

# FROGNER

## Eckersbergs gate 30

### 2-roms selveierleilighet



Adresse: Eckersbergs gate 30  
0260 OSLO

BRA-i: ca. 46 m<sup>2</sup> BRA-e: ca. 2 m<sup>2</sup>

Prisantydning: Kr. 4 950 000,-



**Adresse:**

Eckersbergs gate 30, 0260 Oslo.

**Eier/Hjemmelshavere/Selger:**

Hjemmelshaver:  
Hjelper Mye AS

Tvangssalg ved Oslo tingrett.

**Betegnelse:**

Gnr. 212, bnr. 223, snr. 30 i Oslo kommune  
(0301).  
Sameiebrøk: 157/10 000.

**Tomten:**

Tomtestørrelse: ca. 1412 kvm. eiet tomt for hele sameiet.

**Parkering:**

Gateparkering etter gjeldende regler.

**Beliggenhet:**

Sentralt beliggende på Frogner med nærhet til hyggelige caféer og bevertningssteder i nærmiljøet. Rikt utvalg av shoppingmuligheter og mye mer.

Kort vei til Frognerparken med den berømte skulpturparken Vigelandsparken som inneholder 200 av Gustav Vigelands skulpturer.

Knutepunkt for offentlig kommunikasjon på Majorstuen.

Boligen ligger godt skjermet.

**Kommunikasjon:**

Kort vei til T-bane på Majorstuen.

Få minutters gange til busstopp i Odins gate der 20-bussen går.

Kort vei til trikkestopp i Kirkeveien.

# Beskaffenhet

**Areal:**

3. etasje BRA-i: ca. 46 kvm.

Kjeller: BRA-e: ca. 2 kvm.

Arealer er oppmålt iht. Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2023.

De oppgitte areal er hentet fra vedlagte Tilstandsrapport, og er ikke kontrollmålt av Codex Advokat Oslo AS.

Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk. Rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

**Innhold:**

3. etg.: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

1 bod i kjeller.

# Standard



## **3. etg.:**

### **Entré:**

Malt tak, malte veggflater, laminat på gulv.

### **Stue:**

Malt tak, malte veggflater, laminat på gulv.

### **Åpen kjøkkenløsning:**

Malt tak, malte veggflater, laminat på gulv.

Integrert oppvaskmaskin, platetopp, komfyr samt lite kjøleskap og frys.

Opplegg for vaskemaskin.

Hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter.

### **Soverom:**

Malt tak, malte veggflater, laminat på gulv.

Garderobeskap.

### **Bad:**

Malt tak med spotter, veggfliser, gulvfliser.

Dusjnische, vegghengt wc, servant med underskuffer.

Leiligheten er i følge eier oppusset i 2021/2022. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid.



### **Faste løpende kostnader:**

Felleskostnader: Kr. 3.253,- pr. mnd. i følge brev fra forretningsfører som dekker blant annet: kommunale avgifter, energi og strøm til fellesareal, forsikring av bygning (seksjonseier må ha egen innboforsikring), drift, vedlikehold, bredbånd (GlobalConnect), varmtvann m.m.

Det er pt. ikke vedtatt økning av felleskostnader. På generelt grunnlag må det forventes KPI-regulering.

På ekstraordinært årsmøte 29.01.2026 ble det vedtatt rørfornyng til kostnadsramme kr. 3 500 000,-. Rørfornyng finansieres med kapitalinnskudd fra den enkelte sameier tilnærmet lik sameiebrøk. Dersom kostnad blir som budsjettert vil snr. 30 sin andel utgjøre kr. 59 920,-. Dette blir en kostnad for kjøper av seksjonen. Det er planlagt å innbetale beløp i 2 eller 3 deler, og det antas at første delbetaling skjer i juli.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eiendommen selges som et tvangssalg og megler har således ikke kjennskap til selgers øvrige faste kostnader tilknyttet eiendommen.

### **Prosjekt rørfornyng:**

Videoinspeksjon har avdekket slitte rør, tæring og åpenbare skader på rør. Det er videre brudd på stamme i kjeller.

Leveransen dekker fornyng av alle hovedrør (kloakk) og bunnledning.

Oppstart vil skje i juli, og hele prosjektet er forventet å gå over 12-13 uker og ca. 1 uke i hver leilighet. Beboer vil ikke kunne benytte vann i leilighet i den uken som blir avsatt til snr. 30.

Leverandør eller sameiet har ikke ansvar for eventuelle kosmetiske konsekvenser av arbeidene, eks. fliser som blir ødelagt og/eller annet som følge av at rør er flyttet av eier/tidligere eier. Kostnader til utbedringer på eget bad må bekostes av den enkelte seksjonseier. Dette blir således en kostnad for kjøper av snr. 30.

### **Fellesgjeld:**

Andel fellesgjeld kr. 0,- pr. 31.12.2025.

### **Felles formue:**

Andel felles formue kr. 8 800,- pr. 31.12.2025.

### **Formuesverdi:**

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig, beregnet: kr. 1 350 517,-

Som sekundærbolig: kr. 5 402 068,-

For primærbolig settes formuesverdi normalt til 25% av beregnet markedsverdi.

For sekundærbolig settes formuesverdi normalt til 100% av beregnet markedsverdi.

**Byggeår:**

Bolig er bygget i 1972.

**Byggemåte:**

Bygg oppført i mur og betongkonstruksjoner med betongdekke som etasjeskiller. Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Erik Gjævert datert 26.01.2026.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger frem til offentlig vann- og avløpsnett.

**Energiklasse:**

Eiendommen er energimerket med energimerke D. Energimerking er utført av takstmann Erik Gjævert. Se vedlagte energiattest.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Det foreligger ferdigattest datert 24.05.1976.

**Regulering/odel/konsesjon:**

Eiendommen ligger i området regulert til bolig. Området er regulert til byggeområde for bolig, friområde, byggeområde for kontor/forretning, offentlig kjørebane/veigrunn m.m.

Det pågår renoveringsprosjekt i bygg på andre siden av atriet.

Plan- og bygningsetatens hjemmeside gir informasjon om ev. pågående saker.

Interessenter anbefales å gjøre seg kjent med planer for område.

Reguleringskart over området og kommunedelplan kan sees hos megler.

Eiendommen grenser til en eiendom, Munthes gate 25, som er kommunalt listeført (Byantikvarens «Gule liste»)

Det er ikke knyttet konsesjon eller odel til eiendommen.

**Oppvarming:**

Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Adgang til utleie:**

Boligen har en boenhet og ingen utleiedel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at boenheten leies ut. Ved ev. utleie må leietaker meldes til styret og forretningsfører for registrering.

**Sameiet:**

Sameiet Eckersbergsgt 30 32, org. nr. 975 266 397.

Forretningsfører er Alle Tall AS.

Sameiet består av 57 seksjoner hvorav 3 er garasjeseksjoner.

Sameiet har fremsatt krav om å fjerne motorisert ventilasjon, se vedlagt brev: VIKTIG MELDING». Det er motorisert ventilasjon på bad i snr. 30. Ventilasjon er pt. ikke fysisk sperret, men dette vil bli fulgt opp av sameiet. Eventuell kostnad knyttet til å fjerne motorisert ventilasjon vil tilfalle ny eier.

I budsjett for 2025 ble det avsatt kr. 250.000,- til utbedring av lekkasjer mellom garasjetak og kjellergang. Taktekking ble igangsatt 08.04.2025, og etter taktekking skal skader i kjellergang etter lekkasje utbedres.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven §31. Pantet er begrenset oppad til 2G.

Utleie av seksjon og endring i utleieforholdet skal meldes til forretningsfører for registrering.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Vedtekter, husordensregler, innkalling til og protokoll fra ordinært årsmøte 2025, innkalling til og protokoll fra ekstraordinært årsmøte avholdt 29.01.2026 og innkalling til årsmøte 2026 kan sees hos megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

**Prisantydning:** Kr. 4 950 000,-

**Markedsverdi takst:** Kr. 5 450 000,-

**Omkostninger:**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: Kr. 123 750,-

Tinglysingsgebyr skjøte: Kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: Kr. 545,-

**Sum omkostninger = Kr. 124 840,-**

Regnestykket forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endring av gebyrene

**Totalsum inkludert kjøpesum, andel fellesgjeld og omkostninger: kr. 5 074 840,-**

Eier/hjemmelshaver betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalg.

**Overtagelse:**

Overtagelse etter gjeldende regelverk ved tvangssalg, konferer megler eller les info «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper». Da salget er et tvangssalg kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelse sett ikke er komplett. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Kjøper overtar risikoen på oppgjørsdagen, jf. tvf. § 11-31, første ledd hvis han ikke har tiltrådt eiendommen tidligere. Risikoens overgang er uavhengig av når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, og risikoen går over på kjøperen selv om stadfestelseskjennelsen ankes inn for lagmannsretten.

**Tinglyste forpliktelser:**

- Bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om benyttelse tinglyst 26.11.1891 med dagboknr. 1891/954096-1/105.
- Erklæring/avtale, bestemmelse om benyttelse tinglyst 08.05.1894 med dagboknr. 1894/990791-1/105
- Bestemmelse om gjerde tinglyst 07.04.1896 med dagboknr. 1896/900593-1/105.
- Erklæring/avtale tinglyst 07.04.1896 med dagboknr. 1896/900594-1/105
- Bestemmelse om veg med flere bestemmelser tinglyst 08.07.1897 med dagboknr. 1897/900610-1/105.
- Best. om garasje/parkering tinglyst 20.06.1951 med dagboknr. 1951/301772-1/105
- Erklæring/avtale, vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement tinglyst 07.08.1970 med dagboknr. 1970/513039-1/105

**Videre tinglyste forpliktelser:**

- Erklæring/avtale, bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 07.08.1970 med dagboknr. 1970/513040-1/105
- Best. Om garasje/parkering tinglyst 30.09.1972 med dagboknr. 1972/514394-2/105.
- Erklæring/avtale – panterett uten opptrinnsrett til sameiet.

**Tinglyste rettigheter:**

- Ingen rettigheter registrert.

**Tvangssalg:**

Salget er et tvangssalg ved hjelp av medhjelper. Det vises til «Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlagt salgsoppgaven. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdslovens kap. 11. Ta kontakt med megler dersom noe er uklart.

**Budgiving:**

Bud innleveres ved benyttelse av vedlagt budskjema.

Bud må være bindende for budgiver i minst 6 – seks – uker. Dette fordi et bud må antas og stadfestes før et salg kommer i stand. Budregler er for øvrig beskrevet i vårt standard budskjema for tvangssalg som er vedlagt denne salgsoppgaven.

Budgiver må legitimere seg ved innsendelse av bud. Budgiver må videre fremlegge skriftlig bekreftelse på finansiering av kjøpesum.

Bud fremsettes for Eiendomsmegler Irene Jarland, e-post: irene.jarland@codex.no Tlf. 92803279.

**Lov om tvangsfullbyrdelse:**

Salg av eiendommen er et tvangssalg og selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse og ikke etter avhendingslova.

Kjøper har begrensende muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Kjøpet kan ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. §11-39

Samtidig avviker tidsfrister for bud og rutiner for oppgjør fra et normalt salg.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann, før bud inngis. Interessenter oppfordres videre til å gjøre seg godt kjent med innholdet i vedlagt tilstandsrapport.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

**Oppgjør:**

Oppgjøret foretas av Codex Advokat Oslo AS.

Codex Advokat Oslo AS er underlagt lov om hvitvasking som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Eventuell melding sendes uten orientering til selger og kjøper.

Kjøper er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må fremlegge gyldig legitimasjon.

Kjøper aksepterer ved kjøp at megler kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. bank, kommune, forretningsfører og andre som har behov for slike opplysninger.

Kjøpesum og omkostninger må betales på oppgjørsdagen som er 3 mnd fra den dagen medhjelper forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse. Dette gjelder selv om stadfestelseskjennelse/fordelingskjennelse eventuelt er angrepet ved anke, eller av andre grunner får utsatt rettskraft. Hvis kjøper velger å ikke betale på oppgjørsdagen som fremgår av medhjelpers foreleggelse til retten/partene/rettighetshavere og budgiver, tilkommer forsinkelsesrenter. Uteblir betaling utover 14 dager etter oppgjørsdagen kan salget bli besluttet gjennomført på nytt med ansvar for byder til å dekke tap som derved oppstår.

**Meglernes vederlag:**

Medhjelpers godtgjøres i henhold til forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper. I henhold til forskrift §3-3 har medhjelper ved gjennomført salg krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3% av kjøpesum t.o.m. kr. 500.000,-  
2% av det overskytende t.o.m. kr. 1.000.000,-  
1% av det overskytende t.o.m. kr. 3.000.000,-  
Ekstragodtgjørelse kan innvilges, jf. forskriftens §3-6.

**Medhjelper:**

Codex Advokat Oslo AS, org. nr. 995 684 926  
Akersgata 51, 0180 Oslo  
Postboks 8744 St. Olavs plass  
0028 Oslo

**Oppdragsnummer:**

482130/65253

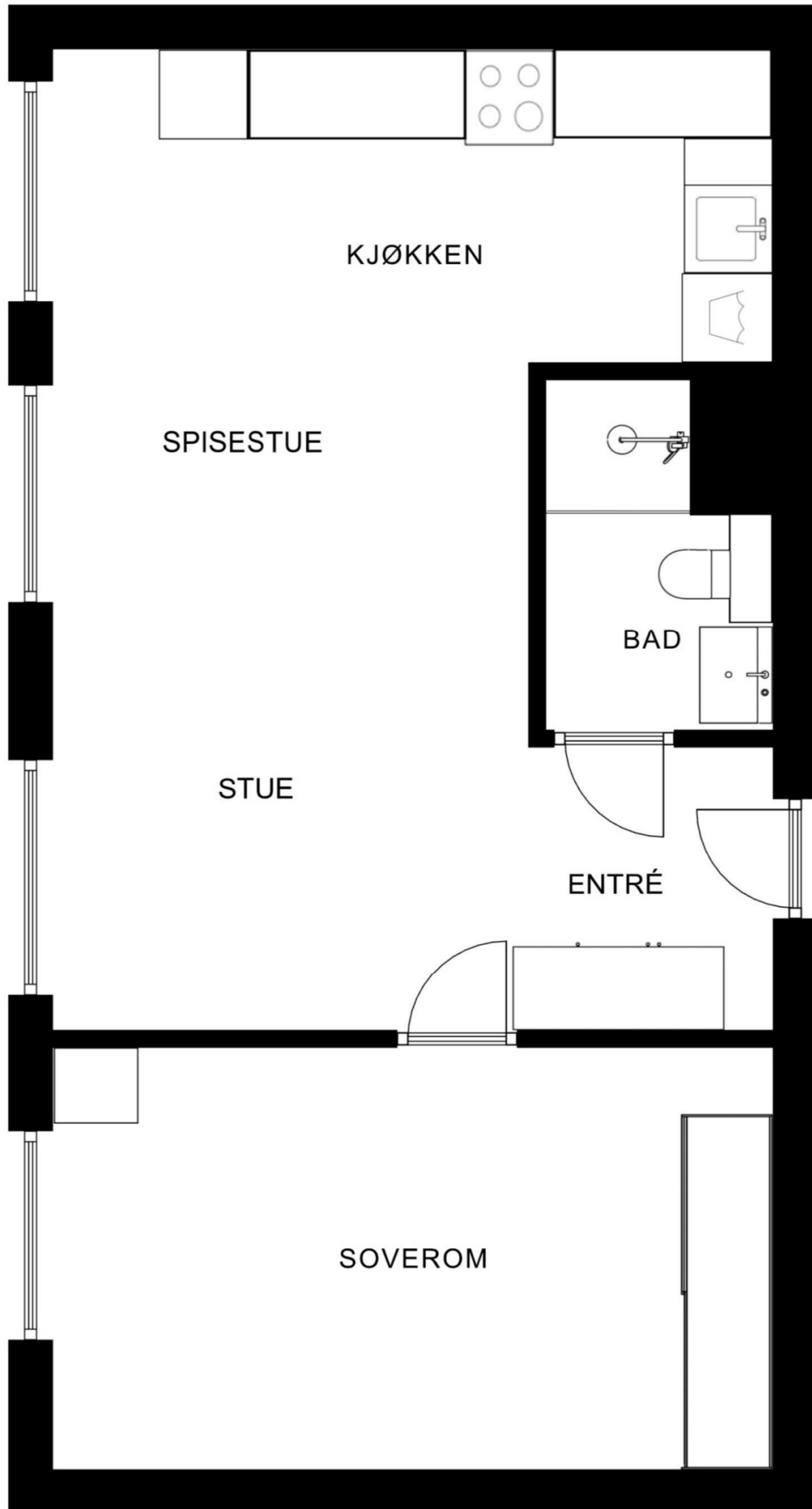
**Oppdragsansvarlig:**

Irene Jarland, mobil 928 03 279

**Fagansvarlig:**

Irene Jarland

Salgsoppgaven er opprettet 09.03.2026 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven: melding fra styret vedr. ventilasjon, innkalling til ekstraordinært årsmøte jan. 2026, tilstandsrapport, ferdigattest, arealbekreftelse, oversiktskart, reguleringskart, energiattest, orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper, forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

# VIKTIG MELDING

## **Krav om fjerning av motoriserte ventilasjoner i din seksjon i sameiet Eckersbergsgate 30.**

Motoriserte ventilatorer fører til overstyring av anlegget og medfører at anlegget ikke virker etter sin hensikt, samt gir uheldig tilsig av sjenerende lukt direkte inn i leiligheter som har ordinær ventilasjon. Vi har nå reparert og oppgradert anlegget. For at anlegget skal fungere vil det ikke være tillatt å ha motoriserte ventilatorer koblet til systemet. Dette omfatter også kjøkkenvifter med motor.

Etter inspeksjon er det kartlagt at din seksjon har elektrisk ventilasjon og må skifte ut disse.

Anlegget vil ikke bli satt i drift før styret er sikre på at ingen motoriserte ventilatorer overstyrer det nye anlegget, og vil gjennomføre fysisk befarings i alle boenheter for å sikre dette.

Der hvor tiltak ikke er gjennomført vil avtrekket bli fysisk sperret, og kostnader for dette fakturert seksjonseier.

## **Som eier har du/dere frist for utskifting innen 20.08.2023.**

### **For kjøkkenheter er følgende alternativ mulig:**

1. Koble av eksisterende kjøkkenhette (motorisert) fra felles ventilasjonsanlegg og la viften blåse ut i rommet (altså resirkulering av luft hvor et kullfilter fjerner os og lukt), gitt at den ventilatoren du har i dag støtter resirkulering (dette må sjekkes med produsent hvis du er i tvil).
2. Ta ut motor (må utføres av autorisert elektriker) fra eksisterende kjøkkenhette (motorisert) og beholde tilkobling som i dag. Merk at dette kun er tillatt hvis det er mulig med kullfilter i eksisterende kjøkkenhette.
3. Kjøpe ny kjøkkenhette med motor og kullfilter og resirkulere luften. Denne skal ikke kobles til felles ventilasjonsanlegg.
4. Kjøpe ny kjøkkenhette uten motor (med spjeld og kullfilter), og koble denne til felles ventilasjonsanlegg.

Merknader til punkt 1: Mange kjøkkenvifter har denne muligheten, men tidligere modeller med kullfilter var ikke spesielt effektive/gode og fjerner kun ca. 30-50% av

lukt og matos. Så hvis din kjøkkenhette er noen år gammel, vil du oppleve mer lukt og os i leiligheten etter at kjøkkenhetten er koblet fra og satt til å resirkulere.

Merknader til punkt 2: Anbefales ikke grunnet kostander til elektriker.

Merknader til punkt 3: Nye motoriserte resirkuleringsmodeller med gode kullfilter kan fjerne opptil 95% av all lukt/os. Sjekk med ulike forhandlere. For de som ønsker likt avtrekk som i dag, vil dette være det beste alternativet. Bosch/Siemens og Miele scorer bra i test, men de har gjerne en høyere prislapp.

Merknader til punkt 4: Vil gi tilfredsstillende avtrekk, men ikke like bra som en motorisert løsning.

**Velger du en løsning hvor du kobler fra fellesanlegg og benytter en ventilator med resirkulering, må hullet til fellesanlegget dekkes til/sperres. Dette vil gi bedre avtrekk på ditt bad, og bedre avtrekk for de som benytter kjøkkenhette uten motor (med spjeld og kullfilter).**

**Seksjonseiere må selv påkoste utgifter knyttet til tiltakene over.**

**Sameiet har inngått avtale med Halland-klima som vil kunne hjelpe de som ønsker dette med nødvendige tiltak. Dette gjøres i egen regi.**

**Kontaktinformasjon er:**

**Martin Bech**

Servicetekniker

[Martin@haaland-klima.no](mailto:Martin@haaland-klima.no)

Tlf 23 12 54 00

Mobil 99 22 54 79

Høyenhallveien 2, 0667 Oslo

Postboks 6352 Etterstad, 0602 Oslo

[www.haalandklima.no](http://www.haalandklima.no)

Styret ser frem til at alle i sameiet vil få bedre inneklima, i egen enhet og fellesområdene.

Styret 12. juni 2023

Styreleder



**1.2****Rørfornyng**

Vedlagt saksfremleggelse av styre gjennomgås.

Forslag til vedtak:

Kr. 3 500 000,- kreves inn til sameiet fordelt på sameierbrøk vist i vedlegg 2 for å finansiere rørfornyng.

---

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

## **Saksfremlegg - Rørfornyelse**

Styret har på de to siste årsmøter informert om behov for rørfornyelse og redegjort for prosess for gjennomføring og styrets forberedende arbeider. Videoinspeksjon har avdekket slitte rør, tæring og åpenbare skader på rør. Det er videre brudd på stamme i kjeller.

Vi har i prosessen støttet oss på ekstern fagkompetanse, som har bidratt med å innhente tilbud og valg av leverandør for sikker gjennomføring, praktisk og økonomisk.

### **Beskrivelse av gjennomføring av rørfornyelse:**

Leveransen skal dekke fornying av alle hovedrør (kloakk) og bunnledning. For at det skal bli minst mulig ulempe for sameierne har styret bedt om oppstart i sommerferien når man ofte er på ferie likevel. Leverandør har bekreftet oppstart i juli 2026. Tidsbruk for hele prosjektet: 12-13 uker, ca 1 uke på hver leilighet. De vil varsle 2 uker før oppstart. Befaring en uke før oppstart. Leverandør må ha tilgang til alle leilighetene, helst med en som er nøkkelsvarlig.

### **Økonomiske forhold:**

Tilbudt pris pr. 2025 er kr. 2 650 000,- inklusive moms med forbehold mot uventede forhold. Styret anbefaler at det budsjetteres med kr. 3 500 000,- som total kostnad. Merk at hverken leverandør eller sameiet har ansvar for eventuelle kosmetiske konsekvenser av arbeidene, eks. fliser som blir ødelagt, annet som følger av at rør er flyttet av eier/tidligere eier.

Forretningsfører har på bestilling fra styret utarbeidet forslag til finansiering, enten som lån eller kontant innbetaling fra den enkelte sameier. Ved et eventuelt lånopptak må husleien økes tilsvarende årlige utgifter som går til nedbetaling av lån. Forretningsførers redegjørelse viser at kontant innbetaling er det absolutt gunstigste fremfor lån. Kostnadene fordeles i henhold til vedtektene etter forholdsmessig andel og fremgår av vedlegg 2. Vedlegg 2 har tatt utgangspunkt i kostnadsramme på 2,6 mill. Det må legges på et beløp tilsvarende økingen i styrets anbefalte budsjettet forholdsmessig fordelt.

Styret anbefaler kontant innbetaling fra de enkelte sameierne fremfor felles lån.

## Vedlegg 2

Snr	Andelsverdi	Beløp
1	137,56	kr 52 498
2	20,50	kr 7 824
3	68,50	kr 26 142
4	274,00	kr 104 574
5	284,00	kr 108 390
6	226,00	kr 86 254
7	130,00	kr 49 615
8	520,00	kr 198 461
9	364,00	kr 138 923
10	152,00	kr 58 012
11	337,00	kr 128 618
12	160,00	kr 61 065
13	157,00	kr 59 920
14	157,00	kr 59 920
15	160,00	kr 61 065
16	157,00	kr 59 920
17	157,00	kr 59 920
18	226,00	kr 86 254
19	112,00	kr 42 746
20	112,00	kr 42 746
21	112,00	kr 42 746
22	112,00	kr 42 746
23	112,00	kr 42 746
24	112,00	kr 42 746
25	112,00	kr 42 746
26	114,00	kr 43 509
27	114,00	kr 43 509
28	160,00	kr 61 065
29	157,00	kr 59 920
30	157,00	kr 59 920
31	226,00	kr 86 254
32	112,00	kr 42 746
33	112,00	kr 42 746
34	112,00	kr 42 746
35	112,00	kr 42 746
36	112,00	kr 42 746
37	112,00	kr 42 746
38	112,00	kr 42 746
39	114,00	kr 43 509
40	114,00	kr 43 509
41	160,00	kr 61 065
42	157,00	kr 59 920
43	157,00	kr 59 920
44	226,00	kr 86 254
45	112,00	kr 42 746
46	112,00	kr 42 746
47	112,00	kr 42 746

48	112,00	kr	42 746
49	112,00	kr	42 746
50	112,00	kr	42 746
51	112,00	kr	42 746
52	114,00	kr	43 509
53	114,00	kr	43 509
54	282,00	kr	107 627
55	225,00	kr	85 873
56	123,00	kr	46 944
57	417,00	kr	159 151

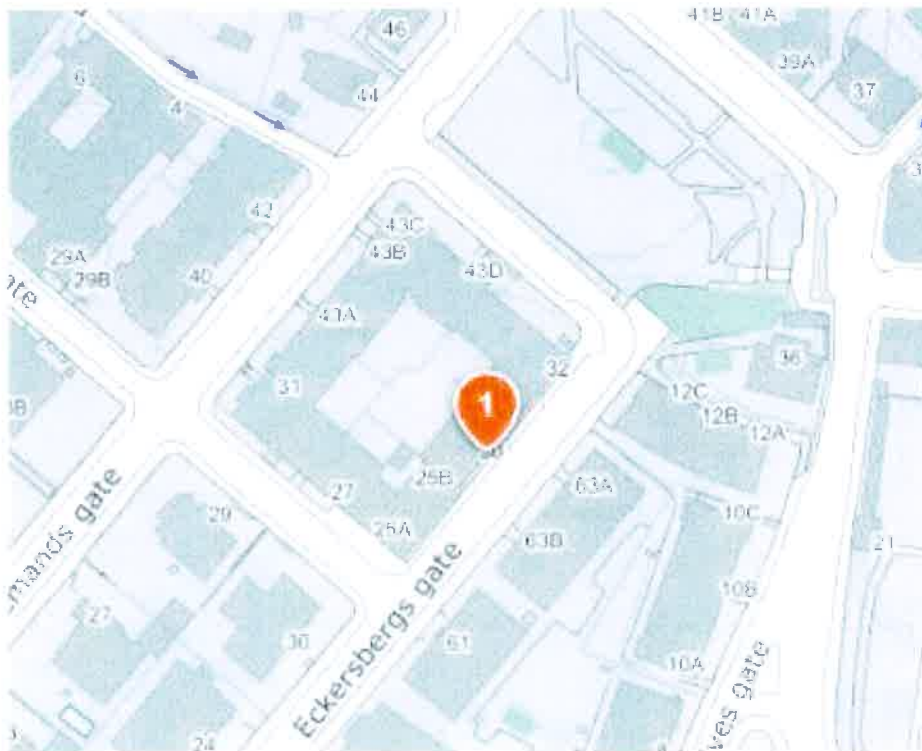
3 499 997,85

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Eckersbergs gate 30

0260 Oslo

Gnr: 213 Bnr: 223 Snr: 30



**Bygningssakkyndig**

Erik Gjævert

**Rapport kode:** 896385

**Opprettet:** 23.01.2026

**Utskrift:** 27.01.2026



**Gjævert Håndverk**

**Foretaksnr.:** 986860029

**Adresse:** Åsveien 23A  
1369 Stabekk

**E-post:** eg@takstsenteret.no

**Telefon:** 97700778



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverker tjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygnings sakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller fell utførelse
- mangelfull eller fell vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Eckersbergs gate 30

0260 Oslo

Gnr.: 213 Bnr.: 223 Snr.: 30

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 23.01.2026

Utskrift: 27.01.2026

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Asveien 23A  
1369 Stabekk

E-post: eg@takstsenteret.no

Telefon: 97700778



## Bygningssakkyndig - Erik Gjævert

### Bygningssakkyndig

Gjævert Håndverk er en håndverks- og takseringsbedrift. Undertegnede er utdannet murmester fra 1981 og har drevet egen murmesterbedrift alene og i samarbeid med andre murmestere gjennom 30 år. Jeg har også vært ansatt i Norsk Leca as og Bergersen Flis as. I 2011/12 tok jeg utdanning som takstmann gjennom NEAK og har siden 2012 vært takstmann i kontorfellesskapet Takstsenteret AS som er lokalisert på Stabekk i Bærum.



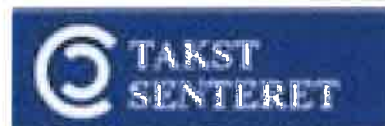
### Godkjenningsmerker / logoer



Medlem i NITO



Godkjent mesterbedrift



## Premisser og forutsetninger

### Forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll og det er ikke utført inngrep i konstruksjonene for å avdekke feil og mangler utover det som er beskrevet i rapporten. Opplysninger gitt av eier/ rekviert er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og rapporten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av rapporten. Grunnboken er ikke kontrollert for eventuelle servitutter/heftelser. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighetsbygg

TG 0  
0 stk

TG 1  
9 stk

#### Vinduer og ytterdører - Vinduer

Vinduer og ytterdører

#### Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

#### Innvendige overflater - Overflater

Generelt

#### Kjøkken - Innerredning

Avløp og vannrør

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

#### Innvendige overflater - Innredninger

Generelt

**TG 2**  
7 stk

**Bad**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Kjøkken - Inneredning**

Avtrekk

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

**Vinduer og ytterdører - Ytterdør**

Vinduer og ytterdører

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
1 stk

**Bad**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet oppusset i 2021 i generelt god stand med lyse moderne overflater og ny kjøkkeninnredning og rehabilitert badrom. Det mangler dokumentasjon på utførte arbeider i badrom, kjøkken, samt elektro- og rørleggerarbeider.

Se forøvrig detaljbeskrivelsen for nærmere info

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Codex AS v/Irene Jarland

Rekvirert dato: 11.12.2025

### Besiktigelse

Til stede: Erik Gjævert Takstmann  
Tor Løkeland

Besiktigelsesdato: 19.12.2025

Eckersbergs gate 30

0260 Oslo

Gnr.: 213 Bnr.: 223 Snr.: 30

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprette: 23.01.2026

Utskrift: 27.01.2026

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Asveien 23A  
1369 Slabekk

E-post: eg@laksisenlerol.no  
Telefon: 97700776



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Eckersbergs gate 30, 0260 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Snr
213	223	30

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Hjelper Mye AS
Borettslaget / sameiets navn:	Sameiet Eckersbergs gate 30-32
Borettslaget / sameiets nr.:	975266397
Forretningsfører:	Alle Tall AS
Eierbrøk:	157/10000
Andel fellesformue:	10 335
Månedlig andel fellesutgifter:	2 957
Andel fellesgjeld:	0

### Kommentar til matrikelopplysninger

Mottatt fra Alle Tall AS 15.01.26

## Utstyrskontroll

### Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Laseliner Pocketplane Laser 3G	Benyttes til å måle fall og planhet på gulvkonstruksjoner
Protimeter MMS2 fuktsøker	Benyttes til fuktsøk i konstruksjoner
Leica Disto D510 laser avstandsmåler	Benyttes til oppmåling av arealer

## Bygninger på eiendommen

### Leilighetsbygg

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1972	2021	Utført oppussing av overflater, nytt kjøkken og rehabilitert badrom.

### Kommentar til bygning

Leilighetsbygg oppført i 1972 i mur og betongkonstruksjoner. Bygningsmassen er normalt godt vedlikeholdt og det er blant annet nye vinduer fra 2015.

Eckersbergs gate 30

0260 Oslo

Gnr.: 213 Bnr.: 223 Snr.: 30

Bygningsansvarlig:

Erik Gjøvert

Opprettet: 23.01.2026

Utskrift: 27.01.2026

Gjøvert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Åsveien 23A  
1369 Slabekk

E-post: eg@laksenseneri.no  
Telefon: 97700778



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighetsbygg

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
3 etasje	46	
Kjeller		2
<b>Sum:</b>	<b>46</b>	<b>2</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>48</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
3 etasje	<b>BRA-i:</b> Entrè, stue/kjøkken, soverom og bad
Kjeller	<b>BRA-e:</b> Kjellerbod

### Kommentar til arealopplysninger

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

## Bygningsbeskrivelse

### Leilighetsbygg

#### Vinduer og ytterdører Vinduer

NS 3600 - Pkt. 16

##### Beskrivelse

Leiligheten har vinduer i treverk med 2 lags isolerglass fra 2015.

##### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Vinduer og ytterdører

Det er ingen skader/avvik.

#### Vinduer og ytterdører Ytterdør

NS 3600 - Pkt. 16

##### Beskrivelse

Hvitmalt ytterdør med kodelås

##### Vurdering / Avvik

**TG 2**

##### Vinduer og ytterdører

Det er avvik på montering av dørkarm og utforing

##### Årsak / Konsekvens:

Det er benyttet bygningsskum for innfesting av dørkarm og utforing og karm og utforing har glidd fra hverandre og skummet er synlig.

##### Anbefalt tiltak:

Rengjøring av fugeskum og fuging av skjøter og overmaling bør utføres.

#### Bad

NS 3600 - Pkt. 1

##### Beskrivelse

Baderom er rehabilitert i 2021 med flislagte vegger og gulv med varmekabler. Servantinnredning med helstøpt servant og speilskap. Fritthengende dusjvegg og veggheng toalett med innebygd sistene.

##### Vurdering / Avvik

**TG 1**

##### Overflater - Gulv

Ingen spesielle avvik eller skader er registrert. Det er godt fall på gulv fra dør til dusjsonen

**TG 1**

##### Overflater - Vegger

Ingen spesielle avvik eller skader er registrert

**TG 1**

##### Overflater - Himling

Malt nedforet himling med Downlights belysning

**TG 2**

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Det er montert nyere plastsluk med klemring for membran og det er synlig underliggende banemembran i sluket.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er gitt TG2 da det ikke er fremlagt noen dokumentasjon på membranarbeider eller slukbytte

**TG 2**

**Avløp og vannrør**

Vannrør er ikke synlig og det er ikke montert nytt foredelsskap for rør i rør system med avrenning til våtrommet. Hovedstoppekran for leiligheten er ikke funnet.

Avløpsrør internt i leiligheten er av plast. I fellesdeler er det eldre støpejernsrør. Det er i sameiet besluttet at avløpsrør i fellesdeler skal rehabiliteres i 2026 og at hver sameier må betale et engangsbeløp for dette Gjeldene seksjon skal innbetale kr. 59.920,- i henhold til årsmøtevedtak.

**Årsak / Konsekvens:**

TG 2 er gitt da det ikke er noen dokumentasjon på hva som er utført av arbeider med vannføringer for kald og varmtvann i forbindelse med oppussing og rehabilitering av leilighet og bad.

**TG 2**

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Avløpsvann fra servant renner veldig dårlig ut og inspeksjonsluke ved siden av innebygd sistene er ikke mulig og åpne p.g.a. plasseringen. Det er heller ikke noen drensåpning fra innebygd sistene for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

**Årsak / Konsekvens:**

Lekkasjevann som ikke synliggjøres kan medføre fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Inspeksjonsluker må være tilgjengelige.

**Anbefalt tiltak:**

Forholdene må undersøkes nærmere og utbedres.

**TG IU**

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Alle vegger er av mur eller betong og hulltaking ikke mulig

**Innvendige overflater Overflater**

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte glatte overflater på vegger og himlinger. Nyere laminatgulver som det virker som er lagt på tidligere parkettgulv, kan sees ved vaskemaskin på kjøkken.

**Vurdering / Avvik**

**TG 1**

**Generelt**

Det er normal bruksslitasje uten spesielle skader eller avvik.

## Innvendige overflater Innredninger

### Beskrivelse

Det er garderobeskap i soverom og entrè.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Generelt

Det er normal bruksslitasje uten spesielle skader eller avvik.

## Kjøkken Inneredning

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Nyere innredning fra 2021 med hvite glatte fronter, det laminatplater over benker og som benkeplater. Det er nedfelt vaskekum og platetopp. Integrerte hvitevarer med stekeovn oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap som benkeskap. Det er også installert vaskemaskin under benk.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Avløp og vannrør

Det er synlige rør i rør for vannføringer i benkeskapet og waterguard for avstengning av varmt og kaldvann ved eventuelle lekkasjer fra maskinene

TG 2

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter

#### Arsak / Konsekvens:

Ventilator som har kullfilter og ikke avtrekk ut av boligen gis i henhold til NS 3600 TG2

#### Anbefalt tiltak:

Sameiet har noen retningslinjer for bruk av ventilator og det er derfor ikke lov å koble kjøkkenventilator til avtrekkskanal i bygget, og det skal derfor benyttes ventilator med kullfilter

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Det er betongdekke som etasjeskiller

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Det er målt avvik på 10-20 mm innenfor 2 m noe som gir TG 2 i henhold til NS3600

#### Arsak / Konsekvens:

Det har ingen alvorlige konsekvenser.

#### Anbefalt tiltak:

Det er ikke regningssvarende med utbedringer før en eventuell utskifting

av gulver,

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Vannrør (stoppekran)

Det er synlige rør i rør i benkeskap på kjøkken, i badrom er det ingen synlige rør og det er ikke synlig fordelerskap for vannføringer og heller ikke synlig stoppekran for leiligheten. Det er en inspeksjonsluke i badrommet med denne er ikke mulig å åpne p.g.a. sin plassering

#### Årsak / Konsekvens:

Lekkasjevann fra rørføringer kan gjøre skade på skjulte konstruksjoner og skal derfor synliggjøres. Stoppekran skal også være tilgjengelig

#### Anbefalt tiltak:

Dette må utbedres og synliggjøres.

TG 1

#### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det er avløpsrør av plast i leiligheten og støpejern i fellesdeler. Avløpsrør i fellesdeler skal rehabiliteres i 2026, kostnader fordels på hver seksjon.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

Felles varmtvannløsning for bygget.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg med enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppussing i 2021. Sikringer er i felles sikringsskap i fellesgang merket leilighet 303 med eldre skrusikringer som hovedsikringer og fordelingskurser med automatsikringer. tilhørende kursfortegnelse.

Det er elektrisk oppvarming av leiligheten med panelovner og varmekabler.

Det har vært noen problemer med jordfeil på varmekabler i badet, dette anbefales å undersøke nærmere

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1972	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Forutsettes men ikke bekreftet.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ikke fremlagt



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Ja	Har vært problemer med jordfeil på varmekabler i badet.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

#### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ikke fremlagt
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

#### Vurdering / Avvik

##### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den visuelle kontrollen har ikke avdekket spesielle avvik, men takstmannen har ikke elektroteknisk utdanning eller kompetanse og det kan derfor være mangler ved anlegget som ikke tilfredsstillers dagens krav til EI-anlegg.

Det anbefales å få en gjennomgang av det elektriske anlegget med bakgrunn i jordfeilproblemer med varmekabler.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

Leiligheten har brann- og røykvarslere og brannslukningsapparat.

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

#### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	Forutsetter at dette er ivaretatt av sameiet.

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

## Teknisk beregning

### Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Leilighetsbygg	3 550 000,-	100 000,-	0,-	3 450 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	2 000 000,-			2 000 000,-
<b>Sum</b>	<b>5 550 000,-</b>	<b>100 000,-</b>	<b>0,-</b>	<b>5 450 000,-</b>

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Leilighet

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

## Markedsanalyse

### Markedsvurdering

Attraktiv leilighet med sentral beliggenhet. Nyoppusset i 2021 og fremstår som en lys og moderne leilighet.

### Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Eckersbergs gate 30	46 m <sup>2</sup>	25.09.2025	5 875 000,-	125 761,-	1972	1 stk
Eckersbergs gate 30	47 m <sup>2</sup>	28.10.2025	5 650 000,-	120 213,-	1972	1 stk

### Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

**Kr 5 450 000,-**

Eckersbergs gate 30

0260 Oslo

Gnr.: 213 Bnr.: 223 Snr.: 30

Bygningsansvarlig:

Erik Gjævert

Opprettet: 23.01.2026

Utskrift: 27.01.2026

Gjævert Håndverk

Foretaksnr.: 986860029

Adresse: Asveien 23A  
1369 Stabekk

E-post: eg@laksleantoret.no

Telefon: 97700778



## Signatur

Signatur

Stabekk - 27.01.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK GJÆVERT



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HEBELSØGATE 19 XII \* 11 50 60  
GH/TA

**KOPI**

Oslo, den 24. mai 1976.

**FERDIGATTEST**

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

**Eikersbergsgt. 30/32**

Arbeidsnr.

**Nybygg**

Bygningstilt.

**Boligblokk**

Byggherre

**A/S Gimlehus, Haraldrudveien 5, Oslo 5.**

Byggemelder

**Ark. Jens Gedde-Dahl, Drammensveien 108B, Oslo 2.**

Ansvarshavende

**Siv. ing. Jon Bech, Sandakerveien 74, Oslo 4.**

Journalnr.

**68/3703**

Avsluttende synsforretning

**21.5.76.**

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

**Forbehold:**

Som angitt i de avgitte tinglyste erklæringer.

For bygningsjefen

Overlegen

**O. Heber**

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Irene Jarland  
ECKERSBERGS GATE 30

Dato: 14.01.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86524966  
8932230

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 223

---

Vi viser til bestilling av 20260114 for ECKERSBERGS GATE 30.

### **GNR. 212 BNR. 223**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.11.1891.

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

**1412 m<sup>2</sup>**

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

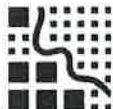
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



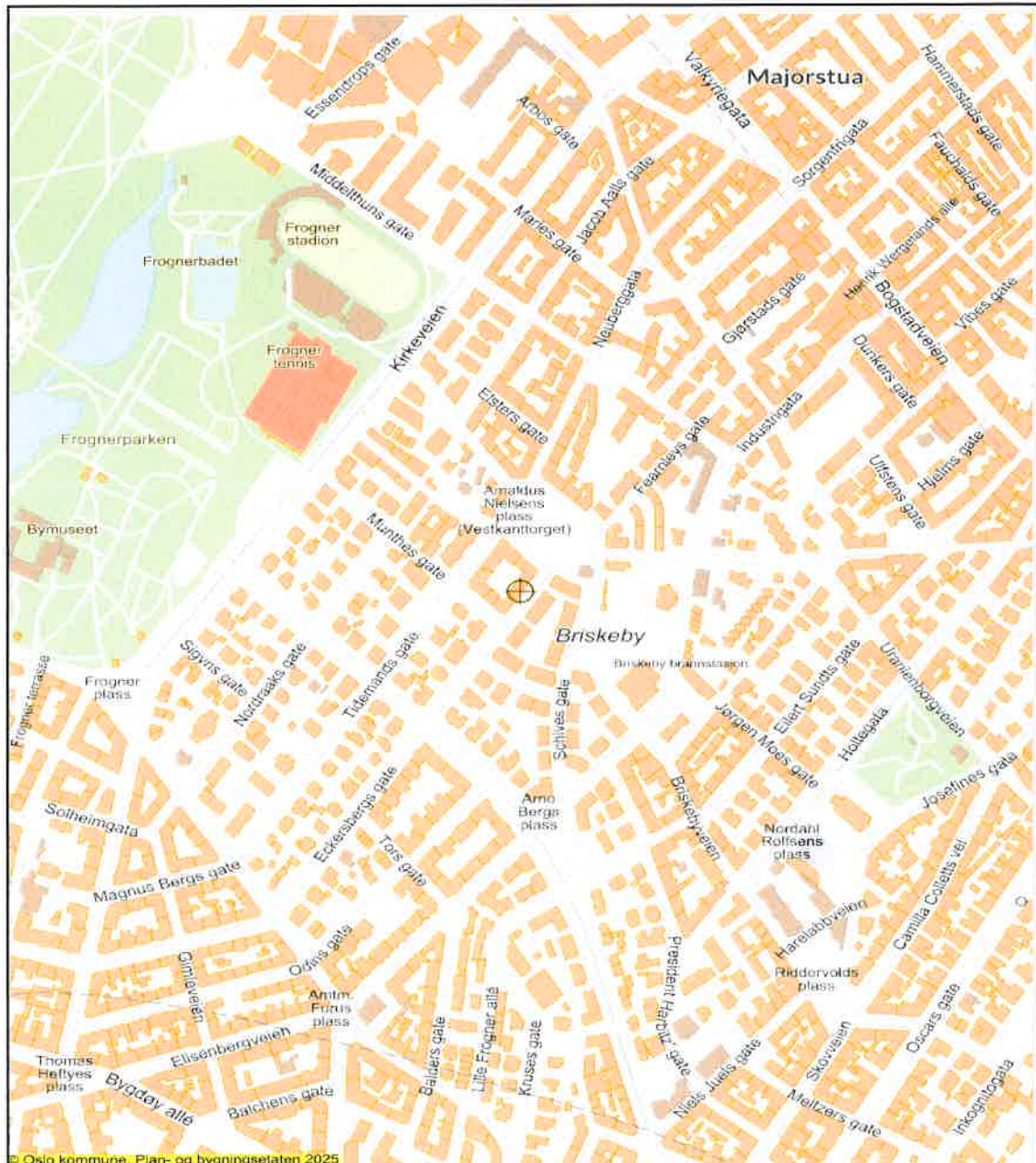
# Oversiktskart

Adr.: Eckersbergs gate 30

Bydel : FROGNER

Gnr bnr : 212 / 223

Skolekrets (2020/2021): Majorstua



Dato: 14.01.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

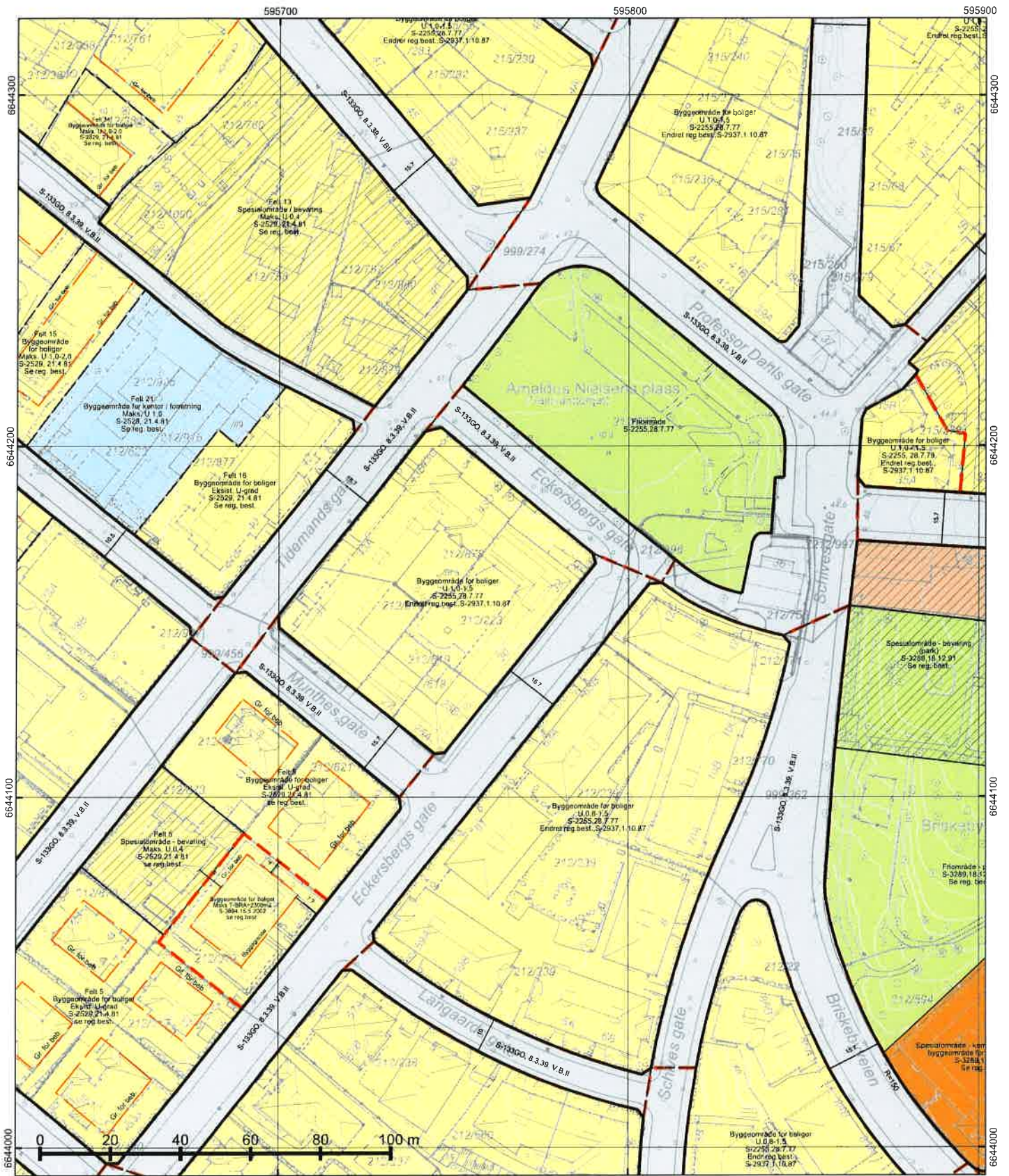
— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom














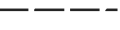







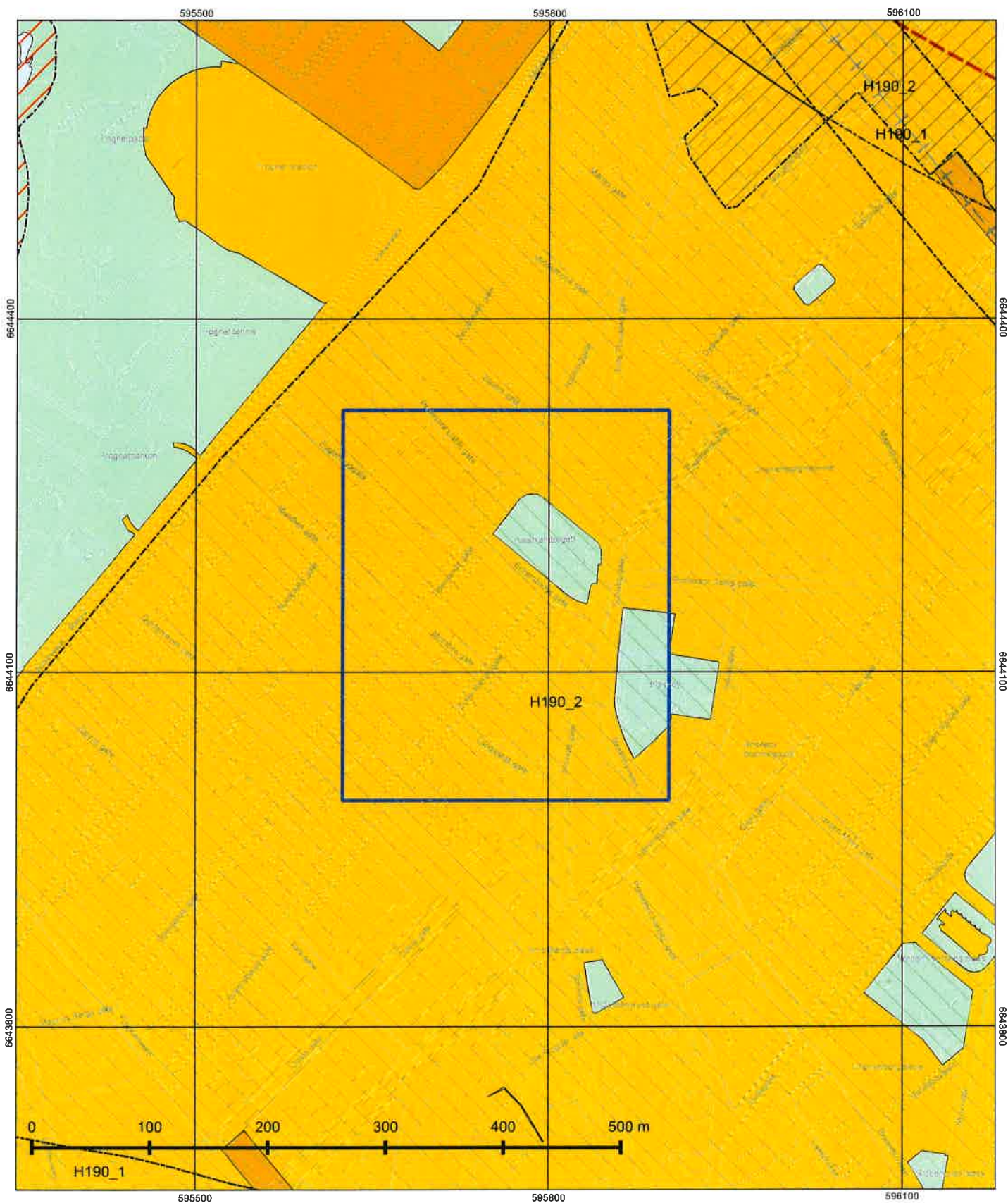
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 14.01.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<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>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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>		
	PlottID/Best.nr: 151672/ 86524966	Deres ref.:	
	Adresse: Eckersbergs gate 30	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 212/223			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilg
	667 - Spesialområde bevaring friområde
	RbBevaringGrense
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)




**Oslo**  
 Dato: 14.01.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 151672/66524966  
 Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

—+— Fjernveg

—+— Markagrense

----- Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

—+— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

----- Banetrase (ikke juridisk)

—+— Fjordtrikk (ikke juridisk)

----- Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

----- Bestemmelsesgrense

----- Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi



Adresse

**Eckersbergs gate 30, 0260 OSLO**

Dato for energimerking

**11.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268936**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80689594**

Gårdsnummer

**212**

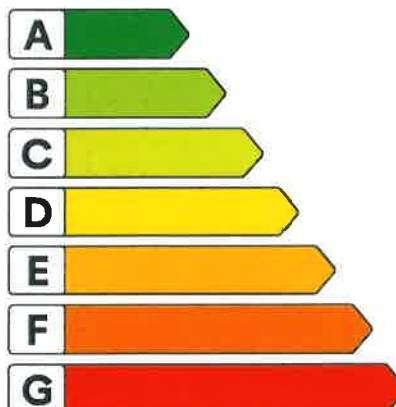
Bruksnummer

**223**

Seksjonsnummer

**30**

Bruksenhetsnummer

**H0311**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1972**

Bygningsstype

**Leilighet**

Bruksareal

**46,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**45,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**182,79 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**182,79 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**8 225 kWh**



## Eckersbergs gate 30, 0260 OSLO



### Detaljering

Bygningsform

**Nei**

Vindu

**Nei**

Takkonstruksjon

**Nei**

Energibruk

**Nei**

Solceller

**Nei**

Vegger

**Nei**

Gulv

**Nei**

Ytterdører

**Nei**

Lekkasjetall

**Nei**



## Eckersbergs gate 30, 0260 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### **Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

## Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

---

## **Generelt**

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivning, forhandlingene osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

## **Hvem kan være medhjelper?**

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor Tingretten.

## **Markedsføringen**

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at den tvangsselges.

Men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

## **Feil og mangler, heftelser m.m.**

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen.

Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

## **Budgivning**

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Tingretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet. Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Tingretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg.) Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til Tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Tingretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Tingretten har stadfestet et bud har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Dersom kjennelse fra Tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøperen å kontakte medhjelper eller Tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risikoen og belastningen dette kan medføre. Uavhengig av om Tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsgang i forbindelse med stadfestelsen bl. A. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper.
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelse blir rettskraftig
- Rente pr. d.d iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsgangen dertil er kommet. For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller Tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

### **Oppgjør og overtagelse**

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvorledes oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsgangen (den dag kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgangen, påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgangen. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøperens risiko.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Tingmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tilhører tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

### **Skjøte/adkomstdokumenter**

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes eiendomsmeidler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til i denne brosjyren finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.

# Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven S 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det i distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

# BUDSKJEMA TVANGSSALG

## Undertegnede

Navn (evt. flere budgivere): \_\_\_\_\_

Personnr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Epostadresse: \_\_\_\_\_

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

Tlf. mobil: \_\_\_\_\_

Gir herved et bindende bud stort kr. \_\_\_\_\_ + vanlige omkostninger, jf. salgsoppgaven (eksempelvis dokumentavgift, tinglysingsgebyr, forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr)

\_\_\_\_\_  
(gjenta budets størrelse med bokstaver)

**For eiendommen ECKERSBERGS GATE 30, 0260 OSLO,  
GNR. 212, BNR. 223, SNR. 30 I OSLO KOMMUNE**

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

Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom salgsoppgave for eiendommen fra Codex Advokat Oslo AS.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.

**Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den \_\_\_\_\_**

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at "Lov om avhending av fast eigedom" ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Irene Jarland til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Navn på långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson/tlf: \_\_\_\_\_

Lånebehov: \_\_\_\_\_

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

Sted og dato: \_\_\_\_\_

**Signatur budgiver:**

(sign) \_\_\_\_\_

(sign) \_\_\_\_\_