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD/WC-1

## TG1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med styringspanel utenfor dette bad 2. Utkast til ukjent sted.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD/WC-1

## TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/tegl og boring er følgelig umulig.

Forskrift til avhendingsloven stiller krav om at man skal gjøre alternativt fuktsøk med egnet apparat/instrument. Den eneste alternative muligheten jeg har er overflatesøk. SINTEF (Byggdetaljer 474.531) beskriver at slike instrumenter kan benyttes til å indikere forskjeller i fuktinnhold i eller like under overflater, særlig på beleg og plater.

I dette badet er det fliser på overflater i områder som utsettes for fukt og overflatesøk er dårlig egnet, da apparatet søker 2-3 cm ned i overflaten. Om det hadde vært slik at det ble funnet fukt, for eksempel i en dusjsone, kan ikke apparatet avgjøre om fukten sitter bak flisen (på riktig side av membranen), eller om den er bak membranen (feil side av membranen). Det er ikke gjort observasjoner i dusjsonen (sprekker, riss etc) som tilsier unormal fukt.

### 2.ETASJE > BAD/WC-2

#### Generell

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandedbatteri. Speil. Veggmontert toalett. Dusjnise med dør i glass. Badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet et av leilighetens avtrekksanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert under innredningen og ett i nedsenket dusjsone.

Oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2012.

Det foreligger ferdigattest for ombyggingen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD/WC-2

## TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD/WC-2

## TG2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukristen til flislagt gulv ved dørterskelen er 38 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

## Tilstandsrapport

Sprukket flis ved døren/terskelen. Flisene utgjør ikke tettesjiktet på dette våtrommet, da membranen er etablert under påstøpen. Skaden vurderes derfor som overflatefeil uten direkte konsekvens for tettheten på badet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Skadet flis utgjør et estetisk avvik, men flisen må skiftes for å lukke avviket.



2.ETASJE > BAD/WC-2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse i sluket i dusjsonen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



158 2.ETASJE > BAD/WC-2 EILERT SUNDTS GATE 42A

## Tilstandsrapport



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

2.ETASJE > BAD/WC-HYBEL

### Generell

Flislagte gulv, flislagte og malte vegger. Malt himling. Slett mørk innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil. Veggmontert toalett. Dusjnise med dør i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens avtrekksanlegg.

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert under innredningen og ett i nedsenket dusjsone.

Oppgradert i forbindelse med ombyggingen i 2012.

Det foreligger ferdigattest for ombyggingen

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC-HYBEL

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC-HYBEL

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukristen til flislagt gulv ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC-HYBEL

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med synlig utførelse i sluket i dusjsonen.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Hovedsluket i dusjsonen.



Hjelpesluket under servanten.

2.ETASJE > BAD/WC-HYBEL

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert oppsprekking i silikonfuge mellom gulv og toalettasse. Ved belastning av toalettet beveger veggen under kassen seg merkbart, noe som indikerer at innfestingen av sisternemodulen eller bakenforliggende konstruksjon ikke er tilstrekkelig stiv. Slike bevegelser kan oppstå dersom innbyggingsrammen ikke er korrekt forankret i gulv og vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen bak toalettet kontrolleres for korrekt innfesting og stabilitet. Eventuell løsning med manglende forankring bør utbedres av rørlegger og tømrer. Ny elastisk fuge bør etableres etter at bevegelser er utbedret.

2.ETASJE > BAD/WC-HYBEL

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk tilknyttet ventilatoren på kjøkkenet i hybelen. Utkast til ukjent sted.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### 2.ETASJE > BAD/WC-HYBEL

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom baderomsgången og kjøkkeninnredningen.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 20/10-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigger i trevirke viser akseptabelt nivå.

### KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap, kaffemaskin og komfyrvakt.

**Kommentar:**  
Dagens eier har malt frontene og vedlikeholdt benkeplaten i 2025, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ukjent sted.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier



### 2.ETASJE > KJØKKEN-HYBEL

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel rundt stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er kjøleskap, komfyr, platetopp og komfyrvakt.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > KJØKKEN-HYBEL

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ukjent sted.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

## Tilstandsrapport



### SPESIALROM

### 2.ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv, vegger og malt himling. Slett mørk innredning med servant og blandebatteri. Speil over. Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet avtrekkssystemet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning og med lukket dør vil luft sirkulasjonen være begrenset.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger - Hoveddel

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet som er plassert på veggen utenfor bad 2. Tilførsel og stoppekran i skapet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier



#### TG 1 Vannledninger - Hybel

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet som er plassert på veggen utenfor badet i hybelen. Tilførsel og stoppekran i skapet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier



Viser manglende tettemuffer på rør i rør system i kjøkkenbenken.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Innvendige avløpsrør, slik som i kjøkkenbenker og servantskap, er det avløp i plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

## Tilstandsrapport



Stakeluke avløp.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med regulering fra ventiltorene i respektive kjøkken og fra bad 1 og 2. Avtrekk fra kjøkken, våtrom og toalettrom. Tilluft via luftespalter i vinduene.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hoveddel;

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entréen. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Hybel;

Automatsikringer i sikringsskap plassert i garderobeskapet utenfor badet. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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.  
**2012 Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2011-2012 da bygget ble pusset opp.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja alt av elektrisk arbeid har blitt utført av godkjent elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Utfyllende svar til spørsmål 1(Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);**

**Rehabilitering av el-anlegg i 2011-2012 er det eneste jeg kjenner til fra tidligere eier.**

**Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)**

**Ja, det er samsvarserklæring for utført arbeid. Legger dette med som vedlegg**

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?  
**Ukjent Det har jeg ikke kjennskap til.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei ikke opplevd at sikringer har gått så lenge jeg har eid boligen**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei det har ikke vært varmegang eller tilløp til brann på elektrisk anlegg.**

**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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget i leiligheten er opplyst å være fra 2011-**

## Tilstandsrapport

**12** når bygården ble pusset opp. Eier har kun bodd i leiligheten siden 2018 og har samsvarserklæring for egne tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon for eventuelle arbeider fra tidligere eiere eller oppussingen i 2012.

**Det er registrert feil i form av at jordfeilalarmen lyser rødt i hybelens sikringsskap.**

**På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av observasjon av jordfeilalarm og manglende dokumentasjon på installasjonen fra 2011-12.**

**Generell kommentar**

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Sikringsskapet i hybelen



Sikringsskapet i hoveddelen

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

2 håndslukkerapparater og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Nye apparater i 2025. Ikke funksjonstestet**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet**



# 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

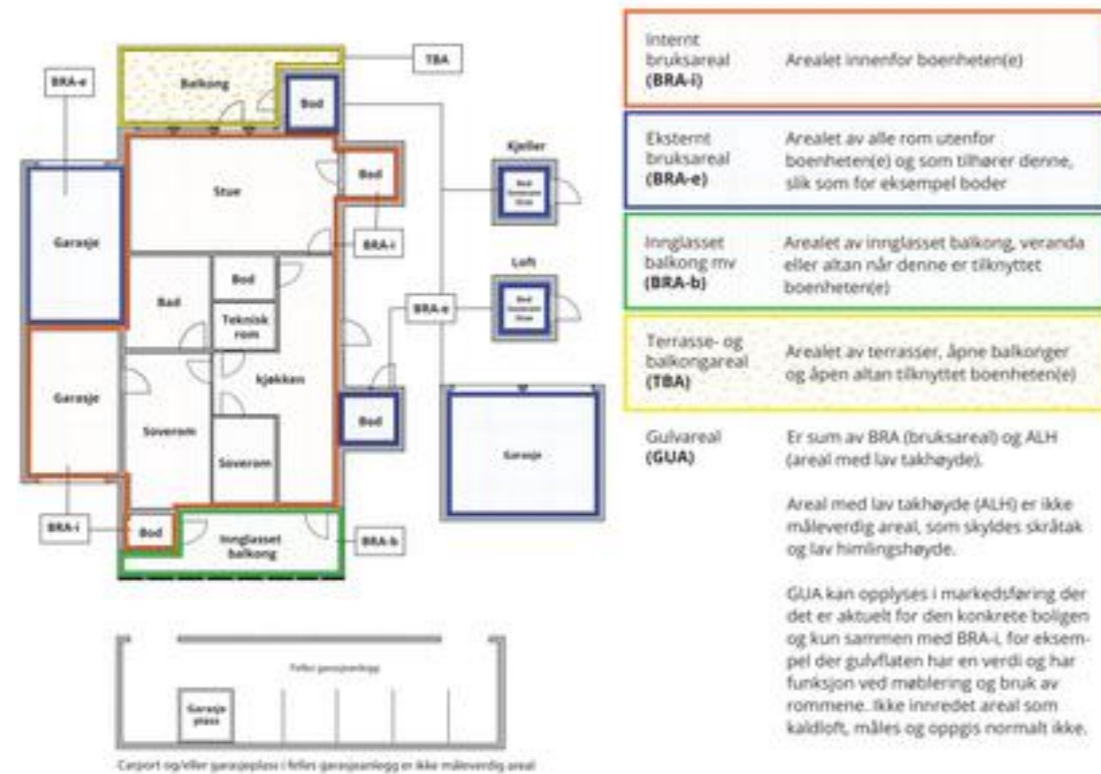
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	177			177	3
Kjeller		3		3	
1/2- Etasje (mellom etasje)		2		2	
<b>SUM</b>	<b>177</b>	<b>5</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, soverom/stue, bad/wc-1, stue/soverom, bad/wc-2, allrom-hybel, alkove-hybel, bad/wc-hybel, kjøkken-hybel		
Kjeller		Bod	
1/2- Etasje (mellom etasje)		Bod	

## Kommentar

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett, tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

-Eksterne boder er målt til 2, 7 og 2,3 m<sup>2</sup>. I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 3 og ned til 2 m<sup>2</sup>.

-Himlingshøyder er målt til ca 3,32 m i oppholdsrom, med noe lavere himlingshøyder i entreen, toalettrom og badene. Laveste himlingshøyde målt er 2,7 m. Målene er tilfeldig tatt i utvalgte rom og kan variere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m <sup>2</sup> )	S-ROM (m <sup>2</sup> )
Boligbygg med flere boenheter	178	0

# Arealer

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Kato Malvik Nicolai Andreas Eger	Takstingeniør Rekvirent

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	47		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Eilert Sundts gate 42 A

**Hjemmelshaver**  
Eger Nicolai Andreas

**Boligselskap**  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
EILERT SUNDTS GATE 42

**Felles formue**  
Kr. 16 870 31.12.2024

**Forretningsfører**  
PHM Forvaltning AS

**Organisasjonsnr**  
997906586

**Felles gjeld:**  
Kr. 966 31.12.2024

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Tilbaketrukket og meget sentralt beliggende leilighet. Gården ligger i en enveiskjørt gate med lite gjennomgangstrafikk. Umiddelbar nærhet til grønne omgivelser i Uraniensborgparken, Slottsparken og Frognerparken. Kort vei til sentrale knutepunkt som Majorstuen, Solli Plass og Nationaltheatret for buss, bane og flytog. Briskeby-trikken går to kvartaler unna. Fine handlegater som Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Skovveien i umiddelbar nærhet. Flere skoler i området.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

#### Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

#### Om tomten

Opparbeidet bakgård og fellesarealer med sittegruppe, beplantning og belysning.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
12 700 000	2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2025		Gjennomgått	7	Nei
Plantegning	15.06.2010		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	28.03.2012		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	23.11.2012		Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	14.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	08.06.2021	Feilsøking varmekabel. 0,03 mellom fase-jord. Varmekabel har jordfeil. Kunde blir anbefalt å ta kontakt videre med M-Tek	Gjennomgått	2	Nei
Skaderapport	04.10.2021	Varmekabelen i badegulvet hadde jordfeil. Se rapport for utfyllende beskrivelser.	Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	
2	23.10.2025	Endring utført av undertegnede før oversending til sluttbruker.
3	24.10.2025	Lukket avvik etter innkjøp/bekreftelse av nye brannslukningsapparat.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FO1826>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Egenerklæring

Eilert Sundts gate 42A, 0355 OSLO

17 Oct 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eilert Sundts gate 42A	Eilert Sundts gate 42A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden 2018.

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

### Informasjon om selger

Selger

Eger, Nicolai Andreas

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabel er utbedret på gjestebad.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spot reparasjon av varmekabel.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M- Tek

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Har vert oversvømmelse i en av kjellerene. Tilbakeslagsventil ble installert.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

Side 2



- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Side 3



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nabolaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95459400**

**Egenerklæringskjema**

Name	Date
Eger, Nicolai Andreas	2025-10-17

Identification

 bankID Eger, Nicolai Andreas



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

Signed by:

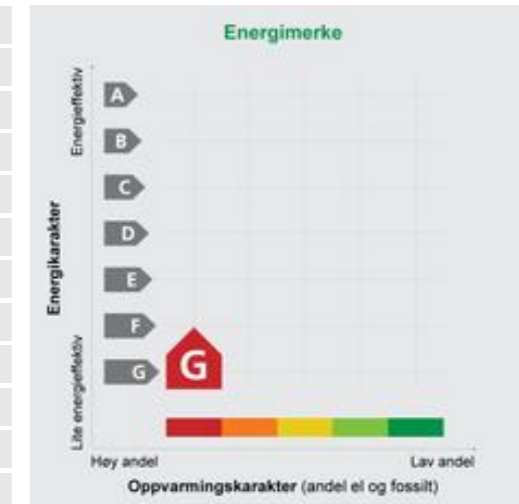
Eger, Nicolai Andreas

17/10-2025  
18:29:24

BANKID



Adresse	Eilert Sundts gate 42a
Postnr	0355
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	47
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-917182
Dato	17.08.2018



Innmeldt av Tonje Gjeslien

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Utskriftsdato: 14.10.2025

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-214/47/0/5</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 0,00</b>
Eiendomsadresse:	Eilert Sundts gate 42A 0355 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 13 065,00
Fakturamottaker:	Eger Nicolai Andreas Eilert Sundts Gate 42 A 0355 OSLO		
Eiernavn:	Eger Nicolai Andreas	<b>Totalt</b>	<b>NOK 13 065,00</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	3 266,25	0,00	25090000179775026	11800712	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			3 266,25					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	13 065,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>13 065,00</b>

\*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

3/3

Dato  
14.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO**Bekreftelse på formuesverdi:****Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 214    Bnr 47    Fnr 0    Snr 5

**Eiendommens adresse:**

Eilert Sundts gate 42A, 0355 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**Som primærbolig:    kr 5 759 969  
Som sekundærbolig:    kr 14 657 099

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



PHM FORVALTNING AS  
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,  
Gamle Drammensvei 40,  
Norway

Stabekk, 14.10.25

## Boligopplysninger

**Seksjon:** 5  
**Boligselskap:** EIERSEKSJONSSAMEIET EILERT SUNDTS GATE 42 **Bolignr.:** H0201  
**Adresse:** Eilert Sundts gate 42 A, 0355 OSLO **Etasje:** 2.etg  
**Areal:**  
**Eier(e):** Nicolai Eger

## Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader	5 915	5 915	5 915	5 915	5 915	5 915

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

## Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

**Selskap:** EIERSEKSJONSSAMEIET EILERT SUNDTS GATE 42 (orgnr. 997906586)  
**Antall enheter:** 10  
**Styrets e-post:** es42styret@gmail.com  
**Styreleder:** Siri Bjerkeim Hellevik ()  
**Forsikring:** If skadeforsikring (Polise SP4763440.1.4)  
**Festet tomt:** Nei  
**Gnr/Bnr:** 214/47  
**Dyrehold:** Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.  
**Forkjøpsrett:** Ingen

## Skattemelding 2024

<b>Gjeld:</b>	kr 966,00	<b>Andre inntekter:</b>	kr 55,00
<b>Formue:</b>	kr 16 870,00	<b>Utgifter:</b>	kr 0,00

## Sameiermøte for Eilert Sundts gate 42, regnskapsåret 2024

Onsdag 30. april 2025 kl. 18:00, sted kommer.

## Saksliste

- Åpning og konstituering
  - valg av møteleder, referent og to medlemmer til underskriving av protokollen
- Årsberetning 2024
  - årsberetning vedlagt
- Regnskap og balanse 2024
  - regnskap vedlagt, sameiet er fritatt for revisjon
- Innkomne forslag
- Budsjett 2025
  - budsjett vedlagt regnskapet
- Vedlikeholdsplan
- Ansvars-/ oppgaveliste
- Valg av styre m/ vararepresentanter
  - to styremedlemmer og to vararepresentanter

Forslag til evt. andre saker sendes [es42styret@gmail.com](mailto:es42styret@gmail.com) innen mandag 14. april 2025



Eierseksjonssameiet  
Eilert Sundts gate 42

Org.nr: 997906586

## Årsberetning 2024

### Selskapets virksomhet/beliggenhet

Eierseksjonssameiet Eilert Sundts gate 42 er lokalisert mellom Uranienborgveien og Professor Dahls gate på Frogner i Oslo. Sameiet inneholder 10 eierseksjoner som alle ble kjøpt i 2012 etter rehabilitering av gården. Sameiet ble stiftet i april 2012 og har til formål å sikre en best mulig ivaretagende drift av gård og fellesarealer for sameiere.

### Fortsatt drift

Styret mener at fremtidsutsikter viser at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og budsjettet for 2025 og regnskap for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

### Forretningsførsel og forsikring

Sameiets forretningsfører er Sefbo Forvaltning ved Yngve Abrahamsen, Oslo. Gården er forsikret hos If Skadeforsikring. Avtalenummer er SP4763440.1.2.

### Stilling og resultat

Sameiet ble stiftet i april 2012. Det ble opprinnelig innbetalt NOK 200.000 i kapital fra seksjonseierne.

Resultatet for 2024 viser et overskudd på kr 37.408. Vi hadde pr 31.12.2024 bankinnskudd på kr 144.377.

Styret har laget et budsjett for 2025. Vi budsjetterer med et underskudd på kr -47.084 i hovedsak på grunn av en økning på kr. 60.339 i avsetninger til reparasjoner og vedlikehold til bruk i løpet av 2025. Alle kostnader knyttet drift av sameiet forventes å øke i 2025, og styret besluttet videre å øke fellesutgiftene med 2,6%. Styret jobber for å videreføre en nøktern kostnadsutvikling, og ser at det er behov for å utvikle en vedlikeholdsplan som gir et bedre grunnlag for sameiernes forventninger til fremtidige kostnadspådrag.

For detaljert økonomisk resultat, se eget resultatregnskap vedlagt.

### Styrets arbeid

Det har vært avholdt ett formelt styremøte i 2024. Vi har i løpet av styreåret som har gått gjort et overfladisk ettersyn av calling-anlegget, gjennomført den årlige testen av brannalarm-/ varslingssystemet og justert og reparert hoveddørene til portrommet. Styret har i tillegg jobbet med blant annet følgende saker i 2024:

- Oppfølging av driftssaker og vedlikehold – spesielt med inn leie av Morten Ruud
- Kallet inn til to dugnader
- Reduksjon og overvåking av kostnader, inklusive oppfølging av innkommende faktura
- Oppdatert digitale arkiver, etablert styrepostadresse
- Etablert forslag til arbeid med vedlikeholdsplan
- Etablert forslag til rollefordeling for å sikre felles verdier



Eierseksjonssameiet  
Eilert Sundts gate 42

Org.nr: 997906586

Det har vært en lekkasje i berederrommet på nyåret som resultat av utslitt gjengehamp som ble utbedret av rørlegger. Styret er klar over at det fortsatt er utfordringer med varmtvannet ved at det tar lang tid før det kommer. Det foreligger fortsatt ingen løsning på denne utfordringen.

Styret ønsker å utarbeide en vedlikeholdsplan som tar høyde for forutsigbart, større vedlikehold. Videre oppfordrer styret til utarbeidelse av en ansvarliste/ rollefordeling for løpende saker slik at enkelte områder kan følges opp på en tidsriktig måte. Vi er et lite sameie og det kan fort bli etterslep på aktivitet hvis flere saker oppstår samtidig. Dersom alle bidrar inn der de har ønske og anledning så kan dette løses på en kostnadseffektiv måte for sameiet.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å opplyse om hvem som bor i leiligheten (og eventuell hybeldel) dersom seksjonseier ikke selv bor der, samt meddele styret og forretningsfører ved flytting/ utleie. På denne måten sikres en korrekt oversikt over eiere og beboere for kommunikasjons- og sikkerhetsformål. Vi ber om at alle sender oppdateringer/ henvendelser til styret på e-post [es42styret@gmail.com](mailto:es42styret@gmail.com) så vi får samlet all mail på ett sted.

### Brannsikringsutstyr

Jamfør Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt brannsløkkeutstyr i form av enten pulverapparat eller hageslange. Det er den enkelte eiers ansvar å kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder. Det ble i 2023 gjennomført kontroll med alle brannvarslere både i leiligheter og i fellesområder.

### Arbeidsmiljø og HMS - internkontroll

Det er ikke registrert personskader eller -ulykker i gården i 2024. Sameiet bruker Morten Ruud for generelt vedlikehold etter behov.

### Ytre miljø

Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

### Likestilling

Styrets sammensetning i 2024 har vært Jarle Traavik (leder), Ståle Hamnes (styremedlem) og Siri Hellevik (styremedlem). Varastyremedlem har vært Jorunn Rørvik Næss og Laura Elizabeth Traavik.

Oslo, 7. april 2025

Styret for Eilert Sundts gate 42

Siri Hellevik  
Styremedlem

Ståle Hamnes  
Styremedlem

Jarle Traavik  
Styreleder

**Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42**

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42 Org.nr. 997906586  
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

**Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42**

## Resultatregnskap år 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note				
<b>Inntekter</b>				
Fellesinntekter	577 404	577 408	577 500	592 416
Andre inntekter	0	140 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>577 404</b>	<b>717 408</b>	<b>577 500</b>	<b>592 416</b>
<b>Kostnader</b>				
Kommunale avgifter	177 231	150 507	175 000	184 000
Strøm og varme	84 149	74 092	100 000	105 000
TV og bredbånd	39 239	39 218	41 500	40 500
Andre driftskostnader	1 10 350	7 779	7 200	8 000
Renhold	50 459	48 146	50 600	54 000
Reparasjon og vedlikehold	2 10 661	169 276	20 000	71 000
Honorarer	23 388	22 475	24 000	25 000
Forsikring	128 291	110 898	122 000	141 000
Andre kostnader	3 16 684	7 745	9 000	11 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>540 451</b>	<b>630 135</b>	<b>549 300</b>	<b>639 500</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>36 953</b>	<b>87 273</b>	<b>28 200</b>	<b>-47 084</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>				
Finansinntekter	455	333	0	0
<b>Sum finans</b>	<b>4 455</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>37 408</b>	<b>87 606</b>	<b>28 200</b>	<b>-47 084</b>

Resultatrapport 2024 for Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42

## Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		0	4 444
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>4 444</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	5	<b>144 377</b>	<b>101 890</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>144 377</b>	<b>106 334</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>144 377</b>	<b>106 334</b>

Balanserapport 2024 for Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42

## Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42

## Balanse 2024

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		95 334	95 334
Årets resultat		37 408	0
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>132 743</b>	<b>95 334</b>
<b>Gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	250
Påløpte kostnader	7	8 065	10 750
Annen kortsiktig gjeld	7	3 570	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 635</b>	<b>11 000</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>144 378</b>	<b>106 334</b>

STABEKK, 13.03.2025  
Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42

Jarle Valgard Traavik  
Styrets leder

Siri Bjerkreim Hellevik  
Styremedlem

Ståle Hamnes  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42

## Noter til årsregnskapet

### Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

### Note 1 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Blomster, hageutgifter etc	1 192	469	0	0
Brannalarm	7 168	6 850	7 200	8 000
Leie transportmidler	694	0	0	0
Driftsmateriale	519	0	0	0
Rekvisita	0	460	0	0
Porto og EDB-kostnader	778	0	0	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>10 350</b>	<b>7 779</b>	<b>7 200</b>	<b>8 000</b>

### Note 2 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold utendørs	0	88 599	0	0
Vedlikehold porttelefon	3 125	0	0	0
Vedlikehold vann/avløp	7 536	32 114	0	0
Vedlikehold annet	0	48 563	20 000	71 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>10 661</b>	<b>169 276</b>	<b>20 000</b>	<b>71 000</b>

### Note 3 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Porto	1 009	990	1 500	2 000
Styre- og	226	0	0	0
Øredifferanser	2	1	0	0
Bank og kortgebyrer	7 947	5 701	6 500	7 000
Annen kostnad,	7 500	1 053	1 000	2 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>16 684</b>	<b>7 745</b>	<b>9 000</b>	<b>11 000</b>

### Note 4 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	204	126	0	0
Renteinntekt felleskostnader	0	68	0	0
Renteinntekter bank	251	0	0	0
Annen finansinntekt	0	139	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>455</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finans</b>	<b>455</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 5 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Rogaland drift kr 144 377

**Note 6 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	95 334	7 728
Årets resultat	37 408	87 606
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>132 743</b>	<b>95 333</b>

**Note 7 Kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen påløpt kostnad	8 065	10 750
Forskudd felleskostnader	3 570	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>11 635</b>	<b>10 750</b>

Annen påløpt kostnad er strøm desember og porto.

**Note 9 Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>95 334</b>	<b>7 727</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	37 408	87 606
B. Årets endring i disponible midler	37 408	87 606
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>132 742</b>	<b>95 333</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.

## rsoppgjorspakke\_Eilert\_Sundts\_gate\_til\_signering.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Traavik, Jarle Valgard	2025-04-06	Hamnes, Ståle	2025-04-07

Identifikasjon

 Traavik, Jarle Valgard

Identifikasjon

 Hamnes, Ståle

Navn	Dato
Hellevik, Siri Bjerkreim	2025-04-02

Identifikasjon

 Hellevik, Siri Bjerkreim

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Innkalling til ekstraordinært årsmøte 05.06.2025 for Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Avstemningen stenges automatisk fredag kl 23.00

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen 3 dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet.

### Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Personvalg. Valg av ny styreleder.

### Sak 1: Konstituering

Valg av møteleder, to personer til å signere protokoll og godkjenning av innkalling.

For ★ **Styrets innstilling**

"Avtroppende styreleder Jarle Traavik velges til møteleder. Siri Hellevik signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

### Sak 2: Personvalg. Valg av ny styreleder.

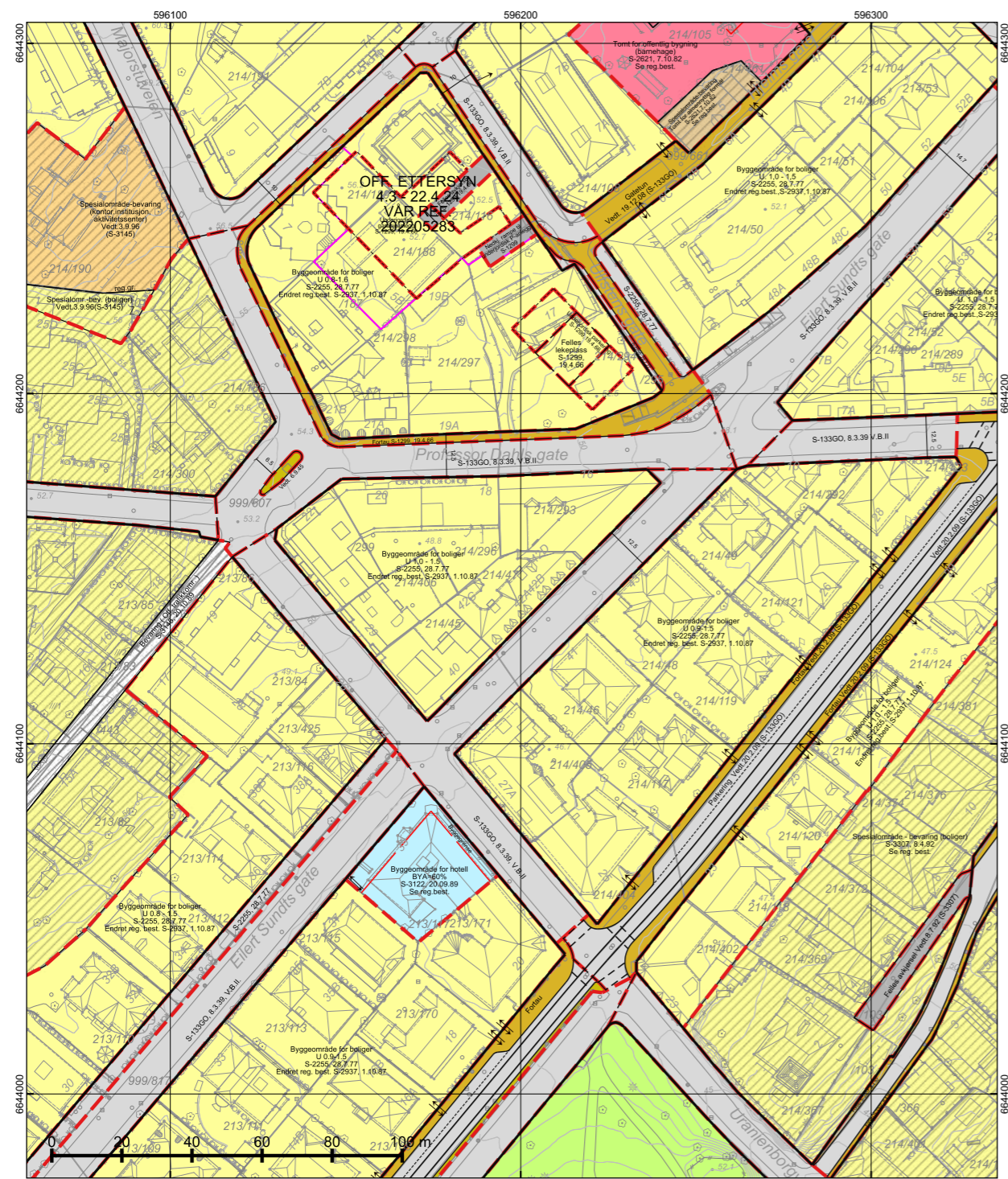
Sameiermøtet valgte nytt styre på ordinært årsmøte 30. april og det ble delegert til det nye styret å konstituere seg selv. Det påtroppende styret har hatt sitt konstitueringsmøte og valgt Siri Hellevik til styreleder.

Vedtektenes paragraf 8 krever imidlertid at sameiermøtet også velger styreleder. Siri Hellevik stiller derfor til valg som styreleder på ekstraordinært sameiermøte. Det er ingen motkandidater.

Kandidater til **Styreleder** :

- Siri Bjerkreim Hellevik





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 14.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikaltivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 148571/ 86520959</p>	<p>Deres ref.:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>Adresse: Eilert Sundts gate 42</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 214/47</p>		

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

Før de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

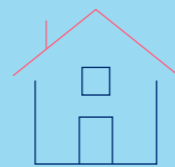
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonnen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Eilert Sundts gate 42A, 0355 OSLO. Gnr. 214, bnr. 47, snr. 5 i Eierseksjonssameiet Eilert Sundts Gate 42, oppdragsnr.: 87250097  
Megler: Bendik Haug, mobil: 97 95 10 43, e-post: bendik@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

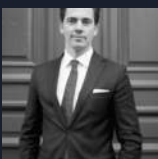
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Bendik Haug**

Eiendomsmegler / Partner

97 95 10 43

[bendik@proaktiv.no](mailto:bendik@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Properties**

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, [briskeby@proaktiv.no](mailto:briskeby@proaktiv.no)