

The image shows a bright, modern loft apartment. The ceiling is vaulted with exposed wooden beams and two large skylights that let in natural light. One wall is made of exposed brick, and a white sofa is positioned against it. A dining table with green chairs is in the foreground, and a bookshelf with plants is on the left. The overall atmosphere is warm and contemporary.

aktiv.

Eiriks gate 6B, 0650 OSLO

**Sjarmerende og gjennomført 4-R
loftsleilighet med unike løsninger!**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 239 531,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 7 140 921,-
Felleskostn.: Kr 7 026,-
Selger: Mikael Hoffmann
Silva Malin Hoffmann

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 72/85 kvm
Tomtstr.: 453 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 101
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1008250297

Deres neste
drømmehjem?

Velkommen til Eiriks gate 6 B!
Nå kan dere sikre dere en av de mest sjarmerende loftsleilighetene i området. Denne må oppleves! Leiligheten har blitt betydelig oppgradert de senere årene, og kan flyttes rett inn i! Varme dager kan nytes på den felles takterrassen, eller i den grønne bakgården. Her bor dere i rolige, grønne omgivelser med kort vei til alt!

Lys og åpen loftsleilighet med unike løsninger:
Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
Vakker kombinasjon av originale- og moderne løsninger
Store takvinduer fra 2017 sikrer godt med lys og luft
Delikat bad fra 2018 med opplegg for vaskemaskin og badekar
Stilrent kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer
Unikt trapperom med soveplass
Peis for varme og hygge
Felles takterrasse med flott utsikt
Sentralt!



Innhold

Velkommen2
Plantegning28
Om eiendommen32
Egenerklæring71
Energiattest86
Nabolagsprofil93
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103

Velkommen inn!

Fra hyggelig bakgård er det trappeadkomst til leiligheten som ligger i 5. etasje.
I det dere trer over dørstokken får dere umiddelbart et godt førsteinntrykk.
Gangen er romslig med plass til yttertøy og sko. Her er det hyggelig å komme hjem!





Boligen har en svært sosial, åpen
løsning mellom stue og kjøkken, noe
dagens eiere selv har satt stor pris på.

Sosial stue

I stuen er det plass til sofagruppe, bord og TV-benk. Vegger er malt i en delikat farge som gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. I midten av rommet er den sjarmerende peisen plassert. Denne bidrar til varme og hygge på de kalde høst- og vinterkveldene. De store takvinduene fra 2017 sikrer godt med lys og luft i rommet. Dette herlige rommet har en flott kombinasjon av moderne, slette flater og originale detaljer som slipte tregulv, teglstein og takbjelker.





Fantastisk atmosfære!

Samle gode venner!

Da det ble satt inn nytt kjøkken i 2022, ble det laget en praktisk, plassbygget benk langs innredningen som gir masse sitteplass for gjester. Benken er integrert i kjøkkenet og har masse lagringsplass.





Her kan dere glæde dere til å invitere venner og familie til hyggelige lag.

Stilrent kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 med ny innredning fra Schuller, nye hvitevarer mm. Selve innredningen er stilren med grå fronter og laminat benkeplate. Benken er lagd av resirkulert tetrapak, så tåler vann. Det er godt med oppbevaringsplass som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Her vil enhver kokk stortrives! Her kan dere kokkelere og sosialisere på samme tid!



Hovedsoverom

Fra kjøkkenet er det adkomst til det som i dag benyttes som hovedsoverom. Her er det plass til dobbeltseng og nattbord. Stor garderobeløsning for klær og sko.

Veggene er malt i en delikat, mørkeblå tone som gir et lunt soverom. Her kan en god natts søvn nytes!



Barnerom/gjesterom

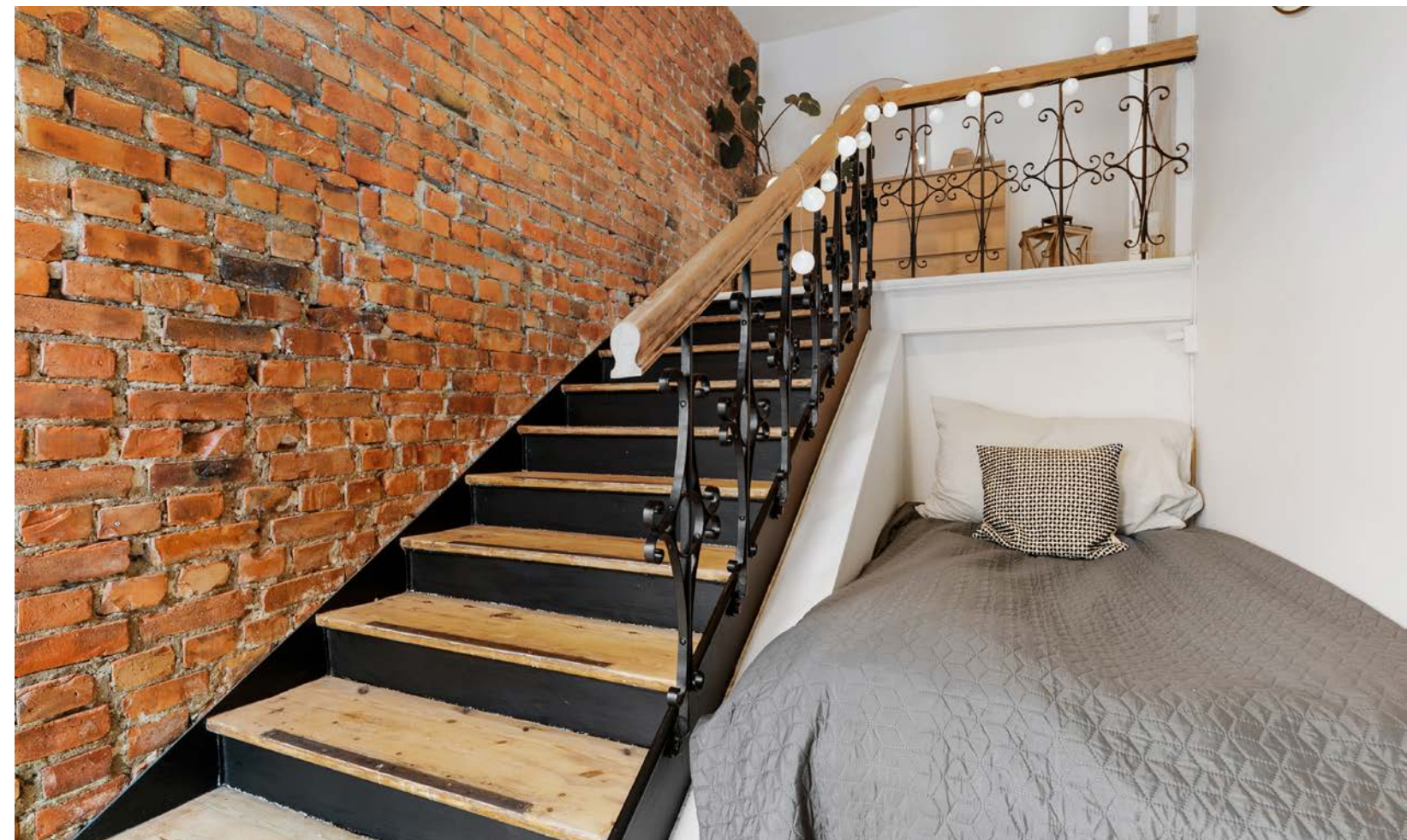
Fra stuen er det adkomst til boligens andre soverom. Dette rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Stort vindu sikrer lys og luft. Praktisk hems for ekstra oppbevaring. Dette rommet kan enkelt innredes etter egne ønsker og behov.



Trapperom/soverom

Boligens tredje soverom er opprinnelig et trapperom fra før leiligheten ble ombygget.

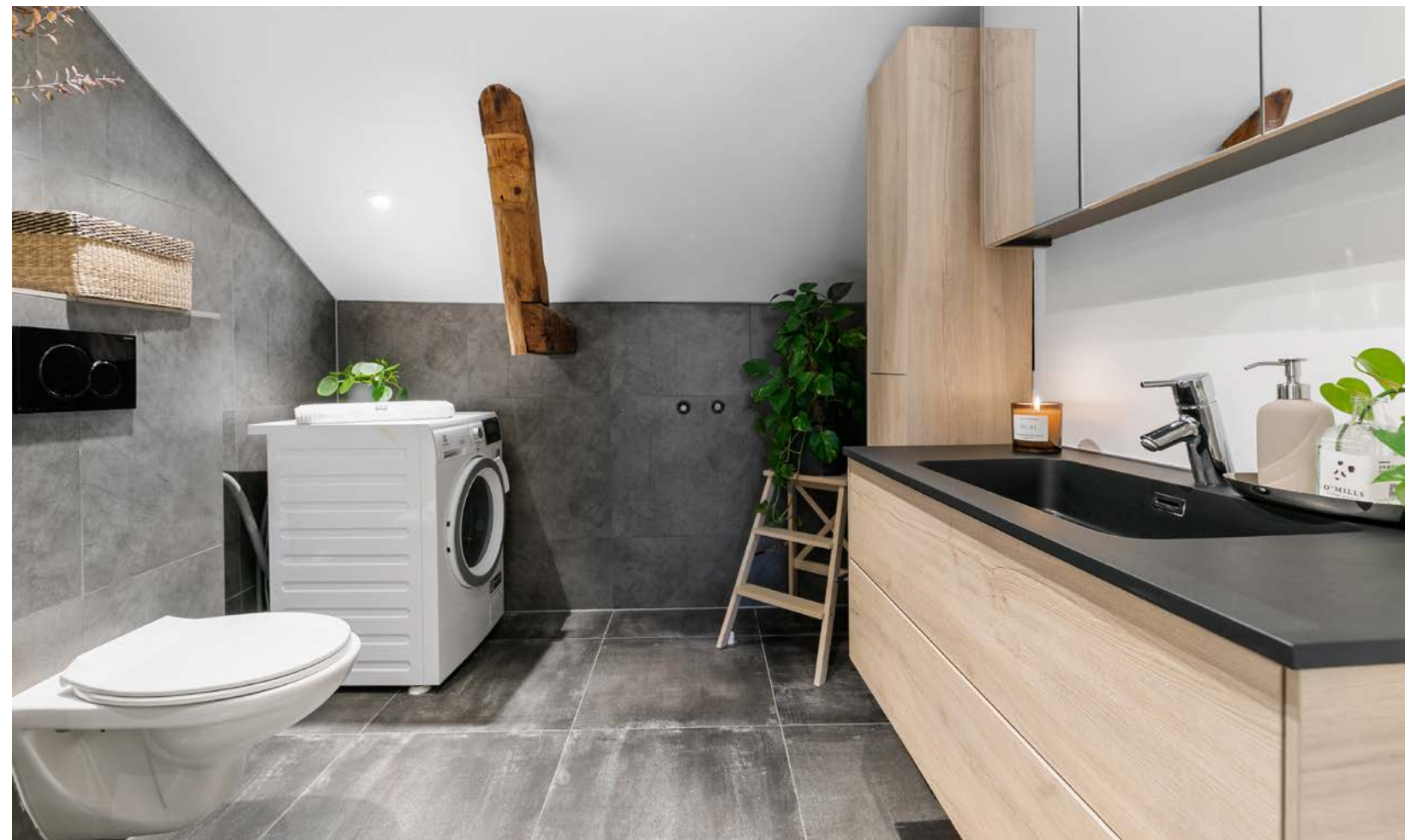
Her får dere et helt unikt rom med ulike bruksområder. Dette kan være et soverom, gjesterom, eller hva med et avkoblingsrom? Her er mulighetene mange!



Delikat baderom

Badet ble pusset opp i 2018 og framstår romslig og moderne.

Her får dere alt dere trenger med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, høyskap, speilskap med lys over og veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og badekar. Dusjen ble oppgradert i 2025. Dett er et herlig sted å starte dagen!



Felles takterrasse



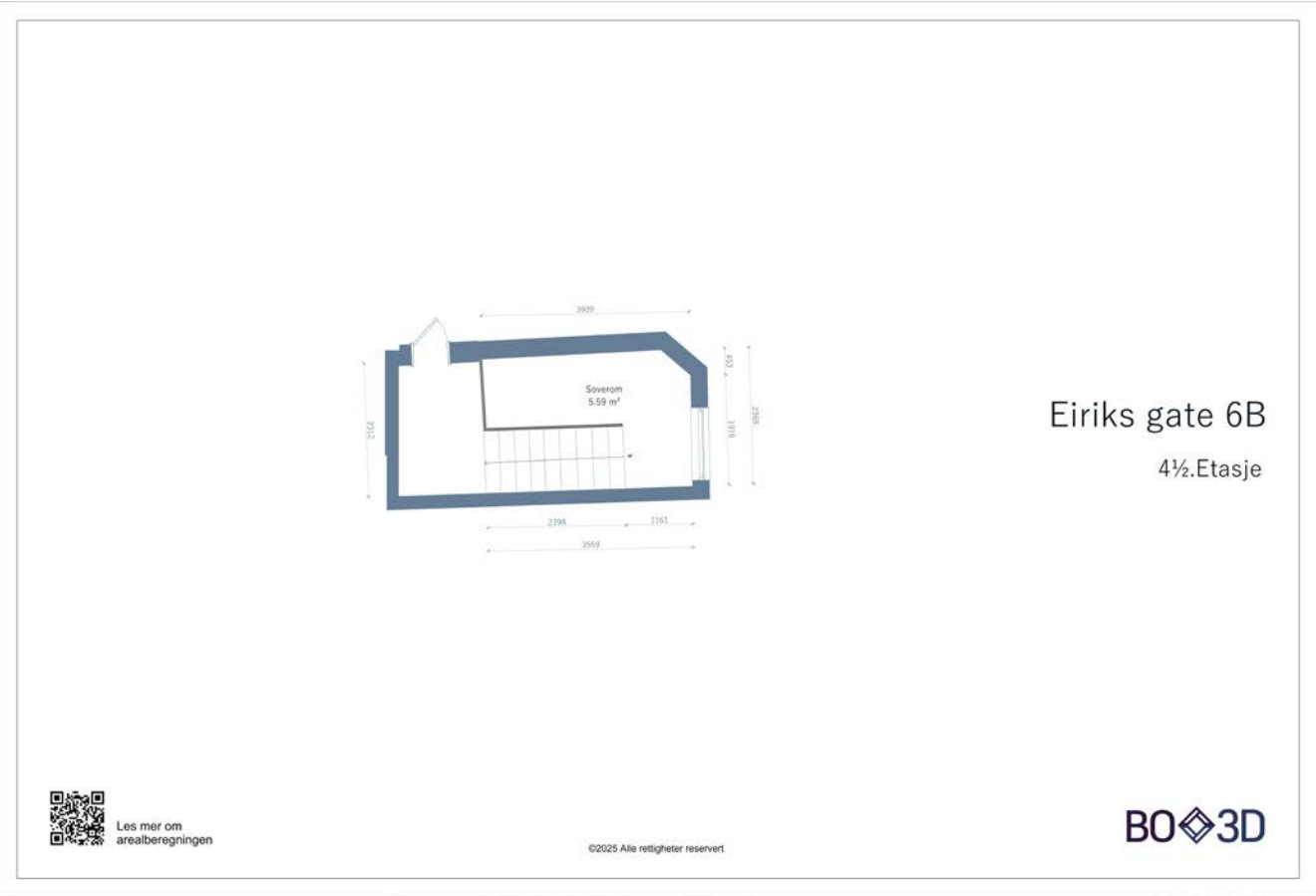
Plantegning

5. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

5 etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm
BRA - e: 13 kvm
BRA totalt: 85 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje
5. etasje
BRA-i: 72 kvm Bad, entré, stue/kjøkken og 3
soverom

Loftsbod

Bruksareal fordelt på etasje
5. etasje
BRA-e: 2 kvm Loftsbod

Kjellerbod

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 11 kvm Kjellerbod

Ikke målbare arealer

6m² ikke målbart areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir
nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny
avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør
Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og
utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til
bruk i takstrapporten.

Metode:

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO.
Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i
sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir
dermed grunnlag for nøyaktig måling. Metoden
fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det
beste grunnlaget for utregning av arealer ved
skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte
team som har spesialisert seg på NS3940 og
takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med
høy nøyaktighet.

Med boligen følger det en kjellerbod på 11 m²,
samt en loftsbod med gulvareal på 3,5m² og skråtak
mot gulv.
Boder er merket med nr.L0101.
Målbart areal i loftsbod = 2 m²,
Bod arealer utgjør til sammen 13 m² BRA-E.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,
men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Leiligheten er bruksendret og viker fra
originale tegninger.
Kjøkken er flyttet til stue, det er etablert ett soverom
der kjøkken sto tidligere.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet
som avgjør om hva rommet er definert som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med
Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i
kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil
få betydning for takstmannens
valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

453 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med bakgård.

Beliggenhet

Eiriks gate 6B ligger i det attraktive området Nedre
Tøyen/Nedre Kampen, som er spesielt anbefalt for
enslige, studenter og etablerere. Nabolaget er kjent
for sitt store mangfold av mennesker og nærhet til
store, fine parker og til og med skog, noe som gjør
det til et undervurdert område hvor man fint kan bo
med barn.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere buss-
og t-banelinjer i nærheten. Politihuset ligger kun 5
minutters gange unna, mens Tøyen stasjon er 7
minutter unna. Oslo Hospital kan nås på 12
minutter, og Oslo S på 17 minutter. For de som
reiser ofte, er Oslo Gardermoen kun 36 minutter
unna med offentlig transport.

Området har et godt utvalg av skoler, med Tøyen
skole bare 6 minutters gange unna og Vahl skole 9
minutter unna. For eldre elever ligger Jordal skole
12 minutter unna, og Hersleb videregående skole
kan nås på 12 minutter.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra
Borggata og Joker Jens Bjelkesgate begge innen 3
minutters gange. Tøyen Torg med et bredt utvalg av
butikker og serveringssteder ligger 6 minutter unna.

For de som er aktive, er det flere sportsfasiliteter i
nærheten, inkludert Sverresgate park balløkke og
Schubelersgate friområde, begge innen 6 minutters
gange. CrossFit Gamlebyen er kun 2 minutter unna,
og Fresh Fitness Grønland ligger 5 minutter unna.

Nabolaget har et meget bra kollektivtilbud og
shoppingutvalg, samt et godt serveringstilbud, noe
som gjør det til et ideelt sted for de som ønsker å bo
sentralt med tilgang til alle nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved
fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i
området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i
trerammer. Vinduer på innredet rom, fra 1985.
Vindu på et soverom, fra 1997. Øvrige vinduer fra
2017 med 3-lags glass.

Dører
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db

klassifisering.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Pipe og ildsted
Pipe i boligen er av teglstein.
Det ble utført rehabilitering av piper i 2017, utført av Oslo Muremesterbedrift AS.

Innvendige trapper
Innvendig trapp fremstår med vanger og rekkverk i stål, trinn og håndløper i tre.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport fra takstmann bak i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Metrix kreative rom, 2018; HI-Elektro AS, 2025; Førland Rør AS, 2025
Beskrivelse: Oppgitt av forrige selger: "totalrenovert bad i 2018, alt av rør, rørleggerarbeid gjort"; Bytte av vifte; Installering av ny dusj

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Beskrivelse: Oppgitt av forrige selger: "Membran og sluk, rør oppgradert og fornyet, totalrenovert hele

badet"

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja
Beskrivelse: Vi har opplevd mindre vanngjennomtrengning etter å ikke ha lukket et vindu i stuen godt, kombinert med snø og is på taket

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Skjevt gulv, mindre sprekker i gips. Ingen utvikling siden vi flyttet inn i 2022.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja
Beskrivelse: Fuktskader i oppgang A (annen oppgang) i 2024 etter snøsmelting.

8. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Firmanavn: Oslo Malermester Forretning AS, 2025
Beskrivelse: Utbedring/tetting fasade utvendig og vegg innvendig

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: VVS Gruppen, 2022
Beskrivelse: Installering VVS ifbm nytt kjøkken

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja
Beskrivelse: To USB-plugger tilhørende et stikk på kjøkkenet er døde. Stikket fungerer fint.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: H-I Elektro AS, 2022
Beskrivelse: Elektro ifbm installering av nytt kjøkken

17. Ufaglært arbeid
Ja
Beskrivelse: Bytte av lysarmaturer på bjelker i stuen utført av familie. Byttet fra lysstoff til varm LED.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Pågående søknad fra naboen om å sette opp balkonger

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Beskrivelse: Bygget er gammelt, så ja. Vi kjenner ikke alle endringene

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja
Beskrivelse: Manglende brannsikring i dør og sjakt i bod utløste forsikringssak med tidligere eier. Mangler ble utbedret av Firesafe AS

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja
Beskrivelse: Styret ønsker å bytte vinduer

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja
Beskrivelse: Sengerammen i trapperom bærer preg av å være hjemmesnekret. Utført av tidligere eiere.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Standard
Tilbygg / modernisering
2017 Pipe Pipløp ble rehabilitert av borettslaget.
2018 Bad Renovering av bad, utførende var, ifølge forrige eier, "Metrix kreative rom
2022 Kjøkken Nytt kjøkken 2022, alt el/rør-arbeid utført av H-I Elektro AS og VVS Gruppen AS
2024 Ventilasjon Ny avtrekksvifte på bad 2025, installert av H-I Elektro AS
2025 Brann skille Utbedret brannskille mot bod 2024, utført av Firesafe AS
2025 VVS-arbeid Ny dusj på bad 2025, installert av Førland Rør AS

Kjøkken:

Kjøkken Nytt kjøkken 2022, alt el/rør-arbeid utført av H-I Elektro AS og VVS Gruppen AS
Kjøkkeninnredning fra Schuller fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Bad:
2018 Bad Renovering av bad, utførende var, ifølge forrige eier, “Metrix kreative rom 2025 VVS-arbeid Ny dusj på bad 2025, installert av Førland Rør AS
Badet er bygget i 2018 i følge opplysninger fra tidligere salg.
Arbeidet ble utført av Matrix kreative rom.
Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på utført arbeid.
Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, høyskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Overflater:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og tregulv.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og åpen teglstein.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,85m.

Annet:

Vannledninger
Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad, kjøkken og på loft.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon
Ventilasjon i boligen fremstår med:
Mekanisk avtrekk fra bad, ellers tilfuftsventiler i vinduer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
BAD:
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjik.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget

da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
LEILIGHET > BAD
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved manglende dokumentasjon på arbeid, kan man ikke bekrefte utførelse på konstruksjoner.
Tettesjikt i gulv og vegger anses som en risiko konstruksjon.
Fremskaffelse av dokumentasjon fra utførende anbefales.

Avtrekk
Ventilator i platetopp er tilkoblet med kullfilter.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.
LEILIGHET > STUE/KJØKKEN
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Vannledninger
Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad, kjøkken og på loft.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes.
Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon
Ventilasjon i boligen fremstår med:
Mekanisk avtrekk fra bad, ellers tilfuftsventiler i vinduer.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av

et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende, ut i fra byggeår..

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.

Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

- Vaskemaskin på bad kan medfølge etter avtale

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- I disse dager vil det installeres vannmåler.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- I inneværende periode her det blitt utført nødvendig utbedring av fasade ved takterrasse/ øverst ved oppgang A, noe som har utgjort en betydelig kostnad.
- Dugnad ble gjennomført to kvelder i begynnelsen av mai med stor deltagelse og mye engasjement.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering i området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 93690407

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 900 000

Omkostninger kjøper

6 900 000 (Prisantydning)

239 530 (Andel av fellesgjeld)

7 139 531 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger 300 (Panteattest kjøper) 545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring) 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)) 2

800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt) 10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet) 13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 140 921 (Totalpris. inkl. omkostninger) 7 149 821 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)) 7 152 621 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. .

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 460 588 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 842 353 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 7 026,02 kr i måneden
- TV: 550 kr i måneden
- Felleskostnader: 6 476,02 kr i måneden

- Månedlige felleskostnader som ikke er

spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Felleskostnadene økte med 3 % fra 1.1.2026.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Eiendomsskatt kommer i tillegg og faktureres den enkelte sameier.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 7026.02

Andel Fellesgjeld
Kr 239 531

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
26.02.2026

Kommentar fellesgjeld
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Andel fellesformue
Kr 19 530

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn
Eiriksg 6 Borettslaget

Organisasjonsnummer
955875184

Andelsnummer
9

Om borettslaget
Borettslaget Eiriksgate 6 ligger i Oslo kommune og består av 16 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har organisasjonsnummer 955875184. Borettslagets hjemmeside er <https://vibbo.no/5131>.

Vedtatte saker:
- Silva Malin Hoffmann og Stein Erik Syrstad er valgt.

Pågående saker:
- I inneværende periode her det blitt utført nødvendig utbedring av fasade ved takterrasse/øverst ved oppgang A, noe som har utgjort en betydelig kostnad.
- I disse dager vil det installeres vannmåler.
- Av større arbeid fremover ser styret for seg at det er behov for å kartlegge tilstand på vinduer. Flere andelseiere har meldt om dårlige vinduer. Det ser ut som mange leiligheter har vinduer fra midten av 1980-tallet. Basert på tilstandsvurdering/anbefaling vil styret vurdere videre tiltak.
- Styret vil ta opp igjen arbeidet med utskifting av gjerdet i bakgården. Dette ble lagt på is i 2024 av økonomiske hensyn.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207609900, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26-02-2026: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 257
Saldo per 26-02-2026: kr 3839920.00

Andel av saldo: kr 239530.86
(siste termin 30-07-2047)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (83 646,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (244 733,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:
- Felleskostnadene øker med 3% fra 1.1.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Kartlegge tilstand på vinduer.
- Utskifting av gjerdet i bakgården.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak

og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at eks hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig. Før husdyr/kjæledyr som bringes ut av leilighetene anskaffes, skal en søknad om dyrehold godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige

reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

Dugnad

Andelseierne og beboere deltar på borettslagets årlige dugnader.

De som eventuelt ikke kan delta kan få tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 - uker før eller etter dugnad. Andelseiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 101 i Oslo kommune.Andelsnr. 9 i Eiriksg 6 Borettslaget med orgnr. 955875184

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/231/101:
17.03.1959 - Dokumentnr: 504328 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.03.1959 - Dokumentnr: 504329 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.05.1967 - Dokumentnr: 509032 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. loft
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
05.05.1894 - Dokumentnr: 900066 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:231 Bnr:6

06.04.2004 - Dokumentnr: 24109 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:39
Bestemmelse om bruk av gårdsrom og uteareal
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2004 - Dokumentnr: 24110 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4 Snr:39
Bestemmelse om bruk av uteareal
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på loftsutbygging i 5. etg fra 2007.
Det er utstedt ekspedisjonsdokument på bygården fra 1885.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Spesialområde bevaring blandet

Følger endret reguleringsplan for Borggata 1 m.fl. (plan-ID S-4073), som regulerer eiendommen til spesialområde for bevaring (bolig). Planen etablerer også et fellesområde for gårds plass/lek som eiendommen har bruksrett til. Gaten utenfor er regulert til gatetun gjennom plan 8784.. 05.05.2004

Følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, innenfor området definert som Indre by

(utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere 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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr .7.990,- og visninger kr 2.490, -.

Ansvarlig megler
Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

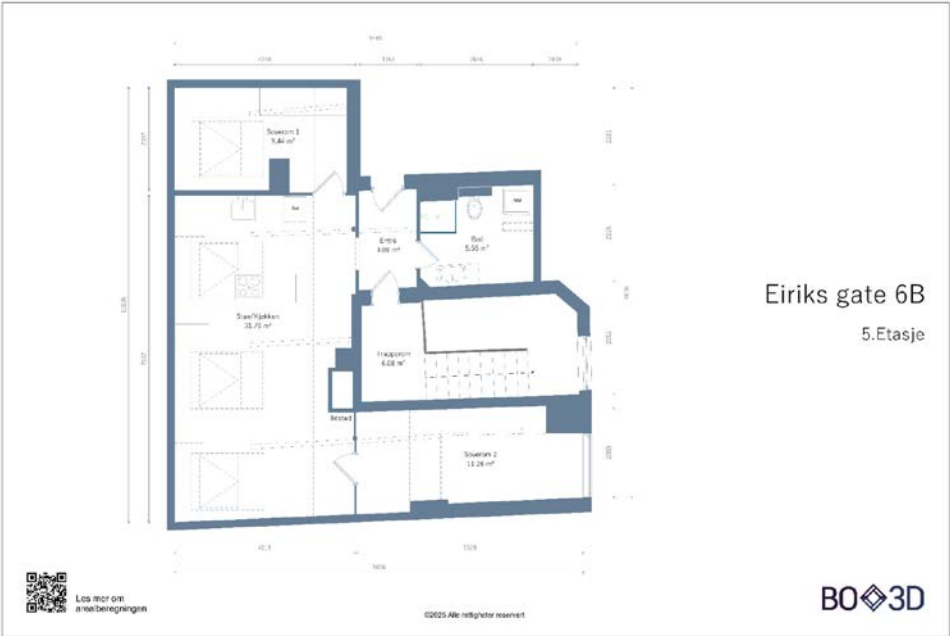
Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato
13.03.2026

Tilstandsrapport

Eiriks gate 6 B, 0650 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 101
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 Rapportdato: 15.03.2026 Oppdragsnr.: 11838-26064 Eiendomsverdi ref nr: SF8831

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

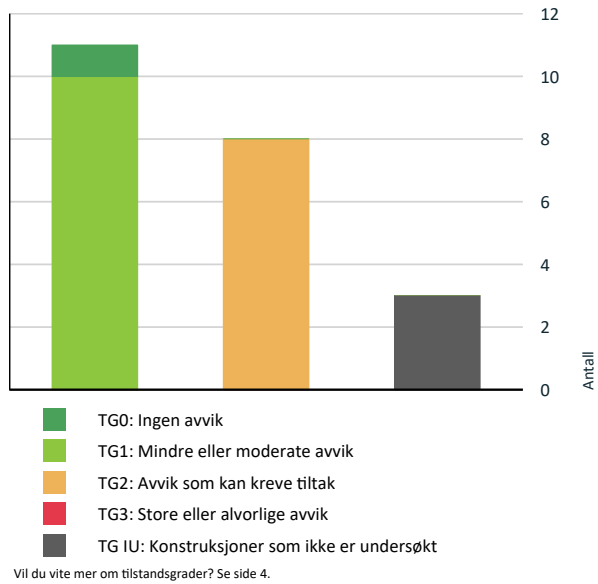
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. Kjøkken er flyttet til stue, det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Eiriks gate 6 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Kjøkken > leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1880

Tilbygg / modernisering

2017	Pipe	Pipløp ble rehabilitert av borettslaget.
2018	Bad	Renovering av bad, utførende var, ifølge forrige eier, "Metrix kreative rom
2022	Kjøkken	Nytt kjøkken 2022, alt el/rør-arbeid utført av H-I Elektro AS og VVS Gruppen AS
2024	Ventilasjon	Ny avtrekksvifte på bad 2025, installert av H-I Elektro AS
2025	Brann skille	Utbedret brannskille mot bod 2024, utført av Firesafe AS
2025	VVS-arbeid	Ny dusj på bad 2025, installert av Førland Rør AS

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.
Vinduer på innredet rom, fra 1985.
Vindu på et soverom, fra 1997. Øvrige vinduer fra 2017.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Eier opplyser at det trekker fra vindu på ett soverom.
Haspe på ett vindu er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering av eldre vinduer bør påberegnes.
Eier opplyser at det er pågående sak med styret,
for utskiftning av eldre vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og tregulv.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og åpen teglstein.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,85m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.
Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at at spikrene
i underliggende gulvbord har løsnet,
og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjelkene.
I så fall må parkett demonteres,
for å komme til underliggende gulv konstruksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert 25 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue/ kjøkken.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør på beregnes skjevheter i eldre bygårder,
det må være opp til ny eier om oppretting skal iverksettes.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe i boligen er av teglstein.
Det ble utført rehabilitering av piper i 2017,
utført av Oslo Muremesterbedrift AS.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted,
dette for å forhindre glør på brennbart materiell.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig trapp fremstår med vanger og rekkverk i stål,
trinn og håndløper i tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Utføring på dør mot soverom er montert feil,
det glipper mot utføringsspor.

TG RU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2018 i følge opplysninger fra tidligere salg.
Arbeidet ble utført av Matrix kreative rom.
Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon på utført arbeid.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser
1)
For dusjonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Schuller fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i platetopp er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad, kjøkken og på loft. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Tilstandsrapport

dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner.



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med: Mekanisk avtrekk fra bad, ellers tilfuftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredstillende, ut i fra byggeår..
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG RU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det ble ikke opplyst om noe feil

Tilstandsrapport

med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

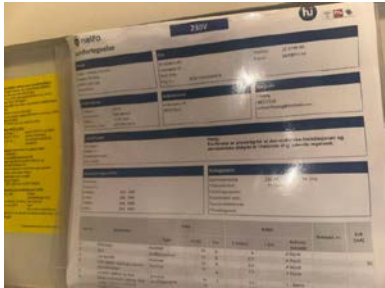
Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpninger i rekkverk er såpass store at de bør sikres for å hindre uhell med barn. Håndløper bør monteres for å hindre uhell.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

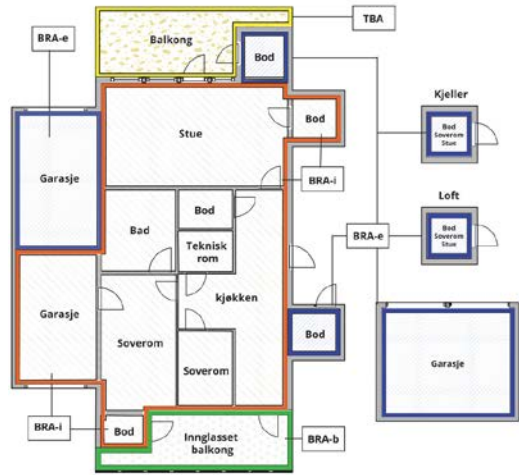
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
leilighet	72			72		6	78
Loftsbod		2		2			2
Kjellerbod		11		11			11
SUM	72	13				6	91
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
leilighet	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO.
Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d's kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet.

Med boligen følger det en kjellerbod på 11 m², samt en loftsbod med gulvareal på 3,5m² og skråtak mot gulv.
Boder er merket med nr.L0101.
Målbart areal i loftsbod = 2 m²,
Bod arealer utgjør til sammen 13 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befarings tidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten fremstår med enkelte ugunstige vinkler, samt vegger med teglstein. Det kan forekomme at enkelte vegger, avviker fra radius beregning etc. Noe avvik i arealet kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Kjøkken er flyttet til stue, det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hva rommet er definert som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

27.10.2025

Til stede

Glenn-Erik Larsen

Mikael Hoffmann

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

301 OSLO

gnr.

231

bnr.

101

fnr.

snr.

0

Areal

451.4 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Eiriks gate 6 B

Hjemmelshaver

Borettslaget Eiriksgate 6

Andelsobjekt

Boligselskap

/BORETTSLAGET EIRIKSGATE
6

Org.nr.

955875184

Leil. nr.

Forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning AS

Eier av adkomstdokumenter

Hoffmann Mikael, Hoffmann
Silva Malin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en lofts leilighet beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: tregulv og parkett på gulv, samt åpen teglstein og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble bygget i 2007, det foreligger ferdigattest på utbyggingen.
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	04.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kundeskjema	04.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Diverse el-dokumentasjon	04.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Diverse faktura	04.03.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mikael Hoffmann

Silva Malin Hoffmann

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eiriks gate 6B
0650 OSLO

0301-231/101/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008250297

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Oppgitt av forrige selger: "Metrix kreative rom"

Beskrivelse av arbeidet: Oppgitt av forrige selger: "totalrenovert bad i 2018, alt av rør, rørleggerarbeid gjort"
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: HI-Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vifte
3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Førland Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Installering av ny dusj

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Oppgitt av tidligere selger som bistand med flislegging under oppsyn av Metrix

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Oppgitt av forrige selger: "Membran og sluk, rør oppgradert og fornyet, totalrenovert hele badet"

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vi har opplevd mindre vanngjennomtrengning etter å ikke ha lukket et vindu i stuen godt, kombinert med snø og is på taket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Skjevt gulv, mindre sprekker i gips. Ingen utvikling siden vi flyttet inn i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Fuktskader i oppgang A (annen oppgang) i 2024 etter snøsmelting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Oslo Malermester Forretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring/tetting fasade utvendig og vegg innvendig

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: VVS Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Installering VVS ifbm nytt kjøkken



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

To USB-plugger tilhørende et stikk på kjøkkenet er døde. Stikket fungerer fint.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: H-I Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektro ifbm installering av nytt kjøkken

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av lysarmaturer på bjelker i stuen utført av familie. Byttet fra lysstoff til varm LED.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Pågående søknad fra naboen om å sette opp balkonger

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget er gammelt, så ja. Vi kjenner ikke alle endringene

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Manglende brannsikring i dør og sjakt i bod utløste forsikringssak med tidligere eier. Mangler ble utbedret av Firesafe AS

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Styret ønsker å bytte vinduer

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Sengerammen i trapperom bærer preg av å være hjemmesnekret. Utført av tidligere eiere.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Nina Friis Stensland
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Deres ref.: 1008250297 . Vår ref.: 5131-1-09

Dato: 26.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Eiriksgate 6 B/L
Organisasjonsnr: 955875184
Andelseier: Hoffmann, Mikael
Medeier: Hoffmann, Silva Malin
Leilighetsnummer: 09
Adresse: Eiriks Gate 6, 0650 OSLO
Andelsnummer: 9
Gnr: 231
Bnr: 101
Borettsinnskudd: Kr. 149 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93690407.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Felleskostnadene øker med 3 % fra 1.1.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207609900
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 3 839 920,00
Innfrielsesdato: 30.07.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 026,02,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
TV	550,00	
Felleskostnader	6 476,02	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 415,-
Fradragsberettigede kostnader: 14 335,-
Annen formue: 19 530,-
Gjeld: 239 995,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207609900
Restsaldo: 239 530,86
Kapitalkostnader: 1 586,55
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 239 530,86,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Anne Halvorsen, e-post:eiriksgt6@styrommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

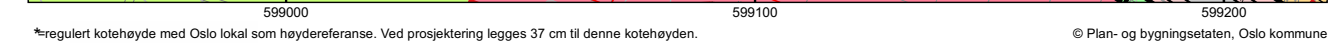
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



 Oslo Dato: 26.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 153734/ 86527562</td><td rowspan="2">Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Eiriks gate 6</td></tr><tr><td></td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 231/101</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 153734/ 86527562	Deres ref.:	Adresse: Eiriks gate 6		Kommentar:	Gnr/Bnr: 231/101	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 153734/ 86527562	Deres ref.:							
Adresse: Eiriks gate 6								
	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 231/101								

	40 - Friområde/park		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	72 - Felles lekeareal		
	74 - Felles gårds plass		Grense for bebyggelse
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	76 - Felles underjordisk anlegg		Bygning som forutsettes revet
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	142 - Forr./kontor/industri		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		
	147 - Kontor/offentlig		Oppheving av eiendomsgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Inn-/utkjøring
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Eksisterende tre som skal bevares
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		

- | |
|--------------------------------------|
| 1110 - Boligbebyggelse |
| 2011 - Kjøreveg |
| 2012 - Fortau |
| 2014 - Gatetun |
| 2017 - Sykkelveg/-felt |
| 2019 - Annen vegg grunn - grøntareal |
| 2082 - Parkeringsplasser |
| 3040 - Friområde |
| 3050 - Park |

664 - Spesialområde bevaring blandet

———— RbBevaringGrense

RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

— · — · — RpSikringGrense

----- 76 - Felles underjordisk anlegg

———— 311 - Annet veiareal

312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 325 - Veigrunn i tunnel

— — — - 913 - Formålvavgrensning

———— 925 - Gesimslinje

———— 930 - Reguleringslinje

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

Adresse	Eiriks gate 6b
Postnr	0650
Sted	Oslo
Andels- /leilighetsnr.	9 /
Gnr.	231
Bnr.	101
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1378872
Dato	01.04.2022



Innmeldt av	Laurentiu Catalin Horatiu Jisa
-------------	--------------------------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

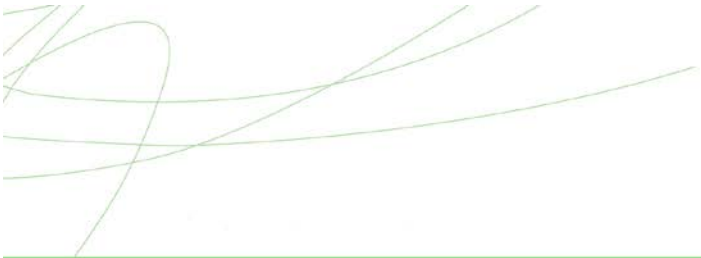
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
 - Etterisolering av yttertak / loft
 - Utskifting av vindu
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
 - Etterisolering av yttervegg
 - Termografering og tetthetsprøving
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

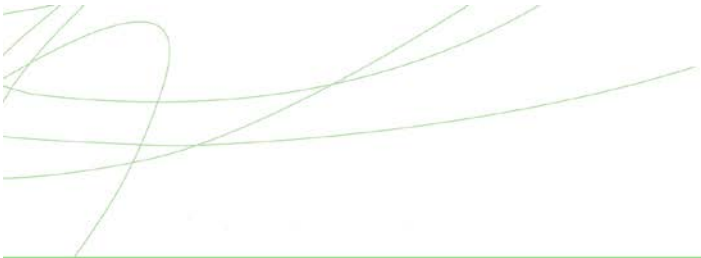
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1890
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Eiriks gate 6b	Gnr: 231
Postnr/Sted: 0650 Oslo	Bnr: 101
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 01.04.2022 15:57:16	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1378872	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Laurentiu Catalin Horatiu Jisa	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Nabolagsprofil

Eiriks gate 6B - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 262 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Politihuset Linje 37	5 min	0.4 km
	Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.6 km
	Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min	1 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	1.3 km
	Oslo Gardermoen	36 min	

Skoler

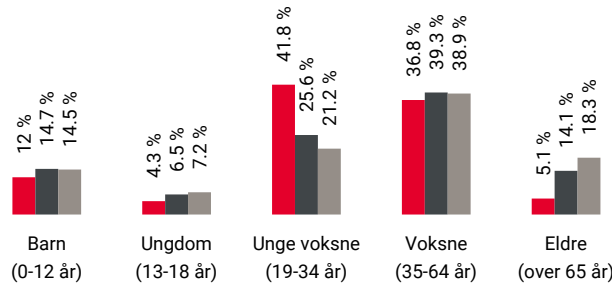
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min	0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min	0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min	1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	19 min	1.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min	0.4 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min	0.4 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

- Sverresgate park balløkke

5 min

Ballspill

0.4 km
- Schubelersgate friområde balløkke

6 min

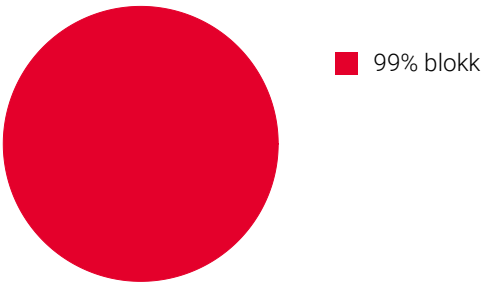
Ballspill

0.5 km
- CrossFit Gamlebyen

2 min
- Fresh Fitness Grønland

5 min

Boligmasse



«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

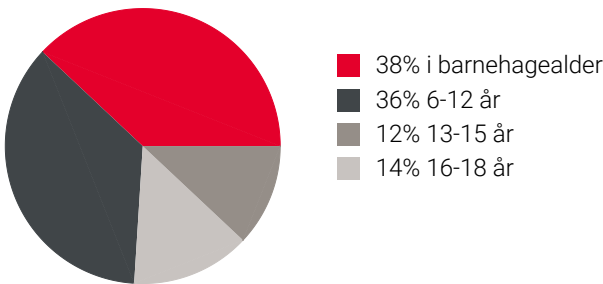
Varer/Tjenester

- Tøyen Torg

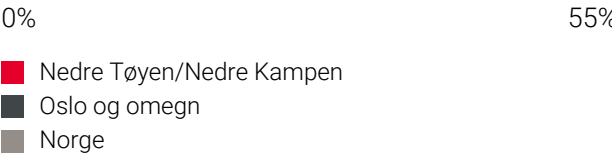
6 min
- Boots apotek Tøyen

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

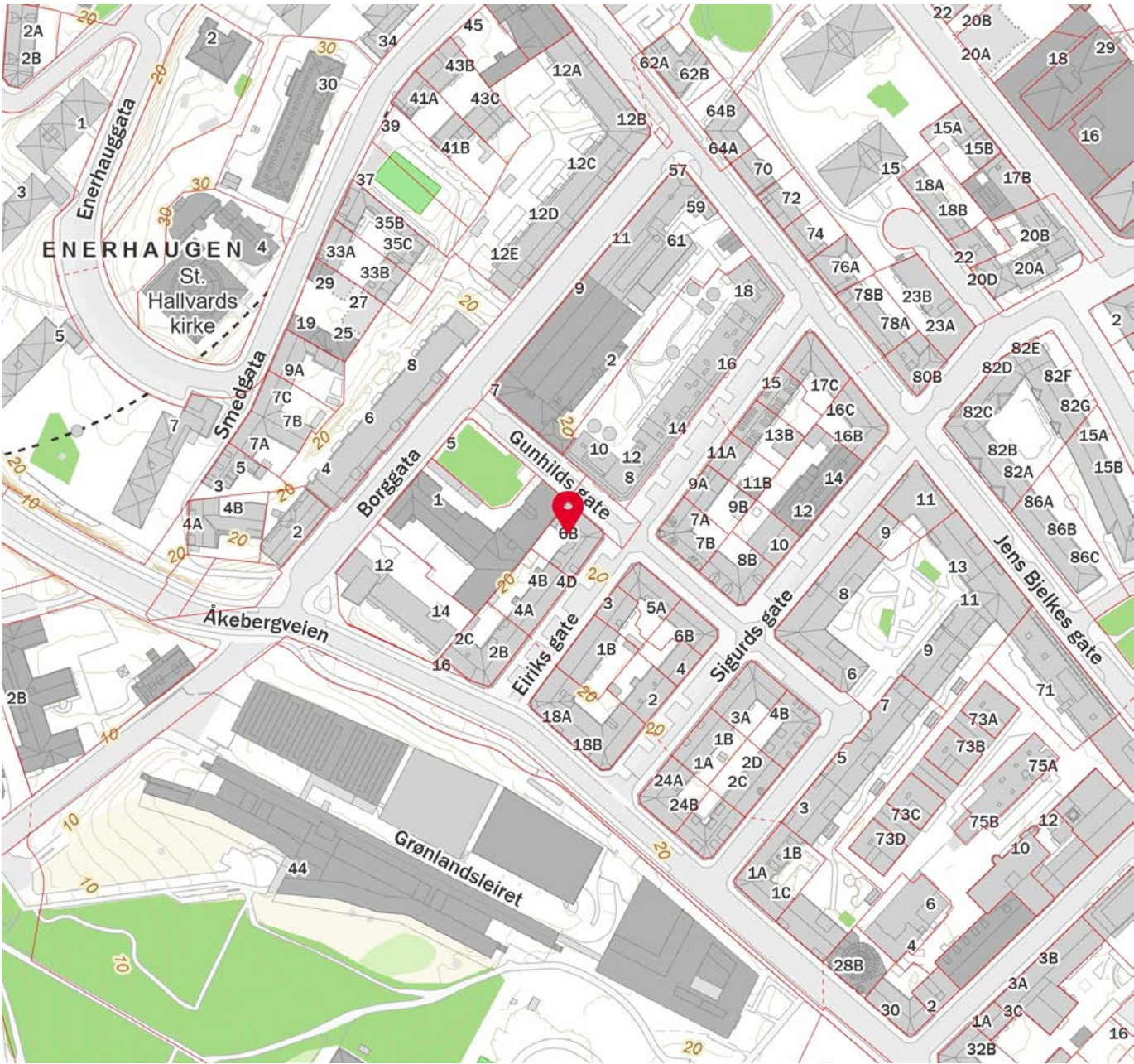
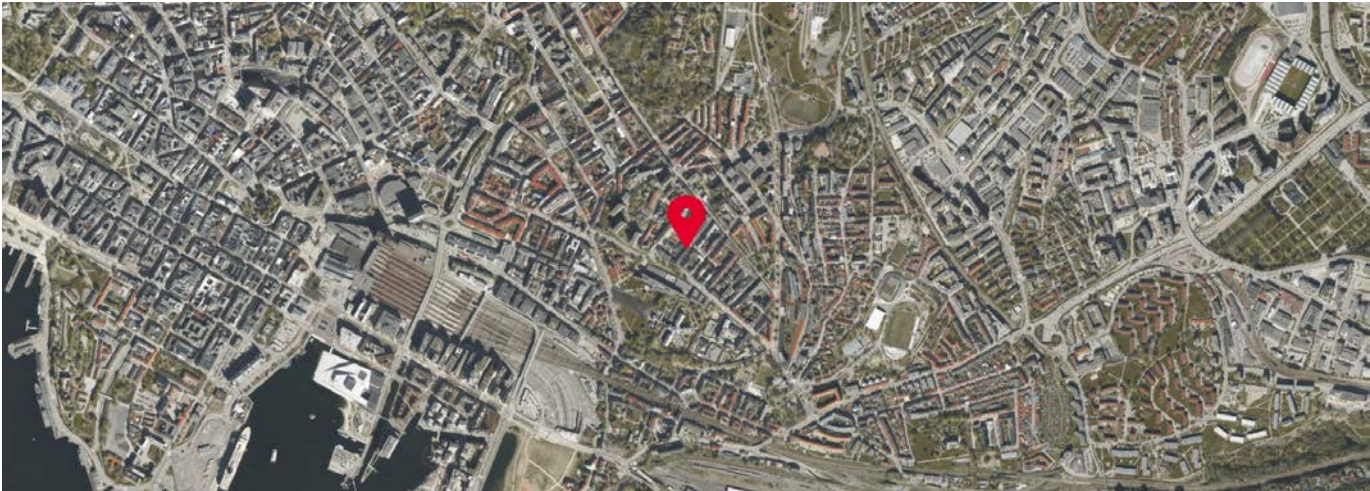


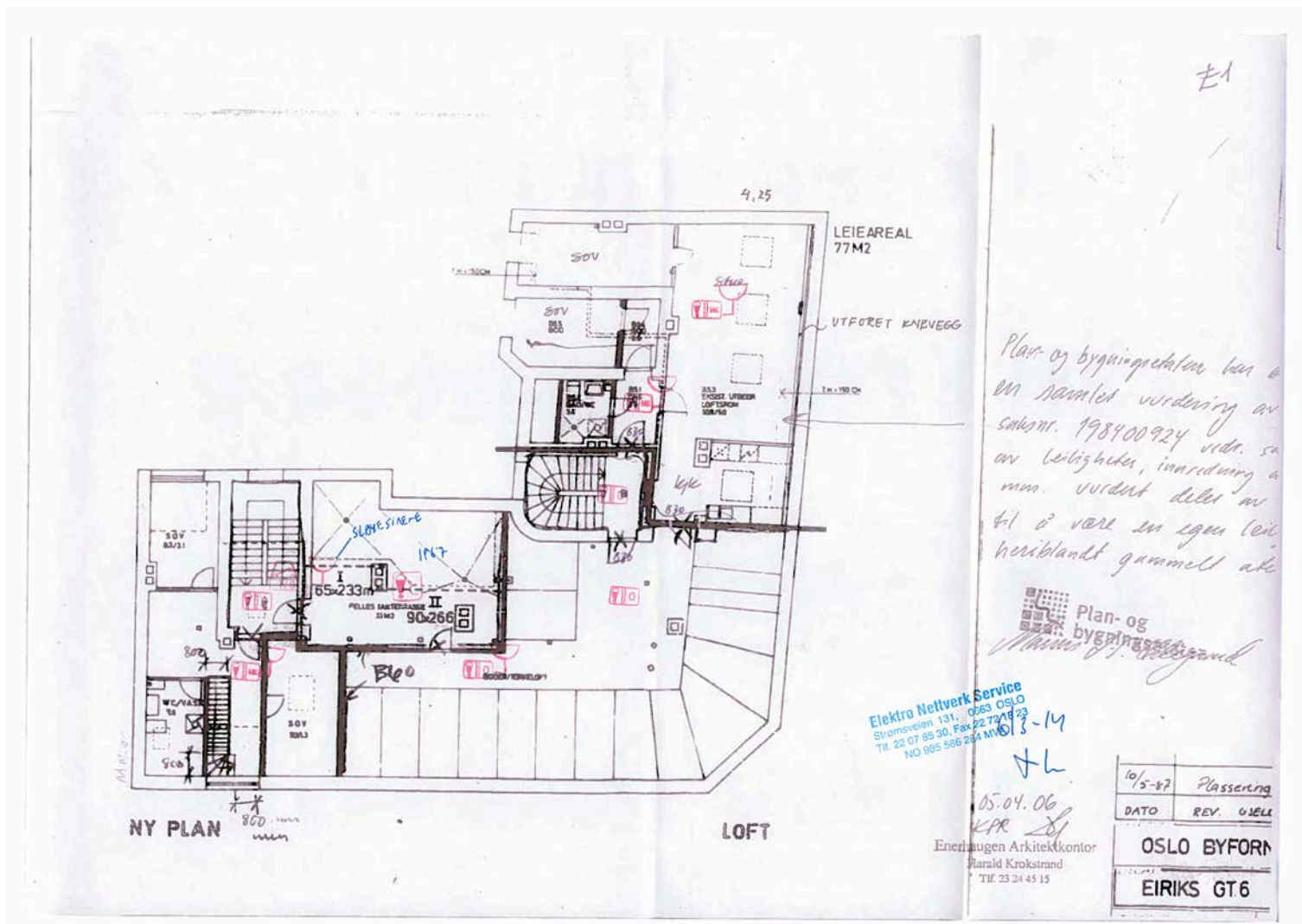
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Arbeidsart
Innredn. av steller på loft.

Arbeidssted
Eiriksgt. 6.

Matr.nr.

J.nr.
67/200

Byggherre

Ansvarshavende

Herr DAG LARSSON
Myrveien 25 D
SLEPENDEN.

Tønnermester HARTVIG VISSER
Grensens 9, 3.etg.
OSLO-1

Dato **13. januar 1969.**
KR/KL.

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

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

KPR
Bygningssjef
Kaare Regbo.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8 A
0577 OSLO

Dato: 11.4.2027

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200700752-6
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Thomas Ruyter

Arkivkode: 531

Byggeplass:	EIRIKS GATE 6	Eiendom:	231/101
Tiltakshaver:	Willy Furulund	Adresse:	Mekanikerveien 3, 0680 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8 A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - EIRIKS GATE 6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Marita Grande
For avdelingsenhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Kopi til:
Willy Furulund, Mekanikerveien 3, 0680 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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 MinID.

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 budgivere 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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Eiriks gate 6B
0650 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre