

Velkommen til

Eiriks gate 4
0650 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Eiriks gate 4
0650 Oslo

Oppussingsobjekt - 2(3)-roms med balkong | 3m takhøyde, stukkatur, rosett og pipeløp | Lave felleskostnader

Velkommen til Eiriks gate 4! En sjarmerende 2(3)-roms leilighet i en vakker bygård fra 1895, attraktivt beliggende på Nedre Kampen/Tøyen. Leiligheten kombinerer klassisk bygårdssjarm med gode romløsninger og byr på over 3 meters takhøyde, stukkatur, rosett, separat kjøkken og en hyggelig balkong vendt mot bakgård. For den som ønsker et ekstra soverom, ligger det godt til rette for å etablere en 3-roms løsning ved å flytte kjøkkenet til stuen, da bad og eksisterende kjøkken ligger vegg i vegg..

Høydepunkter:
- Ny nordvestvendt balkong fra 2026 på ca. 2 m²
- Klassisk stukkatur og takrosett i stuen
- Generøs takhøyde på ca. 3 meter i stuen
- Romslig bod med opplegg for vaskemaskin i trappeoppgang.
- Oppgraderte fellesarealer, fasader, brannsikring m.m i 2026

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000
Andel fellesgjeld pr 27.09.2026	kr	29 975
Omkostninger*	kr	105 840
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 325 815
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 067
BRA/BRA-I		48/44 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1895
Etasje		4
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Anders Langtind

930 17 777
anders.langtind@em1sr.no



Hedda Dovland
Eiendomsmeglerfullmektig
483 63 606
hedda.dovland@em1sornorge.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 190 000**
Andel fellesgjeld pr 27.09.2026	kr	**29 975**
Omkostninger*	kr	**105 840**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 325 815**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 067**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 104 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 105 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 067 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester, renhold, defigo, service brannalarm og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene er basert på et driftsbudsjett for normaldrift av eierseksjonssameiet i ett år med stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av selger. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiets andre og/eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i eierseksjonssameiet er solgt.

Sameiets fellesgjeld
Sameiet har tatt opp fellesgjeld i Nordic Corporate Bank.

Felles lån NCB
Lån: 750.000,-
Rente: 7,50%
Termingebyr: 50,-
Løpetid: 20 år
Avdragsfrihet: 3 år

Renter p.a.: 56.250,00,-
Renter pr mnd: 4 687,50,-

Det et er kun mottatt lånebetingelser fra selger, og dette er ikke bekreftet av banken.
Fordelingen av fellesgjeld/kostander er basert på estimert driftsbudsjett og kostnadsfordeling, og er utregnet iht eierbrøk.

I forbindelse med låneopptaket planlegges det å etablere en nedbetalingsordning via OBF (forretningsfører). Dette vil være en avtale mellom eierseksjonssameiet og OBF, hvor nedbetaling kan foretas to ganger i året (10. mars og 10. september), og OBF holder kontroll på hvilken andelseier som har restgjeld på lånet, herunder også kontroll på tredjepartsopplysningene opp mot dette. Lånet avregnes iht renteendringer inntil fire ganger i året.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2026 på inntil 4,9 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Registerbetegnelse
Gnr. 231, bnr. 99, snr. 16 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Eiriks gate 4. Sameiet består av eiendommen gnr. 231 bnr. 99 i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 eierseksjoner, hvorav 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner
Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer og sameiebrøk, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjon 1, 4 og 23 har eksklusiv bruksrett til uteareal i bakgård som markert på vedlagte utomhusplan. Denne retten kan ikke endres uten samtykke fra eiere av seksjon 1, 4 og 23.

Det er OBF som ivaretar forretningsførselen. Det foreligger vedtekter og budsjett for sameiet, men ikke regnskap for sameiets drift fra tidligere år. Representanter fra selger utgjør styre inntil alle leiligheter er solgt, hvoretter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i sameiet. Regnskapet viser det tidligere virksomhet med leieinntekter og driftskostnader for eiendommen, og blir ikke videreført i sameiet fremover. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte enheter.

Fremover vil sameiets regnskaper reflektere normal drift, med inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader. Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle leiligheter er solgt.

Selskapet har ervervet eiendommen ved kjøp av og ulovfestet fusjon med aksjeselskap som tidligere eide eiendommen, som innebærer at eiendommens regnskapsmessige og skattemessige verdi i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i eierseksjonssameiet. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i eierseksjonssameiet er uten betydning så lenge eierseksjonsameiet beholder eiendommen.

Utbyggingen av loftet:
Der foreligger rammetillatelse fra Oslo kommune til bruksendring av Sameiets loftsarealer til boligareal. Søknaden omhandler etablering av fem nye boenheter på loft. Loftet bruksendres fra bodarealer til bolig. Tiltaket medfører fasadeendringer, herunder 18 nye takvinduer, ni mot gate og ni mot bakgård. Vinduene er plassert rytmisk over underliggende vinduer.

Selger og eventuelle rettsetterfølgere, har rett til å fullføre ombyggingstiltaket i tråd med den til enhver tid gjeldende tillatelse fra Oslo kommune.

Styret og seksjonseiere kan ikke motsette seg eller hindre at det sendes endringssøknad eller gjennomføres tiltak som er godkjent av kommunen. Styret, og om nødvendig generalforsamlingen, plikter å positivt medvirke til eventuelle søknader og gjennomføring av tiltaket, herunder ved å gi nødvendige samtykker, og ved signatur på dokumenter.

Dersom det som følge av oppdelingen må reseksjoneres, endres eierbrøk, vedtekter eller fordelingsnøkler for felleskostnader, gis styret ved denne bestemmelsen fullmakt til å vedta slik endringer, innenfor rammen av gjeldende lov. Endringene skal så langt som mulig bygge på forholdsmessighet mellom areal/bruksverdi og eierbrøk.

Alle kostnader til prosjektering, søknadsarbeid, offentlige gebyrer, ombygging, opprettelse av nye seksjoner, endring og tinglysing av vedtekter, samt øvrige kostnader direkte knyttet til tiltak etter denne bestemmelsen, inkludert i henhold til eventuell rammetillatelse, bæres av stifter av Eierseksjonssameiets eller rettsetterfølger som initiativtaker til utbyggingen av loftet. Eier av seksjonene plikter å holde sameie skadesløst for krav fra tredjeparter som følger av tiltakene.

Forretningsfører
Obf Regnskapsbyrå AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 44 m2
BRA-e: 4 m2
BRA total: 48 m2

4. etasje
BRA-i: 44 m2.
BRA-e: 4 m2.
TBA: 3 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
4

Parkering
Gateparkering etter gjeldende regler for området.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Eiriks Gate 4.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 563 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 563 m² opplyst av Oslo kommune.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikringsselskap
Chubb European Group SE
Polisenummer felles forsikring NOPKNA06495

Sameiebrøk
426/10659

Byggeår
Ca. 1895

Innhold
Leilighet som består av følgende rom:
4. etasje BRA-i: Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.
Trappegang BRA-e: Bod på ca. 4 m².

Balkong på ca. 2,7 m² med utgang fra soverommet.

Dagens planløsning avviker fra byggetegningene ved at rommet som er avmerket som wc er noe utvidet og innredet som bad/wc. Etablering eller endring av våtrom innenfor eksisterende hoveddel i samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig. I tillegg er enkelte innervegger og dører flyttet.

Standard
Leiligheten ligger i 4. etasje i en klassisk bygård fra 1895. Boligen har bevarte detaljer som ca. 3 meter takhøyde, stukkatur og rosett i stuen, og ble i 2026 oppgradert med ny balkong fra soverommet. Planløsningen byr på separat kjøkken og gode oppholdsrom, samtidig som kjøkken og bad har et tydelig oppgraderingsbehov.

Entré:
Entrédøren i lakkert edeltre fra 2016 leder inn til en entré med malte fyllingsdører mot rommene. Entréen gir plass til oppheng av yttertøy og sko, og knytter leiligheten sammen.

Stue:
Stuen har en takhøyde på ca. 3 meter, dekorert med stukkatur og rosett i himlingen. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys, og rommet gir plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet er plassert i eget rom og er innredet med hvite glatte og profilerte fronter, laminat benkeplate, malt benkeplate i tre og dobbel oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og avtrekksvifte med omluft (kullfilter). Kjøkkeninnredningen og overflatene har et oppgraderingsbehov.

Bad/WC:
Badet er innredet med gulvstående toalett, servant og dusjkabinett med glassvegger. Rommet har gulvbelegg på gulv og malte flater på vegger. Våtrommet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, og har utgang direkte til balkongen via tofløyet balkongdør.

Balkong:
Balkongen ble montert i 2026 og er utført med tredekke og tofløyet dør med isolerglass. Uteplassen er nord/vestvendt med utsyn mot bakgården.

Overflater:
Gulv: Laminat og gulvbelegg.
Vegger: Malte flater og malt panel.
Himling: Malte flater og himlingsplater. Stukkatur og rosett i stuen.

Lagring:
Bod på ca. 4 m² med adkomst fra trapperommet.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Bad/WC - Generell | Eldre bad. Ukjent membranløsning. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges derfor til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning er skadet av fukt og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningene består av forskjellige typer og alder av innredninger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Værslitt treverk.

- Ytterdører | Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker. Døren subber i karm/terskel. Ingen sertifiseringsmerker for brann/lydisolering.

- Overflater - gulv | Eldre overflater. Bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis noe manglende detaljer og belistning.

- Overflater - vegger og himlinger | Eldre overflater. Stedvis noe bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis ujevne overflater. Noe manglende detaljer.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Svikt i laminaten i entré/gang. Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stuen registrert helningsavvik på ca. 90 mm over hele rommet og ca. 50 mm over 2 m. I soverommet ble det registrert helningsavvik på ca. 60 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Innvendige dører | Eldre dører. Bruksslitasje/bruksmerker. Enkelte dørblader er fjernet.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Deler av røropplegget ligger utenpå vegger og kan være utsatt for ytre påkjenninger. Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utskifting av røropplegget bør utføres ifbm. oppussing av bad og kjøkken.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen.

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen. Iflg. NS3600 kan TG0 og TG1 kun gis der det er balansert ventilasjon/mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det er synlige defekter på kabler eller manglende feste, det mangler samsvarserklæring, og det er behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
SERVICETILBUD
Området har et variert utvalg av butikker og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Nærmeste dagligvarebutikk, Coop Extra i Borggata, ligger kun 100 meter unna, og Joker i Jens Bjelkes gate, som er søndagsåpen, ligger tre minutters gange fra leiligheten. Grønland Basar, med sitt mangfold av butikker, spisesteder og Vinmonopol, er kun seks minutters gange unna. I tillegg er Oslo sentrum og Karl Johans gate innen gangavstand, noe som gir tilgang til et stort utvalg av shoppingmuligheter og tjenester.

TUR, TRENING OG REKREASJON
Området byr på mange muligheter for rekreasjon og en aktiv livsstil. Tøyenparken, som ligger like ved, er en populær park for piknik, grilling og aking, mens Botanisk hage tilbyr en rolig oase for spaserturer blant tusenvis av plantearter. For en flott utsikt over byen er Ola Narr et populært sted i nærheten. Flere treningssentre er lett tilgjengelige, inkludert Fresh Fitness på Grønland og CrossFit Gamlebyen, som begge ligger innen få minutters gange. Området er også sykkelvennlig med flate veier som gjør det enkelt å komme seg rundt.

SKOLE OG BARNEHAGE
Nærområdet har et godt utvalg av skoler og barnehager for alle alderstrinn. Det finnes flere barnehager innen kort gangavstand, inkludert Langleiken, Enerhaugen og Nonneseter idrettsbarnehage. For barneskoleelever er Tøyen skole, Vahl skole og Gamlebyen skole alle innen ti minutters gange. Ungdomsskolene Jordal og Sofienberg ligger også i nærheten, og videregående skoler som Hersleb og Elvebakken er lett tilgjengelige til fots. I tillegg er det kort vei til høyere utdanningsinstitusjoner som Arkitektur- og designhøgskolen, Kunsthøgskolen i Oslo og Westerdals.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Leiligheten har svært gode kollektivmuligheter med enkel tilgang til T-bane, buss, trikk og tog. Tøyen T-banestasjon, som ligger åtte minutters gange unna, betjenes av alle T-banelinjer, og det tar kun fire minutter til Oslo S. Nærmeste bussholdeplass er Politihuset, som ligger fire minutters gange unna og betjenes av den hyppige linje 37 som går gjennom sentrum.

Trikkelinjene 13 og 19 kan nås ved Oslo Hospital, som ligger tolv minutters gange fra leiligheten. Oslo Sentralstasjon, som er knutepunkt for tog- og flytoglinjer, ligger 16 minutters gange unna.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Bygningen har støpt såle fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte og murt grunnmur. Veggkonstruksjonen består av murte vegger med pusset og malte fasader. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Takkonstruksjonen har saltak tekket med takplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
For hovedbygget (våningshus) foreligger det et ekspedisjonsdokument fra kommunen. I eldre byggesaker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd. «Ekspedisjonsdokumentet» er datert 16.01.1895.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon for andre tiltak på eiendommen:
- Ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 01.09.2026.
- Vedtak om seksjonering av eiendommen i 23 seksjoner (bolig og næring), datert 22.09.2026.
- Melding om ferdig byggearbeid for innredning av bad og w.c., datert 08.04.1988.

Det foreligger endelig byggetillatelse for frittstående garasje, stemplet approbert 14.05.1953 (hvor byggeår/tegninger er fra 1953). Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Ifølge kommunal dokumentasjon (journalnr. 88/101528, datert 13.09.1994) er et tilbygg (inngangsparti) utført uten byggetillatelse, og kommunen har henlagt saken uten ferdigattest.

Tilbygget (inngangspartiet) er oppført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: Leiligheten har vært utleid og selger sitter dermed ikke med informasjon vedrørende strømforbruk. Forbruket avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt opp til fibernett fra Global Connect. Ny eier selv må bestille hastighet.
Kostnad: 399,- for 500/500 mbps

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til spesialområde bevaring (bolig, forretning/kontor) med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-4073, Endret reguleringsplan for Borggata 1 m.fl. Vedtaksdato: 05.05.2004. Deler av eiendommen er regulert til fellesområde (gårdsplass/lek).

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 4 Spesialområde bevaring skal alle søknads- eller meldepliktige tiltak, samt arbeid/tiltak som utskifting av bygningselementer, herunder porter forelegges Byantikvaren til uttalelse. Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningens tekniske utfordringer og spesielle karakter.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6 Fellesområde (gårdsplass/lek) skal området være felles for boligene i Åkebergveien 8+14 (gnr. 231 bnr. 4 og 5) og Eiriks gate 2, 4, 6 (gnr. 231 bnr. 97, 99 og 101). Arealet skal knyttes sammen med atkomst fra alle rettighetshaverne med felles bruksrettigheter, atkomstforhold, porter og vedlikehold. Arealet skal ikke brukes til parkering, lager eller liknende.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende, og eiendommen ligger innenfor Indre by (utviklingsområde U3).

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for saksinnsyn er følgende byggesaker påvist i nærområdet til eiendommen pr. 29.09.2026. Det gjøres oppmerksom på at følgende saker kan medføre støy og ha innvirkning på eiendommen.

- Åkebergveien 14 - forhåndskonferanse, påbygg. Saksnummer: 2026/02028 - Byggesak.
Kommentar: Det foreligger en forhåndskonferanse som gjelder påbygg av en ekstra etasje og vesentlig endring av felles bygningsmasse.

- Eiriks gate 7 A - bruksendring av næringsareal til bolig. Saksnummer: 2025/23358 - Byggesak.
Kommentar: Det er gitt rammetillatelse for bruksendring av næringsdel til bolig.

- Eiriks gate 7 A - innsetting av takvinduer. Saksnummer: 2025/18894 - Byggesak.
Kommentar: Det er gitt ferdigattest for etablering av takvinduer.

- Eiriks gate 11 - etablering av to loftsleiligheter. Saksnummer: 2025/15303 - Byggesak.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Det er ikke innhentet formuesverdi på denne leiligheten, dette med bakgrunn i at salget har profesjonell part/firma.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen 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 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning.

Eier
Eiriks gate 4 AS

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

0301/231/99:
05.05.1894 - Dokumentnr: 900065 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 6

09.03.1953 - Dokumentnr: 404096 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
I anledning dispensasjon fra bygningsloven for oppføring av garasje på eiendommen, forplikter eier og etterfølgende eiere seg til å fjerne eller forandre det bygde uten erstatning dersom Oslo bygningsråd krever det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

05.06.1956 - Dokumentnr: 408761 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæring bindende for nåværende og fremtidige eiere som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Det skal sendes melding til vann- og kloakkvesenet før arbeid på anlegget utføres, og etaten har rett til inspeksjon. Eier plikter å fjerne godkjente private renseanlegg og koble avløp til offentlig nett når kommunen krever det. Dokumentet inneholder ansvarsfraskrivelser for kommunen ved driftsstans, snøbrøyting, tilstopping, oversvømmelse og ekstraordinære regnskyll. Eier er ansvarlig for at skadelige stoffer ikke føres til avløpet, for stenging av sluk i kjeller, for at ledninger og taknedløp ikke tildekkes, og for at ledningsanlegget holdes i forskriftsmessig stand. Kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Eiendommens rettigheter:

15.11.2000 - Dokumentnr: 68026 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 97 FNR: 0 SNR: 1-17
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Gårdsromserklæring
Plikt til å utbedre eiendommen etter kommunale krav
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring om bruk av gårdsrom på Eiriks gate 2 (gnr. 231, bnr. 97). Beboerne på gnr. 231, bnr. 99 gis rett til bruk av uteareal på den skraverte delen av naboeiendommen, forutsatt at eiendommen har tinglyst gårdsromserklæring og ferdig opparbeidet uteareal. Ubebygget areal tillates ikke brukt til parkering eller lagring. Videre gis rett til adkomst over eiendommen i nødvendig utstrekning for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom, samt rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger. Vedlikehold av arealet søkes gjennomført i fellesskap av beboerne. Kan kun slettes av Oslo kommune.

06.04.2004 - Dokumentnr: 24109 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 4 FNR: 0 SNR: 1-39

Bestemmelse om bruk av gårdsrom og uteareal
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring om bruk av gårdsrom på Åkebergveien 8 (gnr. 231, bnr. 4). Beboerne på gnr. 231, bnr. 99 gis rett til bruk av utearealet på den skraverte delen av eiendommen i samsvar med kommunens minstekrav til gårdsrom i indre by. Ubebygget areal tillates ikke brukt til parkering eller lagring. Det gis rett til nødvendig adkomst for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom, samt rett til å legge og vedlikeholde tekniske ledninger over gnr. 231, bnr. 4. Vedlikehold søkes gjennomført i fellesskap av beboerne i kvartalet. Kan bare slettes av Oslo kommune.

06.04.2004 - Dokumentnr: 24110 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 231 BNR: 4 FNR: 0 SNR: 1-39
Bestemmelse om bruk av uteareal
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring om bruk av uteareal på Åkebergveien 14 (gnr. 231, bnr. 5). Beboerne på gnr. 231, bnr. 99 gis rett til bruk av utearealet på den skraverte delen av eiendommen. Ubebygget areal tillates ikke benyttet til parkering eller lagring. Eiendommen har rett til adkomst over arealet for riving, utbedring og vedlikehold, samt rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger. Vedlikehold av arealet søkes gjennomført av beboerne i fellesskap. Kan bare slettes av Oslo kommune.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon, kr 62 500
Markedspakke, kr 15 000
Oppgjørshonorar, kr 8 750

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Geir Csisar den 28.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja.
- Normal skjevhet i leiligheten som er kommentert og opplyst om i tilstandsrapport. Ingen setningsskader eller lignende utover normal skjevhet på bakgrunn av alder.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
- Hvilket år ble jobben fullført? 2026
- Firmanavn: Mrs VVS
- Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke utført arbeider på vann og avløp i seksjonene, men på fellesanlegg. Det er montert nye felles VVB i kjeller som er tilknyttet seksjoner i 1 til 3 etg. Her er det lagt nye vannledninger fra hovedvann til nye beredere. Det er lagt opp vann og avløp i boder i trappeoppgangen tiltenkt montering av vaskemaskin og tørketrommel. Det er utført mindre arbeider på noen avløpsrør i kjeller ifm etablering av nye boder.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
- Hvilket år ble jobben fullført? 2026
- Firmanavn Mrs VVS
- Beskrivelse av arbeidet: Nye felles varmtvannsberedere til seksjonene i 1-3 etg plassert i bererderrom i kjeller.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
- Hvilket år ble jobben fullført? 2026
- Firmanavn: Elite Elektroentreprenør AS
- Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke utført arbeider på elektrisk anlegg inne i seksjonen. Det er utført arbeider på fellesanlegget, herunder: Ny belysning i begge trappeoppganger og i kjeller. Ny utendørs belysning og ny tilførsel til bod og garasje Generell opprydding av gamle kabler i fellesarealer.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Det er innvilget rammetillatelse for bygging av 5 nye seksjoner på loftet. Loftet er solgt til entreprenør som skal søke igangsettelsestillatelse og påbegynner arbeidene mot slutten av året (2026). Det er estimert en byggetid på ca 6 mnd fra oppstart og det er skrevet en avtale med sameiet som ivaretar sameiets interesser og som regulerer ferdsel, renhold, arbeidstider osv. Det skal kun settes opp et mindre stillastårn utenfor trappeoppgangen ifm utbyggingen.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
- Beskrivelse: Det er innvilget rammetillatelse for bygging av 5 nye seksjoner på loftet. Loftet er solgt til entreprenør som skal søke igangsettelsestillatelse og påbegynner arbeidene mot slutten av året (2026). Det er estimert en byggetid på ca 6 mnd fra oppstart og det er skrevet en avtale med sameiet som ivaretar sameiets interesser og som regulerer ferdsel, renhold, arbeidstider osv. Det skal kun settes opp et mindre stillastårn utenfor trappeoppgangen ifm utbyggingen.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Innvilget rammetillatelse for utbygging av loft.

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

- Beskrivelse: Tilstandsrapport ifm salg av seksjonen.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Ja.
- Beskrivelse: Det må påregnes byggearbeider fra utbyggingen av loftsarealet. Det vil trolig også bli oppussingsarbeider fra øvrige seksjoner fremover, men dette er ikke avklart pr nå.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.
Faglært arbeid:
1.
- Hvilket år ble jobben fullført? 2026
- Firmanavn: Trio Entreprenør AS
- Beskrivelse av arbeidet: Fasade mot gate og portromsdør er malt i 2026 (grønne detaljer) Fasade mot bakgård er delvis pusset og malt i 2026 Portrom er pusset og malt i 2026 Begge oppganger er pusset og malt i 2026.
2.
- Hvilket år ble jobben fullført? 2026
- Firmanavn: Vilmila
- Beskrivelse av arbeidet: Hele kjelleren ble revet og bygget opp på nytt med ny støp og nye boder i 2026. Brannsikring av kjeller og trappeløp utført i 2026. Utomhus oppgradert med terrassedekke, pergola, søppelskur, plantekasser m.m. i 2026 Generell oppgradering av bygget utført i 2026.
3.
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
- Firmanavn: Trio Entreprenør AS
- Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble overflatebehandlet/malt i 2026
4.
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
- Firmanavn: Balkongteam AS
- Beskrivelse av arbeidet: Det er montert nye balkonger på alle leiligheter i 2-4 etg i 2026. Det er innvilget ferdigattest på tiltaket.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja.
- Eiendommen har gjennomgått generell oppgradering i 2026 med henholdsvis nødvendige brannsikringstiltak, oppussing av fasader og portrom, oppgradering av bakgård, oppussing av oppganger, nye balkonger og utbedring av kjeller med nye boder m.m. Tidligere eier opplyser at taket ble skiftet i 2004.

Det gjøres dog oppmerksom på at selger ikke har bebodd leiligheten. Selger har ikke bebodd leiligheten, og har således begrenset kunnskap om leiligheten. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen nøye. Gjerne sammen med bygningssakkyndig/fagpersonell. Det er fylt ut et felles egenerklæringsskjema for alle andelene i bygget.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

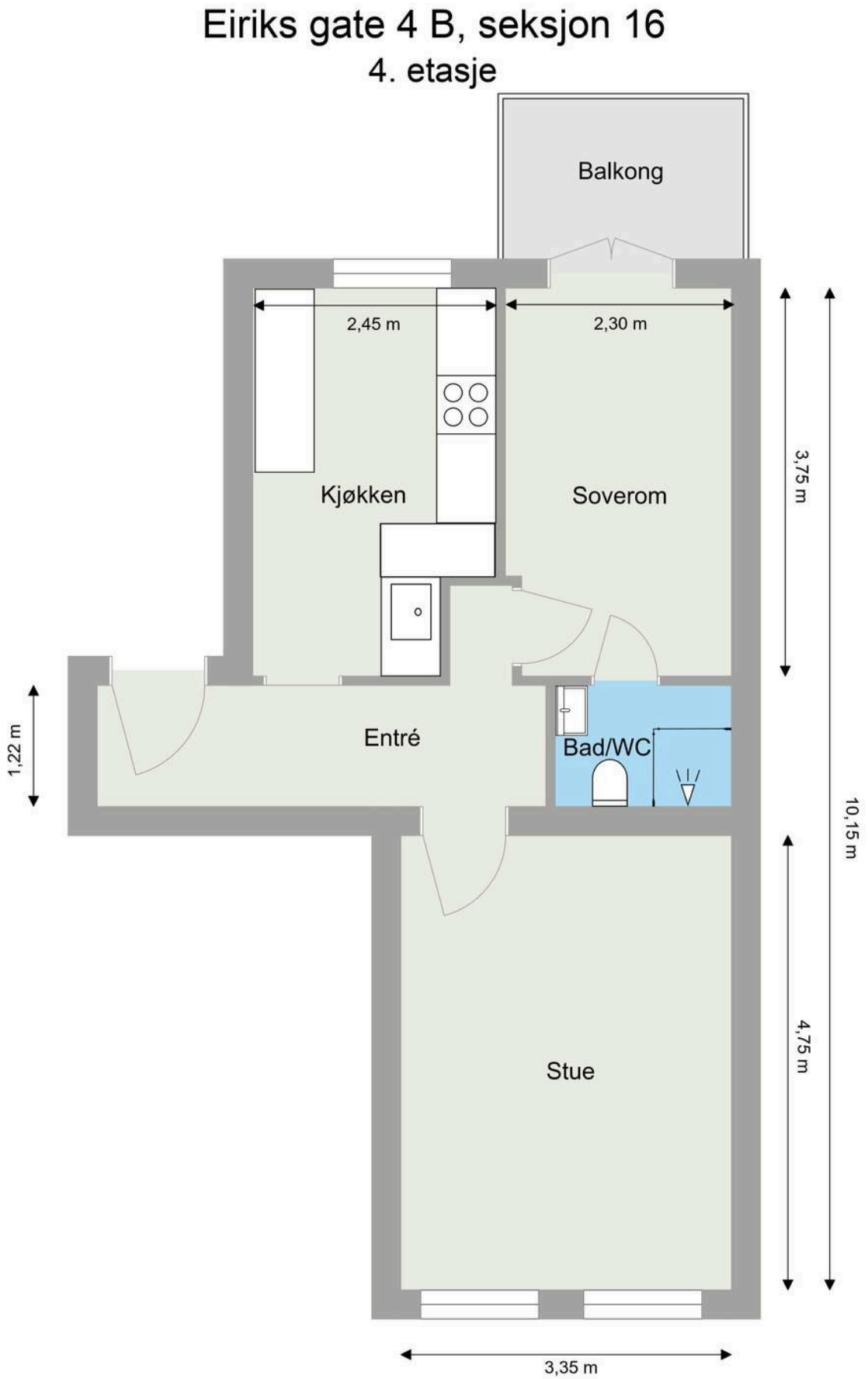
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Anders Langtind
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 17 777
E-post: anders.langtind@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


















FLOWER POETRY











EIRIKS GATE 4

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Politihuset	Linje 37	4 min / 0.4 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min / 0.6 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	12 min / 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 1.3 km
Oslo Gardermoen		36 min

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	6 min / 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	9 min / 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	11 min / 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	12 min / 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	18 min / 1.5 km
Hersleb videregående skole		12 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	19 min / 1.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

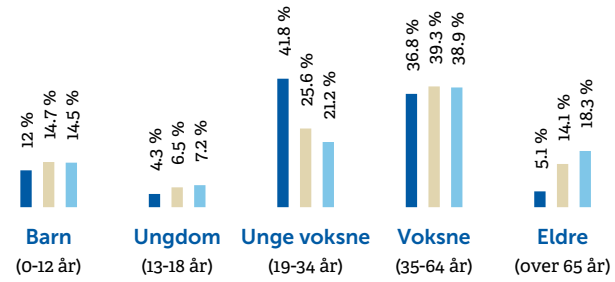
NABOSKAPET

Høflige 62/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 55/100

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)	32 barn	5 min / 0.4 km
Min Árbi		6 min
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år)	32 barn	6 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Borggata	Post i butikk, PostNord	2 min / 0.1 km
Joker Jens Bjelkesgate	PostNord, søndagsåpent	3 min / 0.2 km

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

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 Ballspill	**6 min** 0.5 km
Schubelersgate friområde balløkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
CrossFit Gamlebyen	**2 min**
Fresh Fitness Grønland	**5 min**

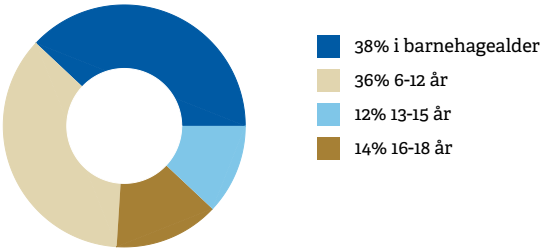
BOLIGMASSE



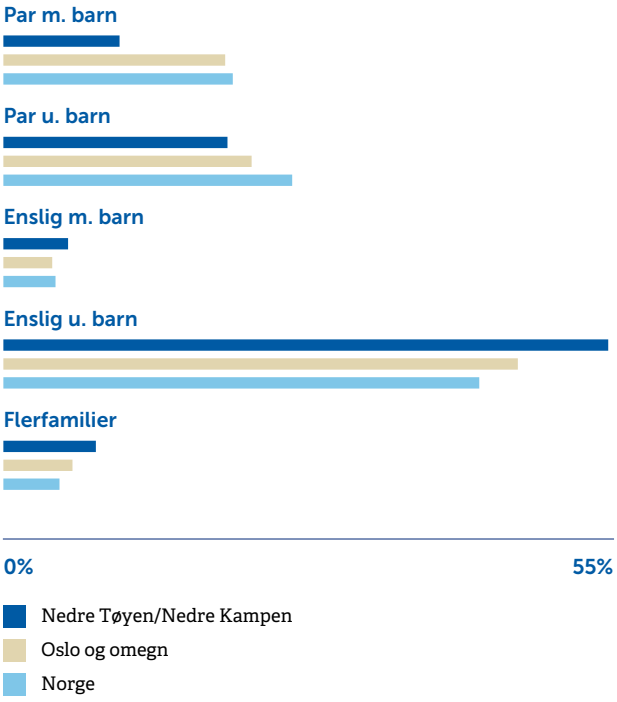
VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	**6 min**
Boots apotek Tøyen	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

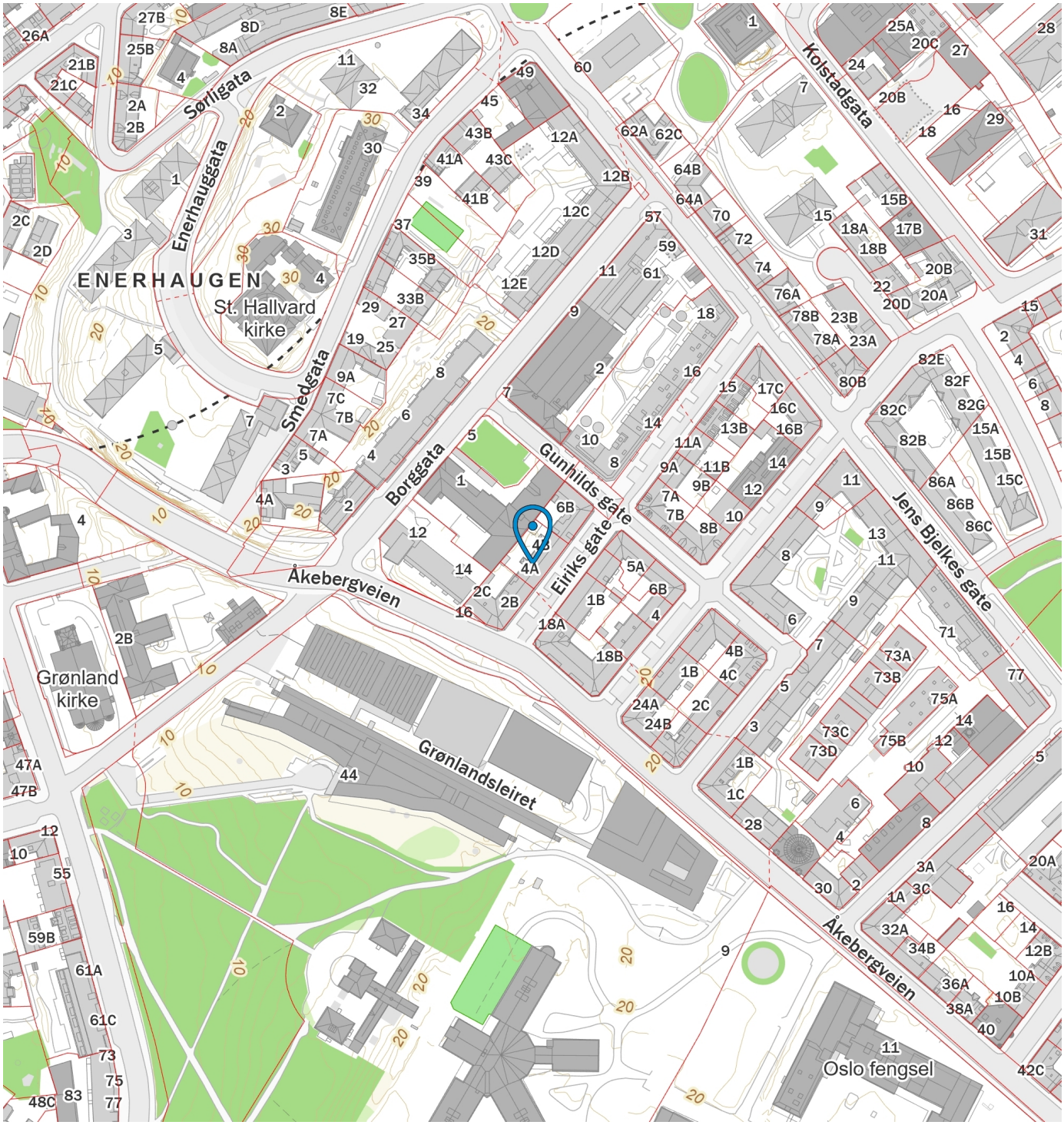


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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	Fabian Sandboe Hagen

Boligen

Eiriks gate 4
0650 OSLO

0301-231/99/0/0

- Boligen ble kjøpt 2026
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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**

Normal skjevhet i leiligheten som er kommentert og opplyst om i tilstandsrapport. Ingen setningsskader eller lignende utover normal skjevhet på bakgrunn av alder.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Mrs VVS

Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke utført arbeider på vann og avløp i seksjonene, men på fellesanlegg. Det er montert nye felles VVB i kjeller som er tilknyttet seksjoner i 1 til 3 etg. Her er det lagt nye vannledninger fra hovedvann til nye beredere. Det er lagt opp vann og avløp i boder i trappeoppgangen tiltenkt montering av vaskemaskin og tørketrommel. Det er utført mindre arbeider på noen avløpsrør i kjeller ifm etablering av nye boder.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Mrs VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nye felles varmtvannsberedere til seksjonene i 1-3 etg plassert i berederrom i kjeller.

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?

• **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?: 2026

Firmanavn: Elite Elektroentreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er ikke utført arbeider på elektrisk anlegg inne i seksjonen. Det er utført arbeider på fellesanlegget, herunder: Ny belysning i begge trappeoppganger og i kjeller. Ny utendørs belysning og ny tilførsel til bod og garasje Generell opprydding av gamle kabler i fellesarealer.

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Det er innvilget rammetillatelse for bygging av 5 nye seksjoner på loftet. Loftet er solgt til entreprenør som skal søke igangsettelsestillatelse og påbegynner arbeidene mot slutten av året (2026).
Det er estimert en byggetid på ca 6 mnd fra oppstart og det er skrevet en avtale med sameiet som ivaretar sameiets interesser og som regulerer ferdsel, renhold, arbeidstider osv.
Det skal kun settes opp et mindre stillastårn utenfor trappeoppgangen ifm utbyggingen.

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**

Det er innvilget rammetillatelse for bygging av 5 nye seksjoner på loftet. Loftet er solgt til entreprenør som skal søke igangsettelsestillatelse og påbegynner arbeidene mot slutten av året (2026).
Det er estimert en byggetid på ca 6 mnd fra oppstart og det er skrevet en avtale med sameiet som ivaretar sameiets interesser og som regulerer ferdsel, renhold, arbeidstider osv.
Det skal kun settes opp et mindre stillastårn utenfor trappeoppgangen ifm utbyggingen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Innvilget rammetillatelse for utbygging av loft.

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**

Tilstandsrapport ifm salg av seksjonen

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

• **Ja**

Det må påregnes byggearbeider fra utbyggingen av loftsarealet. Det vil trolig også bli oppussingsarbeider fra øvrige seksjoner fremover, men dette er ikke avklart pr nå.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Trio Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Fasade mot gate og portromsdør er malt i 2026 (grønne detaljer) Fasade mot bakgård er delvis pusset og malt i 2026 Portrom er pusset og malt i 2026 Begge oppganger er pusset og malt i 2026

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vilmila

Beskrivelse av arbeidet: Hele kjelleren ble revet og bygget opp på nytt med ny støp og nye boder i 2026. Brannsikring av kjeller og trappeløp utført i 2026. Utomhus oppgradert med terrassedekke, pergola, søppelskur, plantekasser m.m. i 2026 Generell oppgradering av bygget utført i 2026

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Trio Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble overflatebehandlet/malt i 2026

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Balkongteam AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert nye balkonger på alle leiligheter i 2-4 etg i 2026. Det er innvilget ferdigattest på tiltaket.

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?

• **Nei**

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

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen har gjennomgått generell oppgradering i 2026 med henholdsvis nødvendige brannsikringstiltak, oppussing av fasader og portrom, oppgradering av bakgård, oppussing av oppganger, nye balkonger og utbedring av kjeller med nye boder m.m.

Tidligere eier opplyser at taket ble skiftet i 2004.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Eierseksjon
Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 99, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11256-2315 **Eiendomsverdi ref nr:** OL1790

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygården er oppført i 1895.
Ny balkong i 2026. Enkelte overflater er malt i 2026.
Eldre bad og kjøkken.
Boligen har behov for full oppussing for å oppnå dagens krav til standard.

Eierseksjon - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takplater.
Murte vegger. Pusset og malte fasader.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer fra 1989 mot bakgården. Vinduer fra 2010 mot gaten.
Entrédør i lakkert/oljet edeltre. Ny i 2016 iflg. eier.
2-fløyet balkongdør med isolerglass. Ny i 2026.
Utgang fra soverom til nord/vestvendt balkong på ca. 2,7 m².
Tredekke. Ny i 2026.
Bod på ca. 4 m² med adkomst fra trapperommet.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og gulvbelegg på gulv.
Malte flater og malt panel på vegger.
Himlinger med malte flater og himlingsplater.
Stukkatur og rosett i stuen.
Overflater er malt i 2026.
Etasjeskillere som trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Kamin i stuen. Kaminen er ikke i bruk, og må anses som en dekor-gjenstand.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Gulvstående toalett, servant, dusjkabinett med glassvegger.
Gulvbelegg på gulv. Malte flater på vegger.
Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 1990 p.g.a. benyttede materialer i badet (overflater, synlige rør, m.m.).
Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Hull er boret mot dusjsonen, fra soverommet. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

Separat kjøkken.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, malt benkeplate i tre, dobbel oppvaskkum i stål.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i plast og kobber. Stoppekraner på badet og i kjøkkenet.
Hovedstoppekran i kjeller.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.
Varmtvannsbereder på 120 l. fra 2010 plassert på loftet.
Sikringsskap med skrusikringer plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten.
Brannslukkingsapparat. Brann/røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte. Murt grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

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

Tegninger fra Oslo kommune, saksinnsyn, mrk. "Saksnummer - 195900159 - Byggesak" samsvarer i hovedsak med dagens situasjon, bortsett fra at rom betegnet med WC i dag er noe utvidet, og fremstår som seksjonens bad/WC. Enkelte vegger og dører er flyttet.

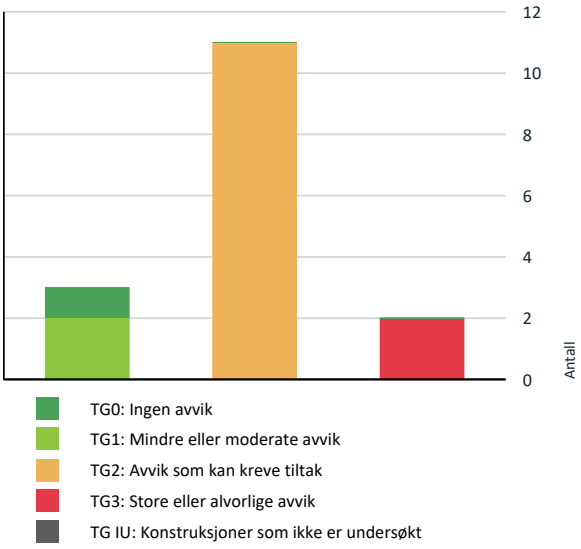
Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Norsk takst

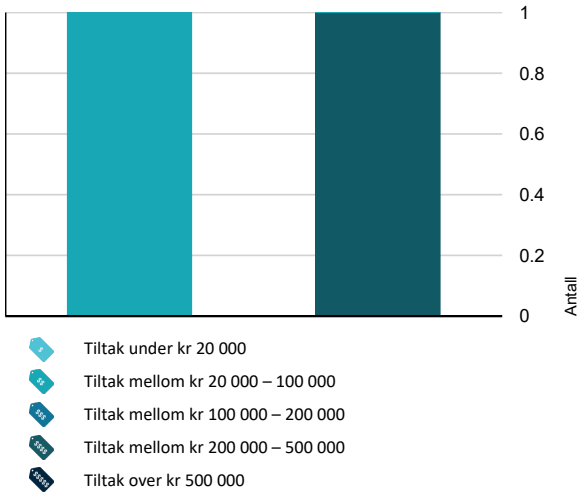
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.
Eier har ikke bebodd eiendommen. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Bad/WC > Generell Gå til side

Eldre bad. Ukjent membranløsning. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges derfor til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning er skadet av fukt og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningene består av forskjellige typer og alder av innredninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Værslitt treverk.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.
Døren subber i karm/terskel.
Ingen sertifiseringsmerker for brann/lydisolering.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Eldre overflater. Bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis noe manglende detaljer og belistning.

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Eldre overflater. Stedvis noe bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis ujevne overflater. Noe manglende detaljer.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Svikt i laminaten i entré/gang.
Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stuen registrert helningsavvik på ca. 90 mm over hele rommet og ca. 50 mm over 2 m. I soverommet ble det registrert helningsavvik på ca. 60 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 m.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Eldre dører. Bruksslitasje/bruksmerker.
Enkelte dørblader er fjernet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Deler av røropplegget ligger utenpå vegger og kan være utsatt for ytre påkjenninger.
Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.
Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Utskifting av røropplegget bør utføres ifbm. oppussing av bad og kjøkken.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen. Iflg. NS3600 kan TG0 og TG1 kun gis der det er balansert ventilasjon/mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
1895

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer fra 1989 mot bakgården.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Vedlikehold bør utføres. Behov for utskiftinger de nærmeste år bør påregnes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer.
Vinduer fra 2010 mot gaten.

Vinduene fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i lakkert/oljet edeltre. Ny i 2016 iflg. eier.
2-fløyet balkongdør med isolerglass. Ny i 2026.

Vurdering av avvik:
• Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.
Døren subber i karm/terskel.
Ingen sertifiseringsmerker for brann/lydisolering.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold/justeringer bør utføres. Utbedring av døren/karmen mht. brannsertifisering anbefales.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til nord/vestvendt balkong på ca. 2,7 m². Tredekke.
Ny i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Eldre overflater. Bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis noe manglende detaljer og belistning.

Konsekvens/tiltak

• Oppussing/utskifting av laminaten anbefales.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte flater og malt panel på vegger. Himlinger med malte flater og himlingsplater.
Stukkatur og rosett i stuen.
Overflater er malt i 2026.

Vurdering av avvik:

• Eldre overflater. Stedvis noe bruksslitasje/bruksmerker. Stedvis ujevne overflater. Noe manglende detaljer.

Konsekvens/tiltak

• Boligen fungerer med dette avviket.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Svikt i laminaten i entré/gang.

• Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stuen registrert helningsavvik på ca. 90 mm over hele rommet og ca. 50 mm over 2 m. I soverommet ble det registrert helningsavvik på ca. 60 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Skjevheter i eldre bygårder anses som normalt. Ifbm. eventuell utskifting av overflater anbefales ytterligere undersøkelser av underlaget i gangen, samt avretting av gulvene.

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Kamin i stuen.

Kaminen er ikke i bruk, og må anses som en dekor-gjenstand. Kaminen er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Innvendige dører

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Eldre dører. Bruksslitasje/bruksmerker.
Enkelte dørblader er fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold/oppussing anbefales.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvstående toalett, servant, dusjkabinett med glassvegger.
Gulvbelegg på gulv. Malte flater på vegger.
Det legges til grunn at badet er pusset opp i ca. 1990 p.g.a. benyttede materialer i badet (overflater, synlige rør, m.m.).
Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Eldre bad. Ukjent membranløsning. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges derfor til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Full oppussing bør utføres. Alle arbeider bør dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Full oppussing/renovering bør utføres. Alle arbeider bør dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret mot dusjsonen, fra soverommet. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Separat kjøkken.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, malt benkeplate i tre, dobbel oppvaskkum i stål.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning er skadet av fukt og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningene består av forskjellige typer og alder av innredninger.

Konsekvens/tiltak

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.
Behov for full utskifting av innredningene om kjøkkenet skal oppfylle dagens krav til standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Konsekvens/tiltak
• Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i plast og kobber. Stoppekraner på badet og i kjøkkenet. Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Deler av røropplegget ligger utenpå vegger og kan være utsatt for ytre påkjenninger.
• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.
Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Utskifting av røropplegget bør utføres ifbm. oppussing av bad og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og utskifting av vannledningene for å sikre videre driftssikkerhet.
I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av røropplegget.
• Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkkenet.
Hovedstoppekran bør monteres enkelt tilgjengelig inne i leiligheten.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Forhold ang. stakemuligheter og lufting er ikke kjent for takstmannen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen. Iflg. NS3600 kan TG0 og TG1 kun gis der det er balansert ventilasjon/mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning.

Konsekvens/tiltak
• Boligen fungerer med dette avviket.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 120 l. fra 2010 plassert på loftet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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
Sikringsskap med skrusikringer plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Løse kabler må festes. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Løse kabler må festes. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannslukkingsapparat. Brann/røykvarsler.

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

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Løse kabler må festes. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Løse kabler må festes. Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse.

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

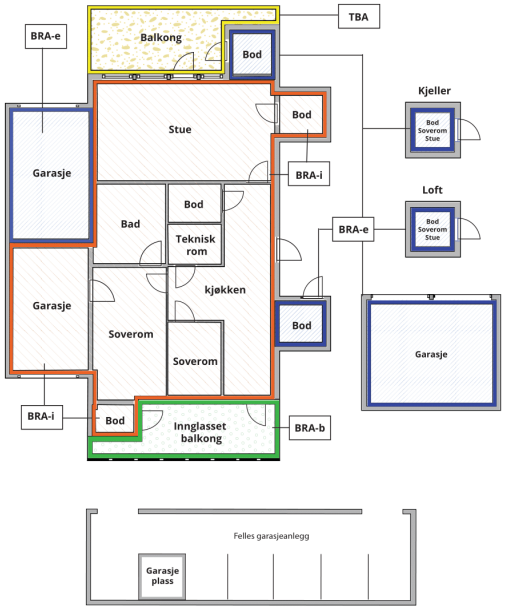
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Arealer

Eierseksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	44			44	3
Trappegang		4		4	
SUM	**44**	**4**			**3**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Trappegang		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 3 m

Bod på ca. 4 m² med adkomst fra trapperommet (areal iflg. eier).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra Oslo kommune, saksinnsyn, mrk. "Saksnummer - 195900159 - Byggesak" samsvarer i hovedsak med dagens situasjon, bortsett fra at rom betegnet med WC i dag er noe utvidet, og fremstår som seksjonens bad/WC. Enkelte vegger og dører er flyttet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Balkong er montert i 2026. Ferdigattest foreligger.

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Geir Csisar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	99		16	563.7 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Eiriks gate 4 B

Hjemmelshaver
Eiriks Gate 4 AS

Kommentar
Eiendommen er under seksjonering. Eierbrøk er ikke oppgitt.

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms eierseksjon beliggende på Tøyen/Enerhaugen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 563,7 m²

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med eldre og nyere bebyggelse.
Denne boligen ligger i 4. etasje i en bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft.

Standard

Bygården er oppført i 1895.
Ny balkong i 2026. Enkelte overflater er malt i 2026.
Eldre bad og kjøkken.
Laminat og gulvbelegg på gulv. Malte flater og malt panel på vegger. Ekstra takhøyde i stue. Balkong.
Boligen har behov for full oppussing for å oppnå dagens krav til standard.

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eiriks gate 4 B, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 99
0301 OSLO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EIRIKS GATE 4

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Eiriks gate 4.

Sameiet består av eiendommen gnr. 231 bnr. 99 i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 eierseksjoner, hvorav 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer og sameiebrøk, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Seksjon 1, 4 og 23 har eksklusiv bruksrett til uteareal i bakgård som markert på vedlagte utomhusplan. Denne retten kan ikke endres uten samtykke fra eiere av seksjon 1, 4 og 23.

4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjon 1, 4 og 23 har vedlikeholdsplikt for eksklusivt areal i bakgård iht. Inntegning på vedlagte utomhusplan.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For snr. 17, 18, 19, 20 og 21 skal det betales felleskostnader tilsvarende 50 % av sameiebrøken frem til det tidligste tidspunktet av (i) seksjonene tas i bruk eller (ii) det utstedes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Differansen fordeles forholdsmessig mellom øvrige seksjoner i henhold til sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på samme måte som kostnadene, jf. ovenfor.

7. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Årsmøtet

8.1 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.2 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

8.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

[**Hvis sameie med 21 eller flere boligseksjoner:** Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.]

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedlegg: Utomhusplan med inntegnet tilleggsareal

***



Vedlegg: - Driftsbudsjett Sameie Eiriks gate

Estimert driftsbudsjett og kostnadsfordeling

Finansieringsplan er utarbeidet i tidlig fase. Endringer må påregnes. Siste oppdatert 27.09.2026

Adresse	Etasje	Bolignr.	Seksjonsnummer	Brøk seksjone	Brøk utregning	Driftsutgifter pr. år	Internett	Felles VV (1-3 etg)	Defigo	Renter	Driftsutgifter pr.	Fellesgjeld	
Eiriks gate 4 A	1	H0101	1	799	0,07496013	kr 37.118	kr 1	kr 612	kr 229	kr 351	kr 4.287	kr 56.220	
Eiriks gate 4 A	1	H0102	2	220	0,02063983	kr 10.220	kr 1	kr 169	kr 229	kr 97	kr 1.348	kr 15.480	Portleilighet
Eiriks gate 4 B	1	H0102	3	540	0,05066141	kr 25.086	kr 1	kr 414	kr 229	kr 237	kr 2.972	kr 37.996	
Eiriks gate 4 B	1	H0101	4	242	0,02270382	kr 11.242	kr 1	kr 185	kr 229	kr 106	kr 1.459	kr 17.028	
Eiriks gate 4 A	2	H0202	5	745	0,06989399	kr 34.609	kr 1	kr 571	kr 229	kr 328	kr 4.013	kr 52.420	
Eiriks gate 4 A	2	H0201	6	438	0,04109203	kr 20.347	kr 1	kr 336	kr 229	kr 193	kr 2.455	kr 30.819	
Eiriks gate 4 B	2	H0202	7	685	0,06426494	kr 31.822	kr 1	kr 525	kr 229	kr 301	kr 3.708	kr 48.199	
Eiriks gate 4 B	2	H0201	8	426	0,03996623	kr 19.790	kr 1	kr 326	kr 229	kr 187	kr 2.393	kr 29.975	
Eiriks gate 4 A	3	H0302	9	710	0,06661038	kr 32.983	kr 1	kr 544	kr 229	kr 312	kr 3.835	kr 49.958	
Eiriks gate 4 A	3	H0301	10	438	0,04109203	kr 20.347	kr 1	kr 336	kr 229	kr 193	kr 2.455	kr 30.819	
Eiriks gate 4 B	3	H0302	11	685	0,06426494	kr 31.822	kr 1	kr 525	kr 229	kr 301	kr 3.708	kr 48.199	
Eiriks gate 4 B	3	H0301	12	426	0,03996623	kr 19.790	kr 1	kr 326	kr 229	kr 187	kr 2.393	kr 29.975	
Eiriks gate 4 A	4	H0402	13	710	0,06661038	kr 32.983	kr 1		kr 229	kr 312	kr 3.291	kr 49.958	
Eiriks gate 4 A	4	H0401	14	438	0,04109203	kr 20.347	kr 1		kr 229	kr 193	kr 2.119	kr 30.819	
Eiriks gate 4 B	4	H0402	15	685	0,06426494	kr 31.822	kr 1		kr 229	kr 301	kr 3.183	kr 48.199	
Eiriks gate 4 B	4	H0401	16	426	0,03996623	kr 19.790	kr 1		kr 229	kr 187	kr 2.067	kr 29.975	
Eiriks gate 4 A	5	H0502	17	271	0,02542452	kr 12.589	kr 1		kr 229	kr 119	kr 1.399	kr 19.068	
Eiriks gate 4 A	5	H0501	18	374	0,03508772	kr 17.374	kr 1		kr 229	kr 164	kr 1.843	kr 26.316	
Eiriks gate 4 A	5	H0505	19	418	0,03921569	kr 19.418	kr 1		kr 229	kr 184	kr 2.032	kr 29.412	
Eiriks gate 4 B	5	H0504	20	422	0,03959096	kr 19.604	kr 1		kr 229	kr 186	kr 2.050	kr 29.693	
Eiriks gate 4 B	5	H0503	21	267	0,02504925	kr 12.404	kr 1		kr 229	kr 117	kr 1.381	kr 18.787	
Eiriks gate 4	1	Næring	22	172	0,0161366	kr 7.990	kr 1	kr 131		kr 76	kr 742	kr 12.102	Sykkelbutikk
Eiriks gate 4	1	Garasje	23	122	0,01144573	kr 5.668	kr 1			kr 54	kr 527	kr 8.584	Garasje
				10659	1	kr 495.165	kr 23	kr 5.000	kr 4.818	kr 4.688	kr 55.661		

Totale utgifter	kr 495.165,00

Internett pr enhet		0
Defigo pr enhet		229
Felles lån NCB		
Lån	kr	750.000
Rente		7,50 %
Løpetid		20
Avdragsfrihet		3
Renter p.a.	kr	56.250,00
Renter pr. Mnd	kr	4.687,50
Felles varmtvann 1-3 p.a	kr	60.000
pr mnd	kr	5.000

Vedlegg: - Driftsbudsjett Sameie Eiriks gate

Estimert driftsbudsjett og kostnadsfordeling					
Driftsbudsjettet er utarbeidet i tidlig fase. Endringer må påregnes.					
Sist endret 27.09.2026					
Konto	**Driftskostnader**	**Sum**		**Kommentar**	
5300	Styrehonorar	kr	20.000		
5400	Arbeidsgiveravgift	kr	2.820	14,10 %	
6200	Elektrisk energi/strøm	kr	7.000	Strøm til fellesareal	
6329	Komm. avg. renovasjon fast	kr	82.328	Basert på mottatt faktura	
6329	Vann og avløp	kr	139.252	Basert på mottatt faktura	
6329	Eiendomsskatt	kr	1.740	Basert på mottatt faktura	
6341	Brannalarm	kr	4.000	Estimert (kan utgå)	
6601	Vedlikehold bygningsmessig	kr	30.000	Generelt vedlikehold - reperasjon av bygningsmasse	
6617	Vaktmester	kr	34.800	2900 pr mnd - Driftshjelp AS	
6663	Renhold	kr	33.225	1 gang hver uke vinter, annenhver sommer, kjeller 1 gang pr. m	2768,75
6700	Revisjonshonorar sameie	kr	10.000	I henhold til avtale	
6710	Forretningsførerhonorar sameie	kr	45.000	I henhold til avtale med OBF	
7500	Forsikring bygninger	kr	65.000	Bygningsforsikring Fremtind	
8800	Diverse	kr	20.000		
	Sum driftskostnader:	**kr**	**495.165**		
6200	Elektrisk energi/strøm VVB 1-3 etg	kr	60.000	Felles VVB estimert til 5000,- pr mnd (merk kun 1-3 etg)	

Vedlegg: - Driftsbudsjett Sameie Eiriks gate

	Adresse	Etasje	Bolignr.	Seksjonsnummer	Brøk seksjonering	Brøk utregning
3	Eiriks gate 4 A	1	H0101	1	799	0,07496013
4	Eiriks gate 4 A	1	H0102	2	220	0,02063983
5	Eiriks gate 4 B	1	H0102	3	540	0,05066141
6	Eiriks gate 4 B	1	H0101	4	242	0,02270382
7	Eiriks gate 4 A	2	H0202	5	745	0,06989399
8	Eiriks gate 4 A	2	H0201	6	438	0,04109203
9	Eiriks gate 4 B	2	H0202	7	685	0,06426494
10	Eiriks gate 4 B	2	H0201	8	426	0,03996623
11	Eiriks gate 4 A	3	H0302	9	710	0,06661038
12	Eiriks gate 4 A	3	H0301	10	438	0,04109203
13	Eiriks gate 4 B	3	H0302	11	685	0,06426494
14	Eiriks gate 4 B	3	H0301	12	426	0,03996623
15	Eiriks gate 4 A	4	H0402	13	710	0,06661038
16	Eiriks gate 4 A	4	H0401	14	438	0,04109203
17	Eiriks gate 4 B	4	H0402	15	685	0,06426494
18	Eiriks gate 4 B	4	H0401	16	426	0,03996623
19	Eiriks gate 4 A	5	H0502	17	271	0,02542452
20	Eiriks gate 4 A	5	H0501	18	374	0,03508772
21	Eiriks gate 4 A	5	H0505	19	418	0,03921569
22	Eiriks gate 4 B	5	H0504	20	422	0,03959096
23	Eiriks gate 4 B	5	H0503	21	267	0,02504925
24	Eiriks gate 4	1	Næring	22	172	0,0161366
25	Eiriks gate 4	1	Garasje	23	122	0,01144573
26						
27					10943	1
28					10659	

Vedlegg: - Driftsbudsjett Sameie Eiriks gate

	A	B	C	D	E
1	**Seksjonsnummer**	**Brøk seksjonering**	**Andel VV**	**VV pr. mnd.**	
2	1	799	0,12243334	kr 612	
3	2	220	0,03371131	kr 169	
4	3	540	0,08274594	kr 414	
5	4	242	0,03708244	kr 185	
6	5	745	0,11415875	kr 571	
7	6	438	0,06711615	kr 336	
8	7	685	0,10496476	kr 525	
9	8	426	0,06527735	kr 326	
10	9	710	0,10879559	kr 544	
11	10	438	0,06711615	kr 336	
12	11	685	0,10496476	kr 525	
13	12	426	0,06527735	kr 326	
14	22	172	0,02635611	kr 131	
15	**Sum**	**6.526**	**1,00000000**	**kr 5.000**	
16					
17					

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetater	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eiriks gate 4 AS		fabianhsandboe@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Uranienborg terrasse 9	0351	Oslo	48286172

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	231	99	-

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
[redacted]	Marta Elisabet Johansen	745/10 943
	Eiriks gate 4 AS	10 198/10 943

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	799		13	B	710		25				37				49			
2	B	220		14	B	438		26				38				50			
3	B	540		15	B	685		27				39				51			
4	B	242		16	B	710		28				40				52			
5	B	745		17	B	232		29				41				53			
6	B	438		18	B	310		30				42				54			
7	B	685		19	B	327		31				43				55			
8	B	426		20	B	327		32				44				56			
9	B	710		21	B	291		33				45				57			
10	B	438		22	B	265		34				46				58			
11	B	685		23	N	172		35				47				59			
12	B	426		24	N	122		36				48				60			
Sum tellere:		10 943				Nevner =		10 943											

Dato	Innsenderens underskrift X
24.06.26	Marta Johansen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Vedlegg: Kommunalinformasjon

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.26	X Marta Johansen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 24.06.26	X	Eiriks gate 4 AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 25/6 26	Marta Johansen	Marta Elisabet Johansen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo			

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.26	X Marta Johansen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

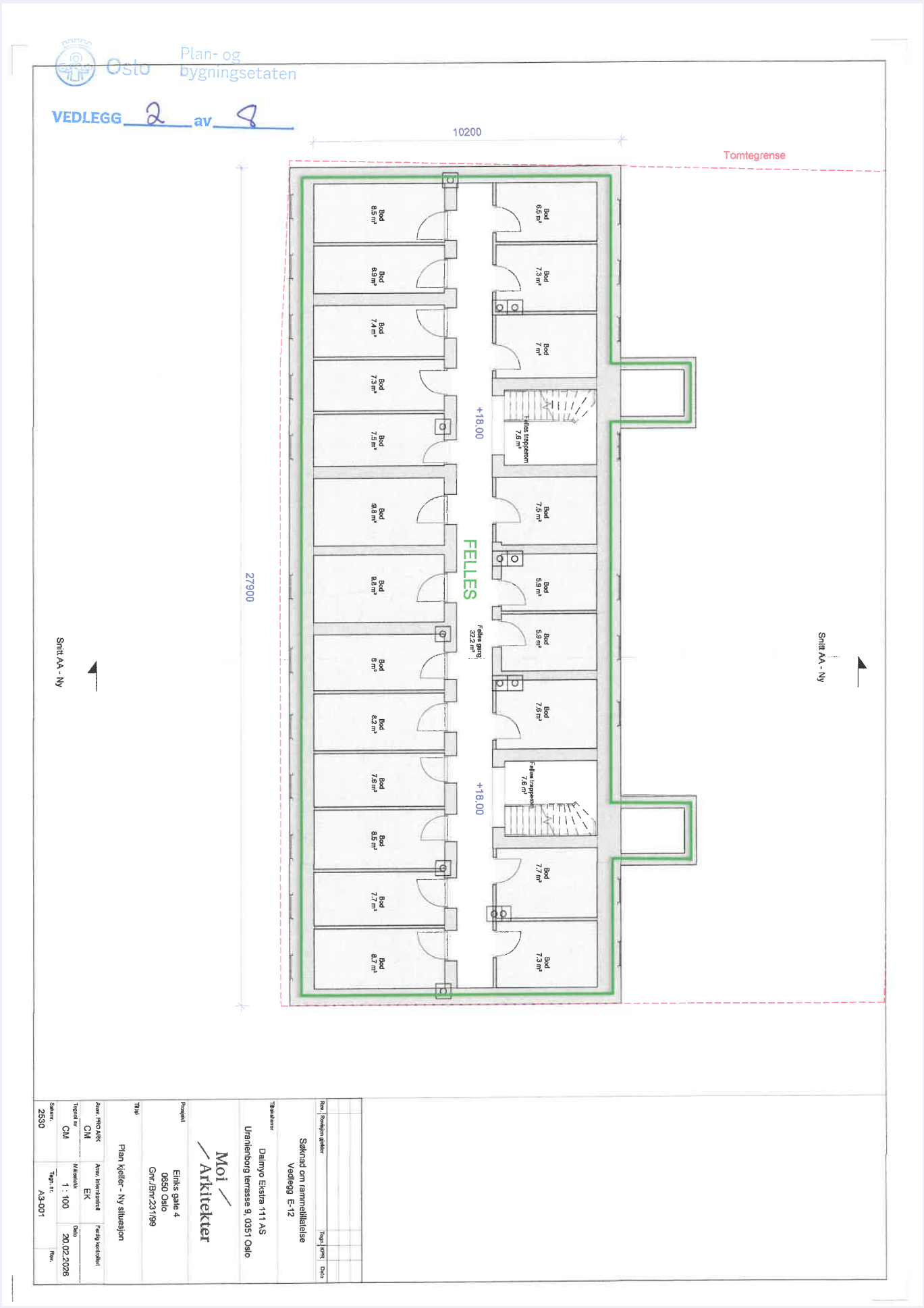
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
	Sum tellere:					Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.26	Marta Johansen

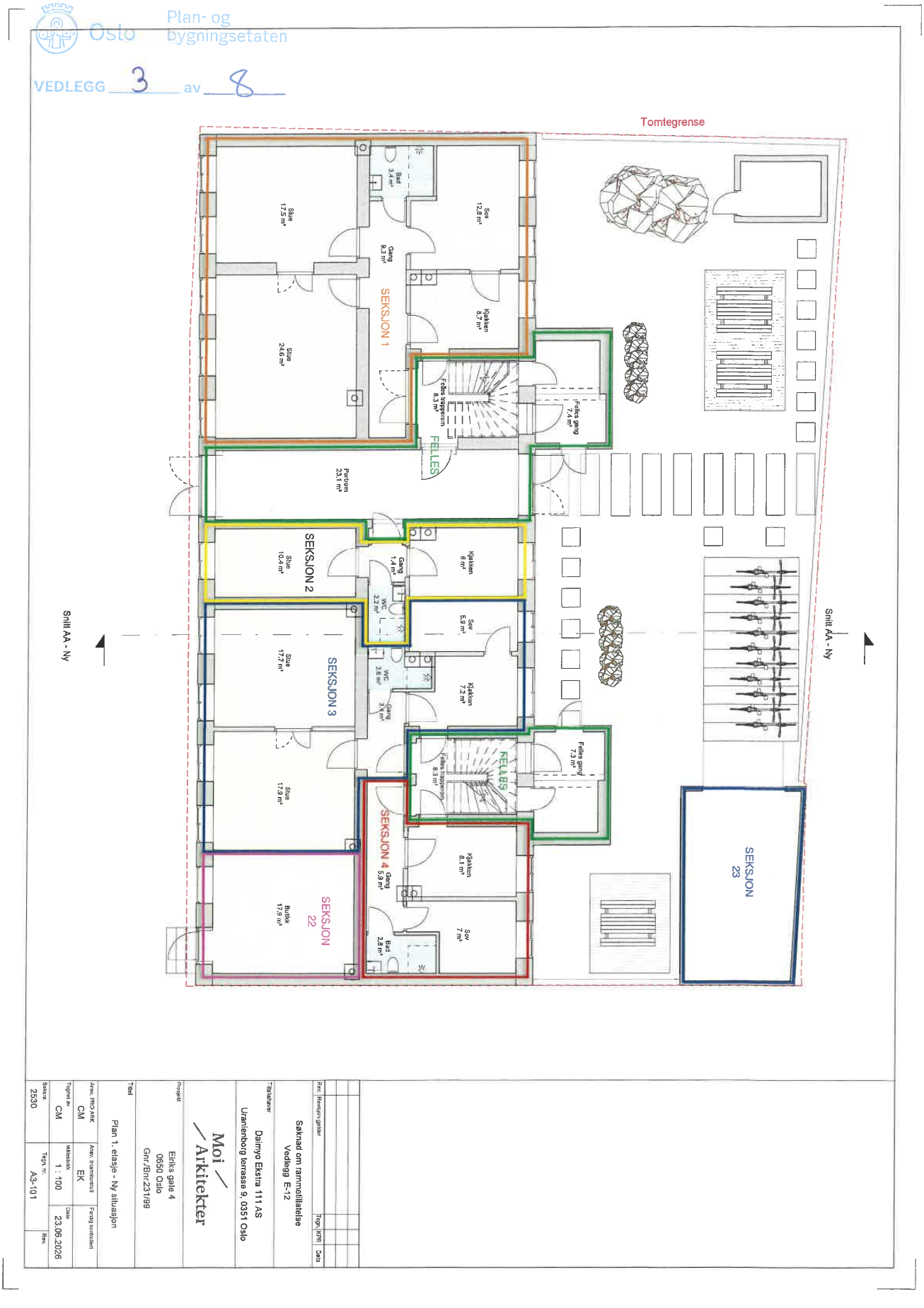
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **4** av **4**

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 5 av 8



Snitt AA - Ny

Snitt AA - Ny

Rev. Revisjon gjelder Tegn. Dato

Søknad om rammetillatelse
Vedlegg E-13

Tiltakshaver Dalmyo Ekstra 111 AS
Uranienborg terrasse 9, 0351 Oslo

Prosjekt Moi Arkitekter

Eiriks gate 4
0650 Oslo
Gnr./Bnr.231/09

Tittel Plan 3 etasje - Ny situasjon

Arkiv. PRO-ARK CM | Arkiv. Intern kontroll EK | Fortlig. kontrollert

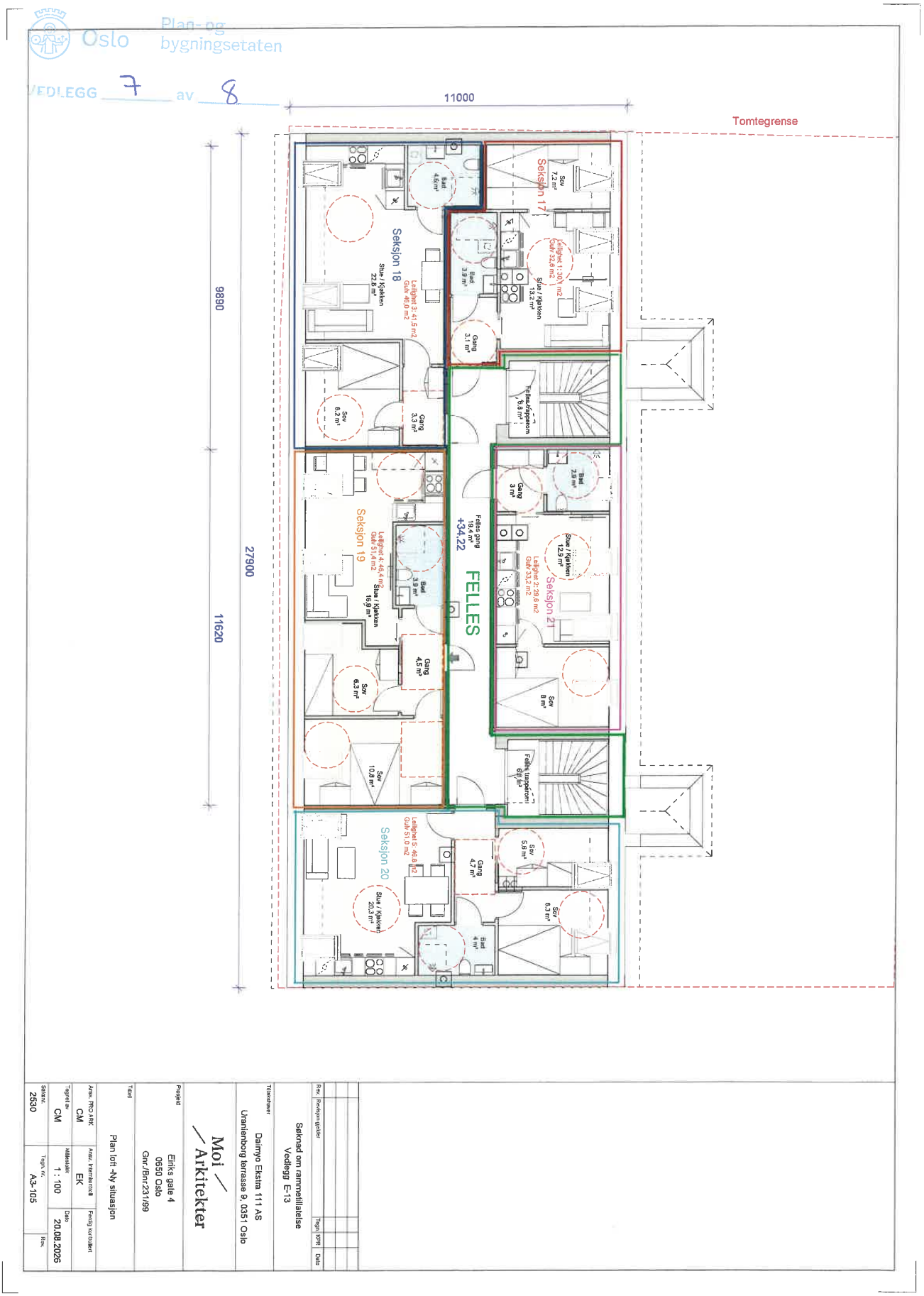
Tegnet av CM | Målestokk 1 : 100 | Dato 23.06.2026

Sekvensnr. 2530 | Tegn. nr. A3-102 | Rev.

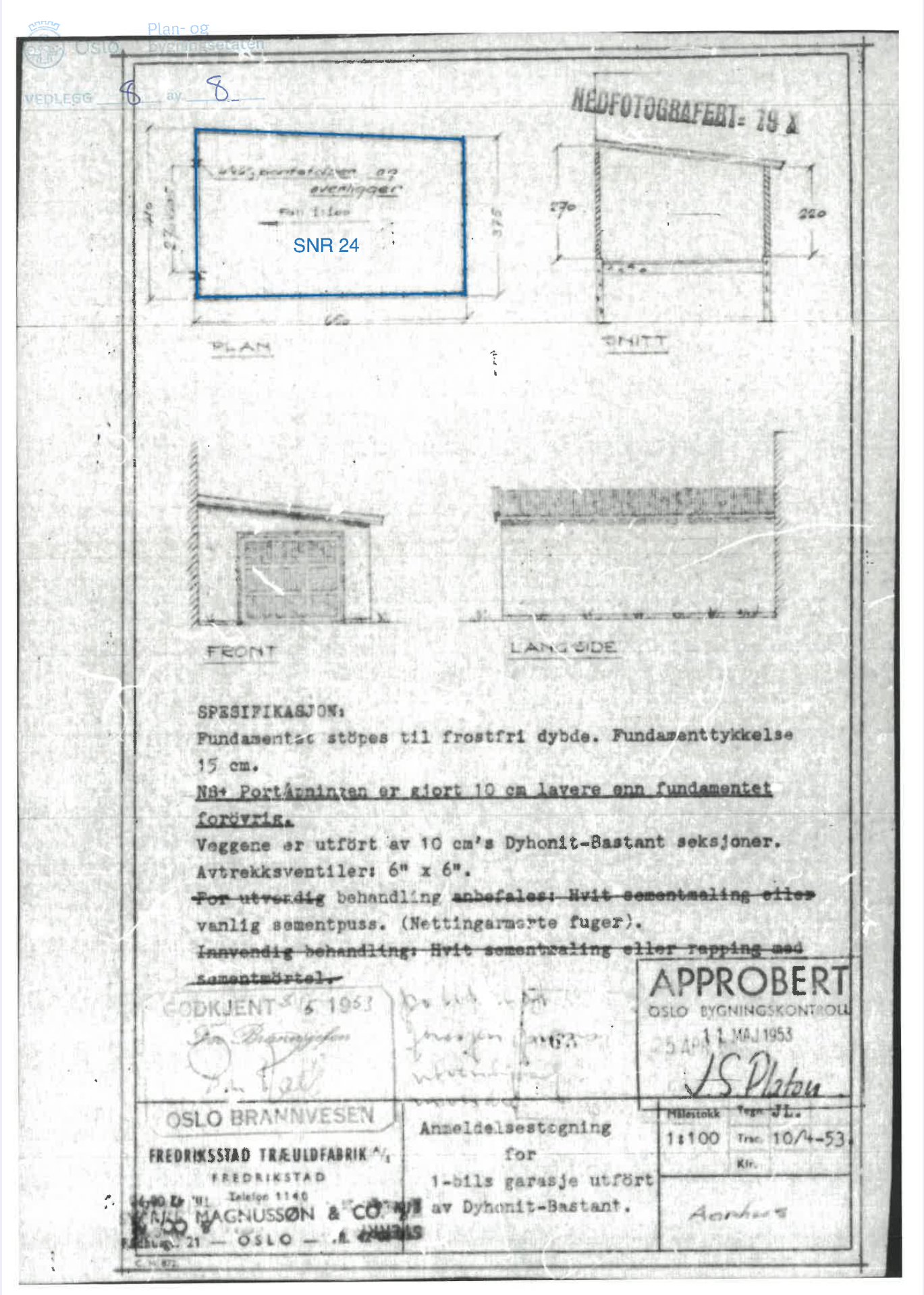
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



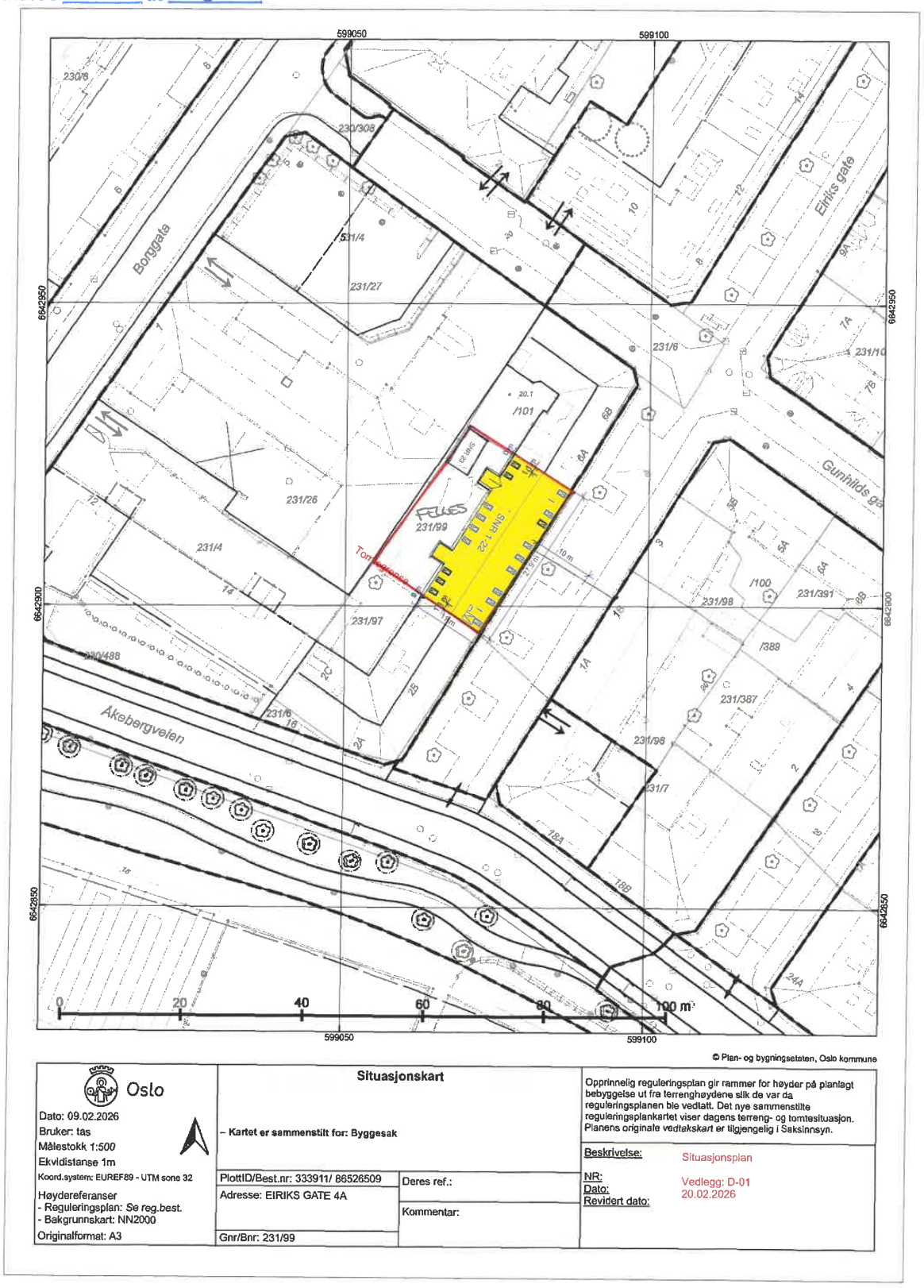
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 8



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 333911/ 86526509
Adresse: EIRIKS GATE 4A
Gnr/Bnr: 231/99

Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse: Situasjonsplan
NR: Vedlegg: D-01
Dato: 20.02.2026
Revidert dato:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Plan- og bygningsetaten

Oslo

EIRIKS GATE 4 AS
Fabian Hagen Sandboe
Halvdan Svartes gate 46
0268 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/07625-6	Sander Nikolai Enberget Endresen	22.09.2026

Adresse: Eiriks gate 4A
Eiendom: 231/99
Søker: EIRIKS GATE 4 AS

Vedtak om seksjonering av Eiriks gate 4

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 26.06.2026.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 231 bnr. 99 i 23 seksjoner. Seksjon 1 til 21 er boligseksjoner og 22 til 23 er næringsseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Boligseksjonene er lovlig etablert i byggesak 189400059 og 2026/02675.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Fabian Sandboe har vi rettet punkt 3 i seksjoneringssøknaden.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på eiendommen vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at seksjoneringen kan tinglyses.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Samtykket må sendes til oss i original per post, i god tid før klagefristens utløp.

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Sander Nikolai Enberget Endresen
saksbehandler
enhet eiendomssaker indre by

Thomas Grønn
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Situasjonskart
Plantegninger

Mottakere:
EIRIKS GATE 4 AS, Fabian Hagen Sandboe

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211110
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	21.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EIRIKS GATE 4A
Postadresse:	0650 OSLO
Matrikkel:	0301-231/99

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211110

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	211110
Leveransetype:	Plan Næringsbygg/Bygård inntil 5 etasjer
Dokumentene er kontrollert:	21.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EIRIKS GATE 4A
Postadresse:	0650 OSLO
Matrikkel:	0301-231/99

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211110

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

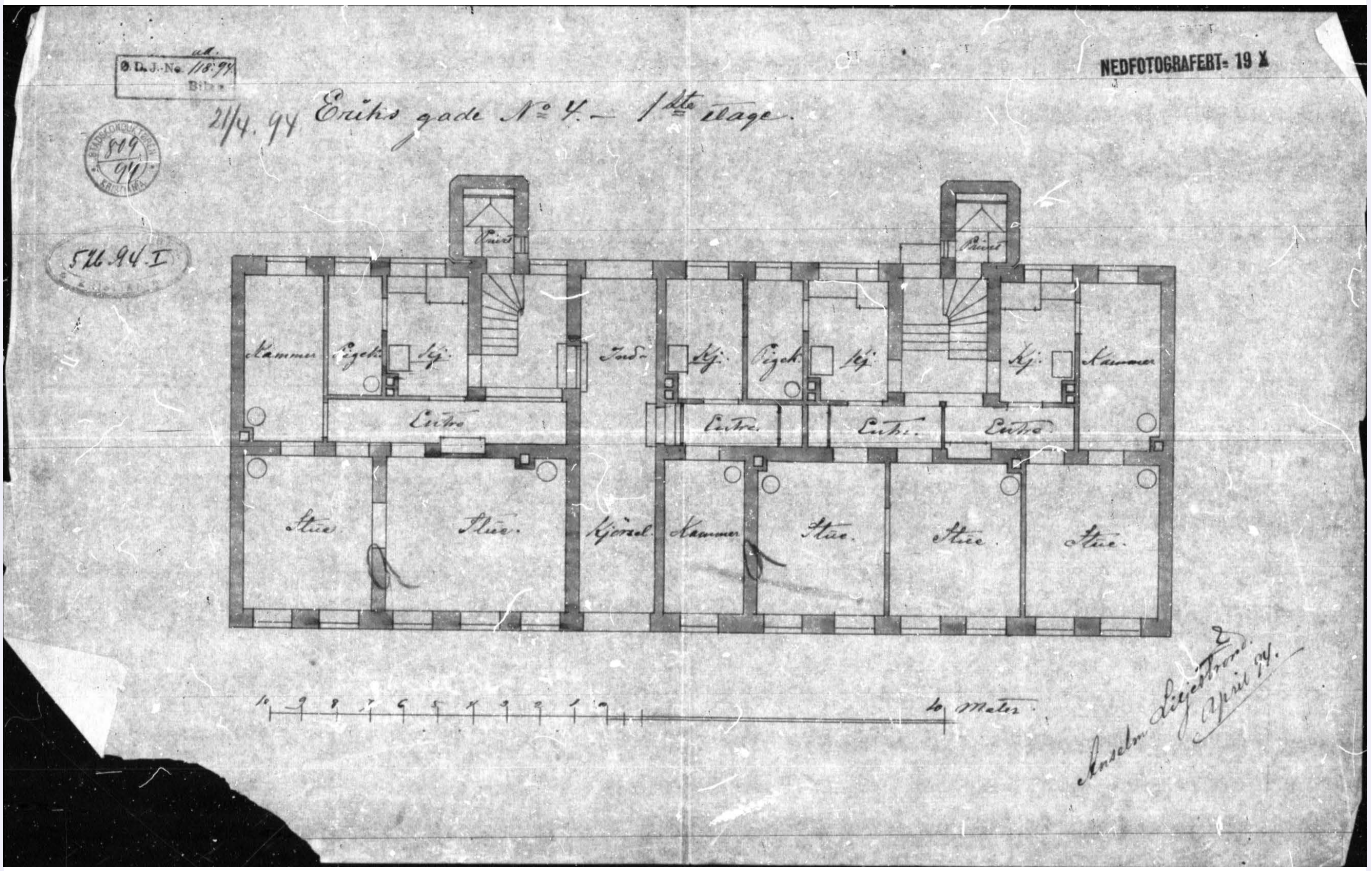
Ordrenummer:	211110
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	21.09.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EIRIKS GATE 4A
Postadresse:	0650 OSLO
Matrikkel:	0301-231/99

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

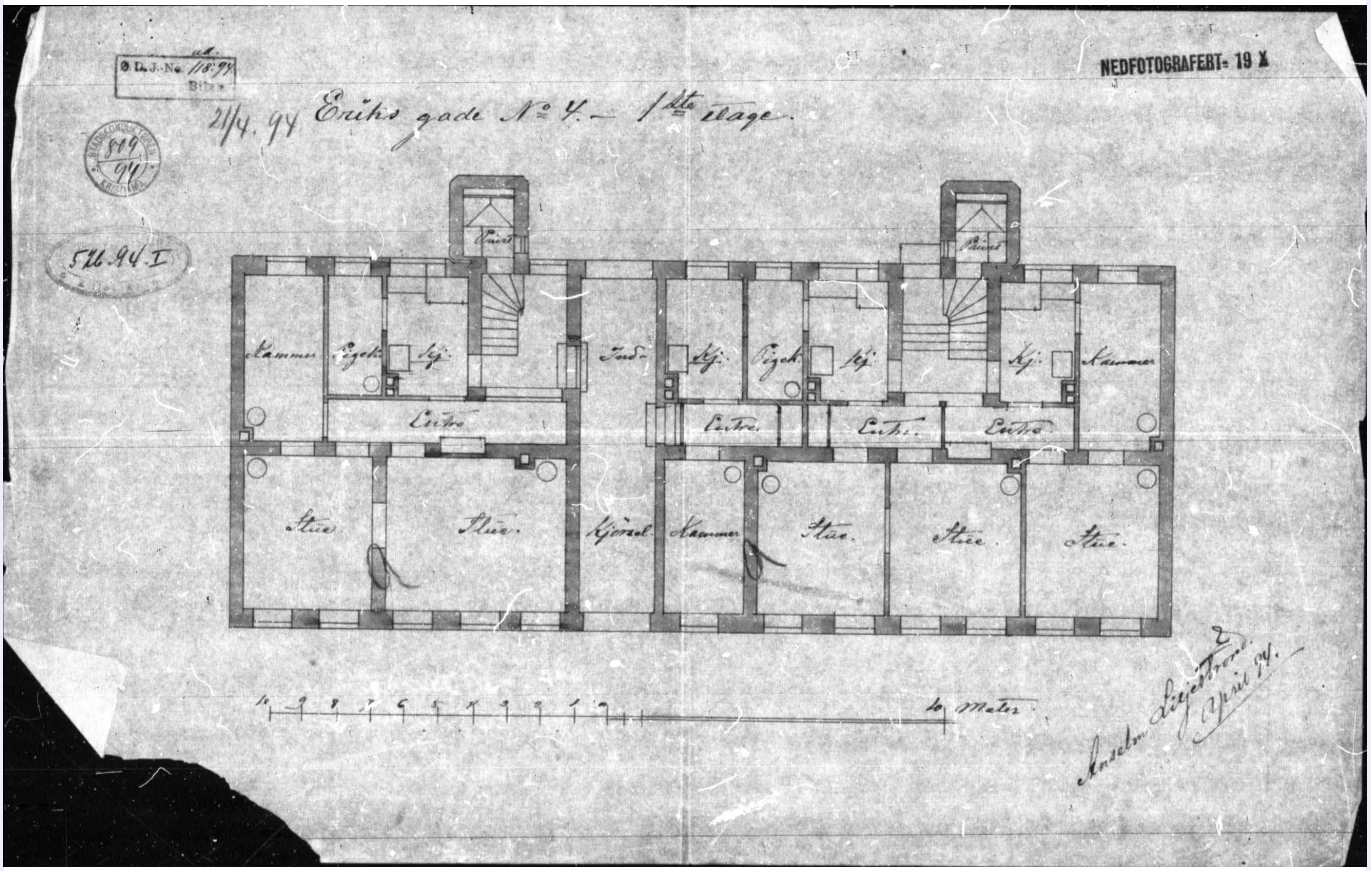
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 211110

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

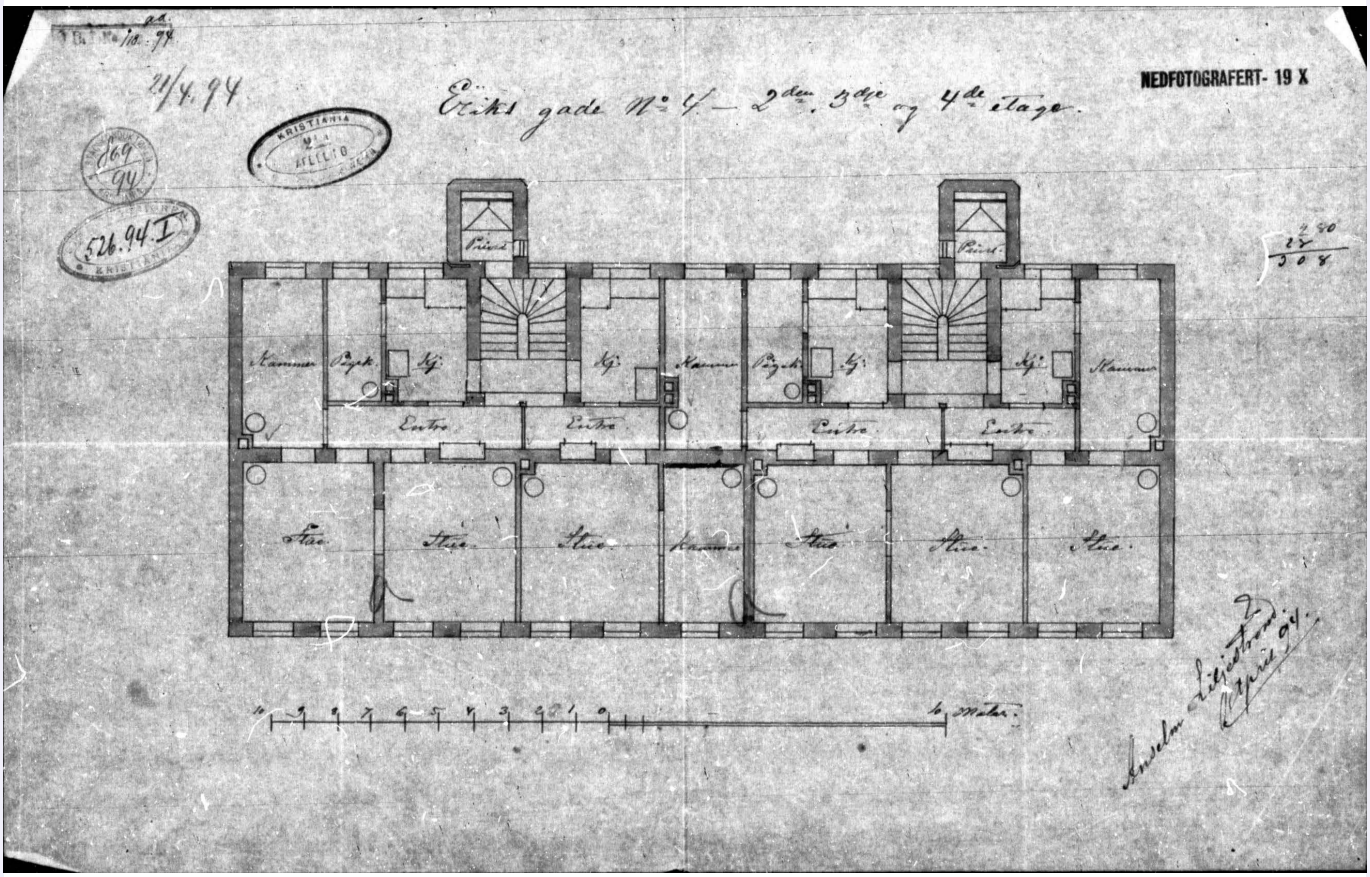
Vedlegg: Kommunalinformasjon



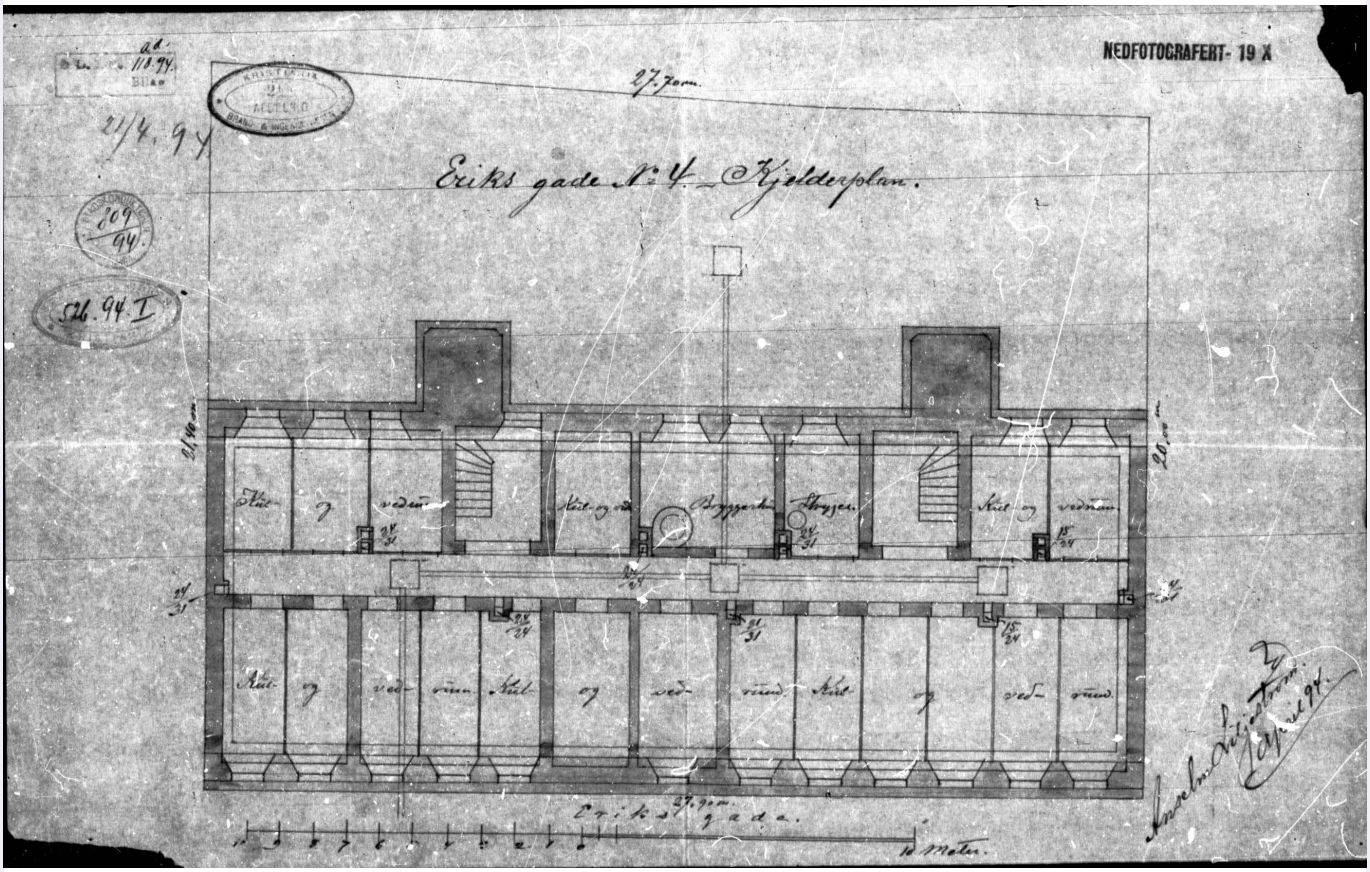
Vedlegg: Kommunalinformasjon



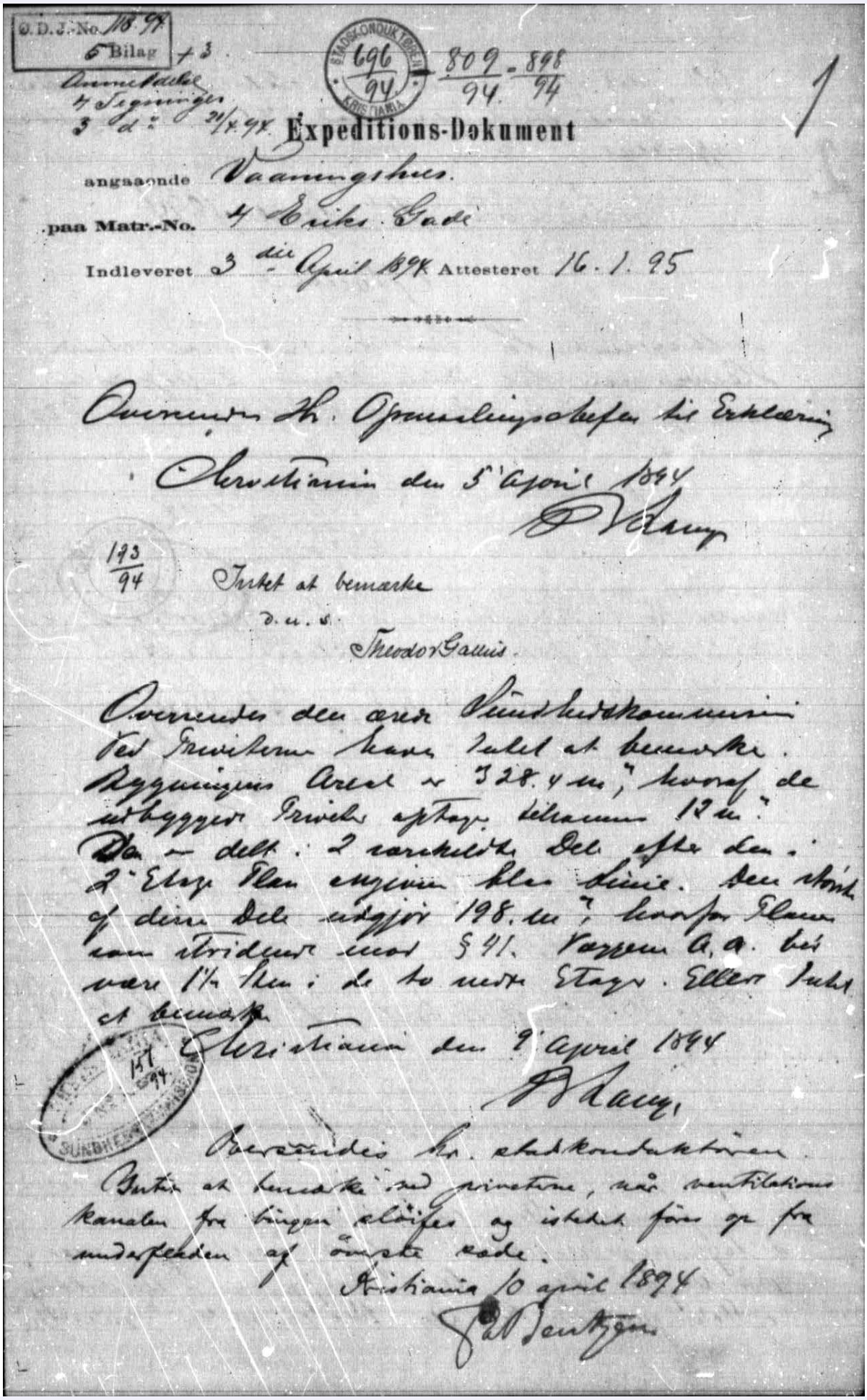
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



O. D. J.-No 18.94
6 Bilag + 3
Anmeldelse
4 Tegninger
3 d: 21/4 94

696/94 STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA

809-898/94

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 4 Eriks Gade

Indleveret 3 die April 1894 Attesteret 16. 1. 95

Overrenders Hr. Ordfører Bie til Erklæring

Christiania den 5 April 1894

D Klaus

193/94 Intet at bemærke

d. u. s.

Theodor Gaarn

Overrenders den ærede Sundhedskommission
til Erindring skal jeg tillade at bemærke.
Bygningens Areal er 328.4 m², hvoraf de
nedbyggede Trinde optager tilsammen 12 m².
Da = delt. 2 varmeledende Dele efter den
2 Etage Plan angivne Maade dimit. den skrå
af disse dele udgjør 198. m², hvorfor Planen
som overskrider imod § 41. Varmen A. a. bør
være 1/2 Sten. de to øverste Etager. Ellers intet
at bemærke.

Christiania den 9 April 1894

D Klaus

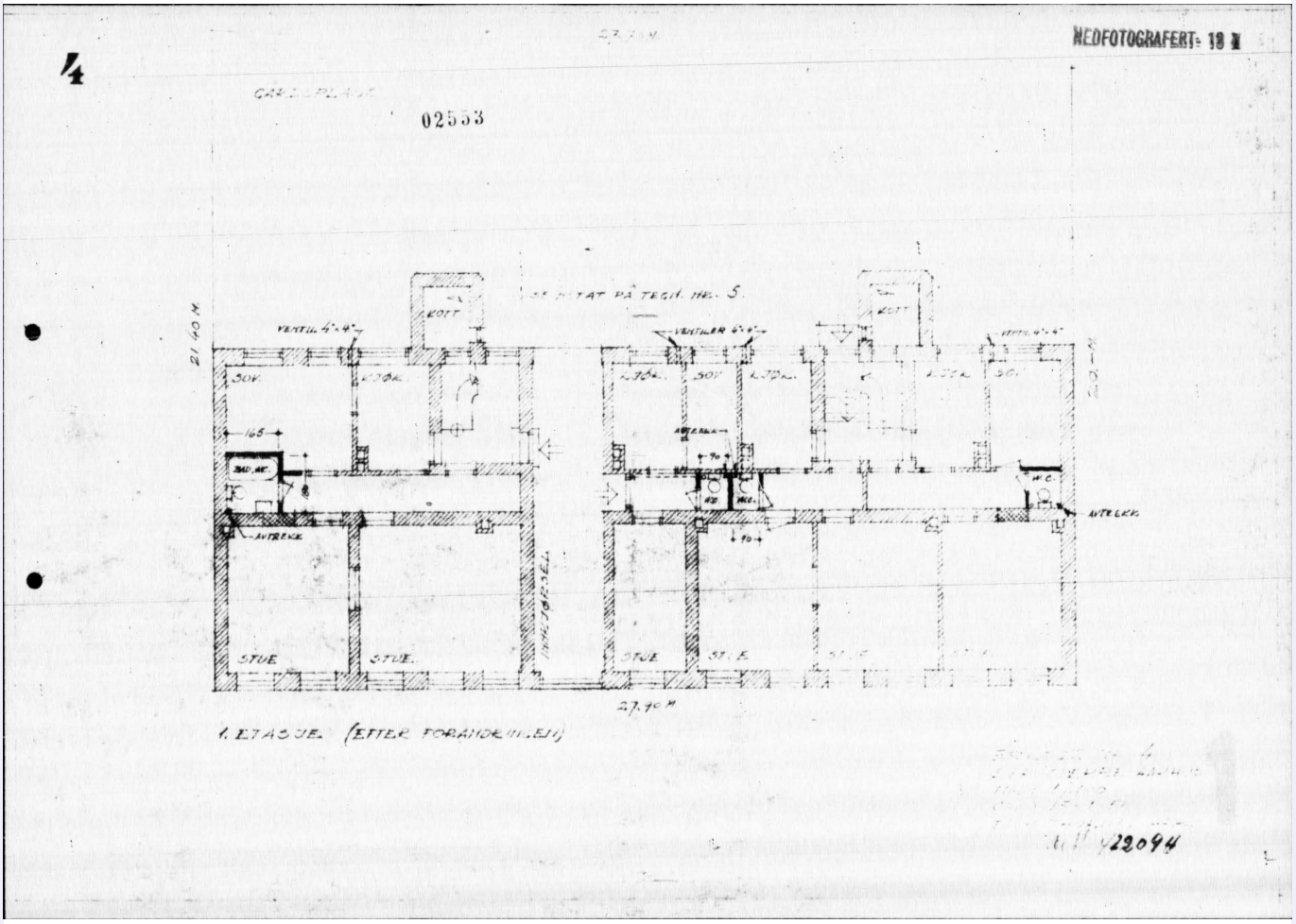
151/94 SUNDHEDSKOMMISSIONEN

Overrendes Hr. stadskonduktøren
Intet at bemærke imod projektet, når ventilations
kanalen fra kjøkken afbrydes og istedet føres op fra
nederste del af øverste rede.

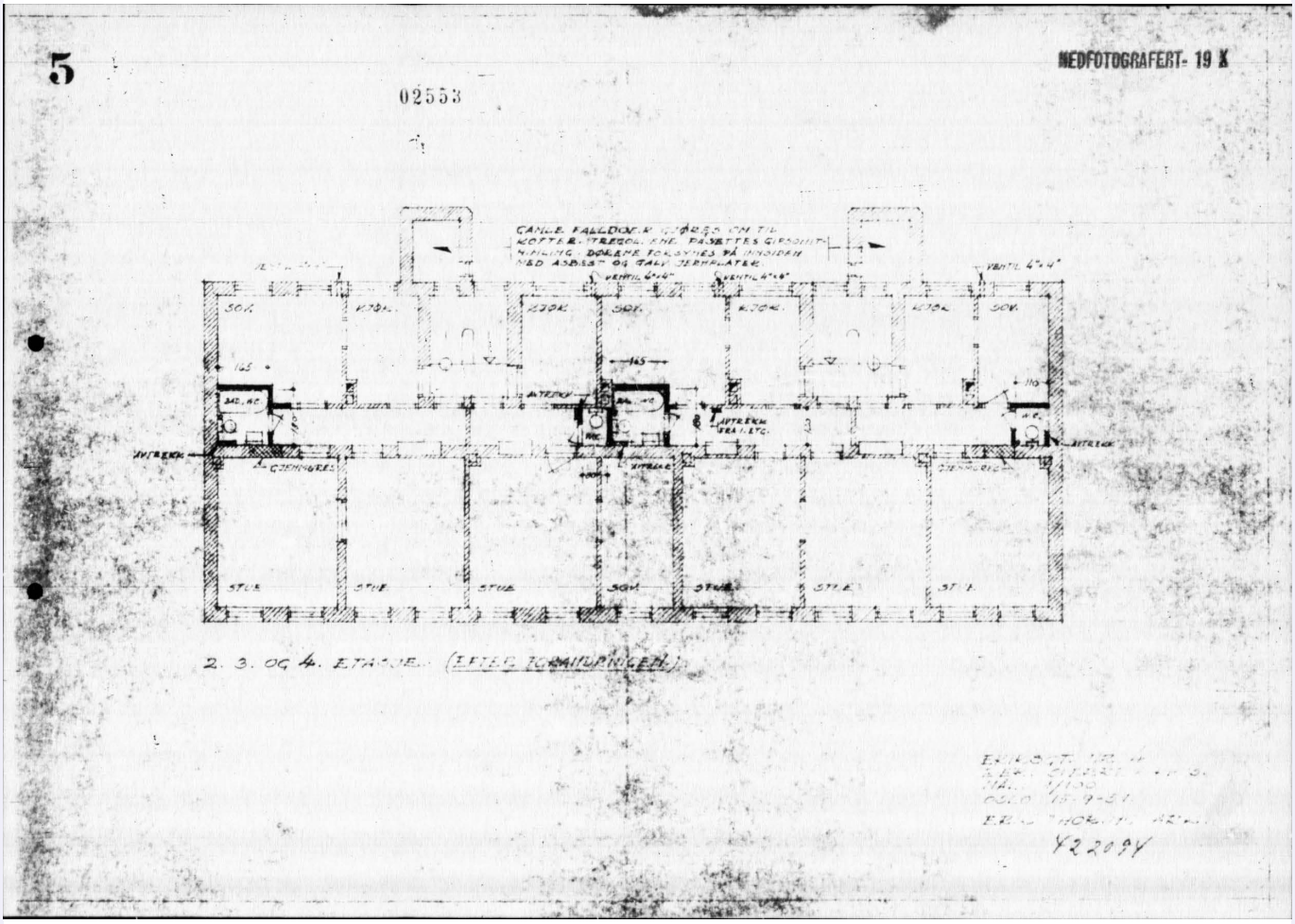
Kristiania 10 april 1894

J. N. Bentzen

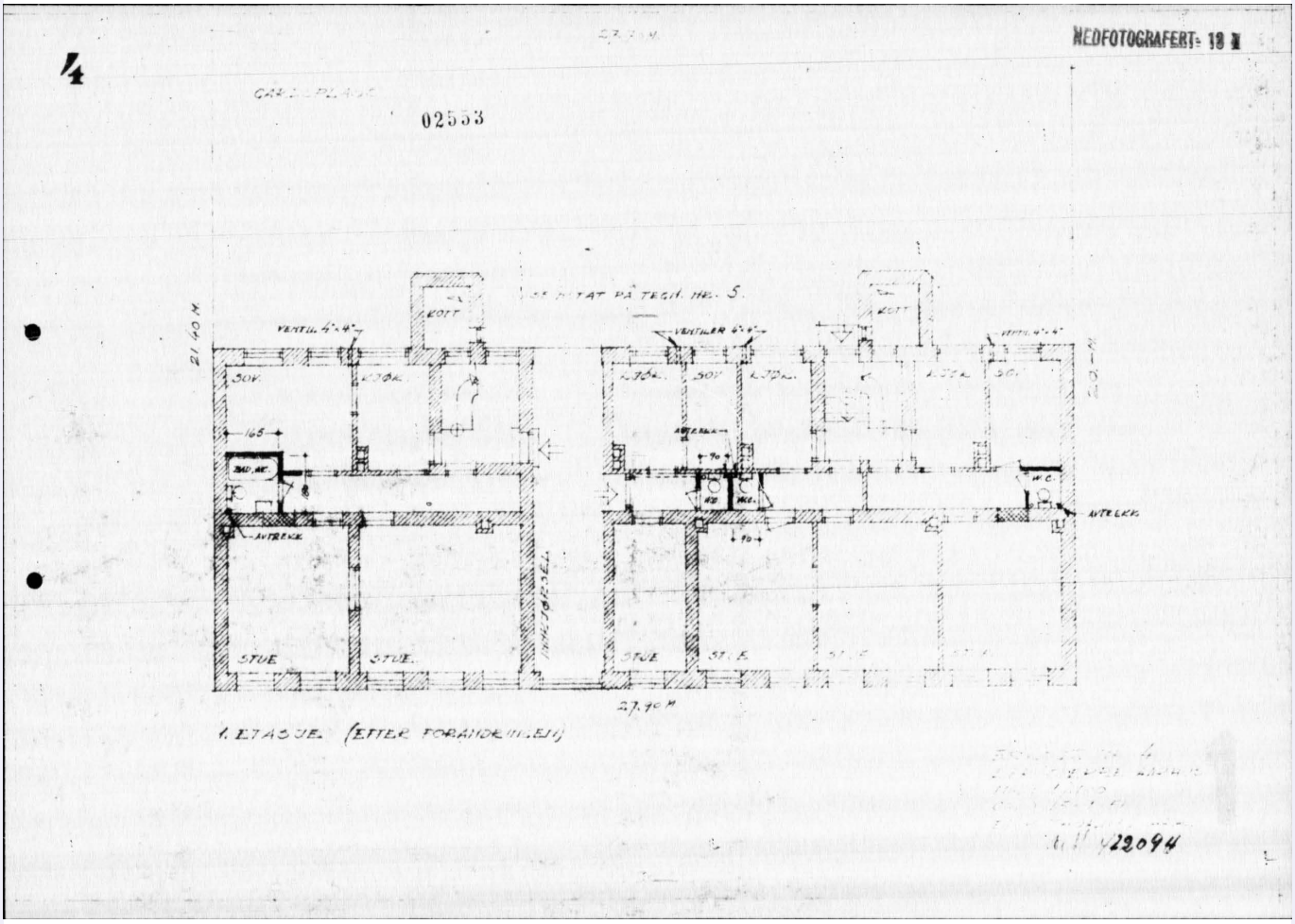
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eiriks gt.4	Eiriks gt.4	59/2553/HF.

Byggherre
Sverre Aarhus,
Eiriksgt.4,
Oslo.

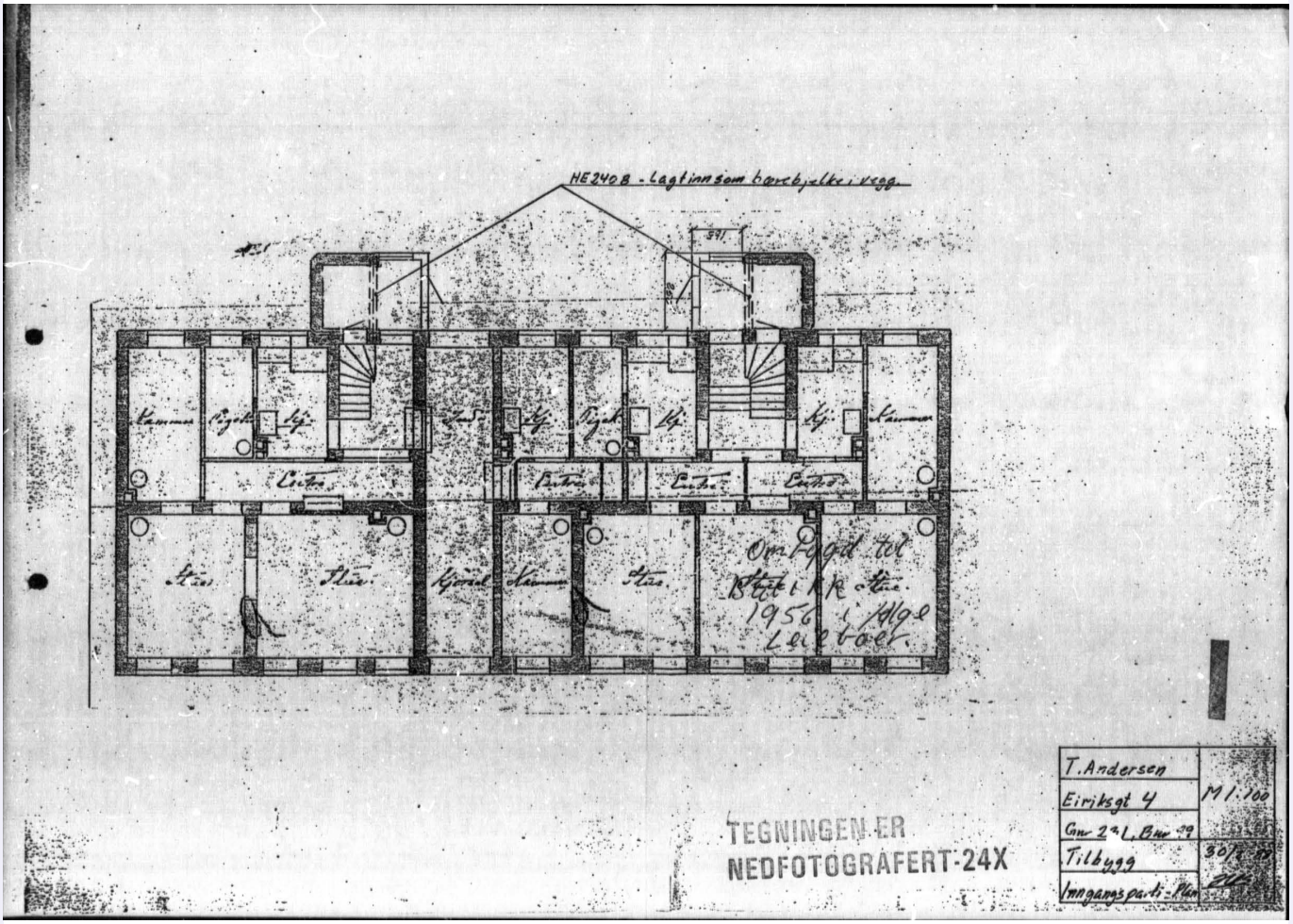
Ansvarshavende
Byggmester Thoralf Vik,
Armauer Hansens gt.14 b,
Oslo.

Dato
8/4-60.

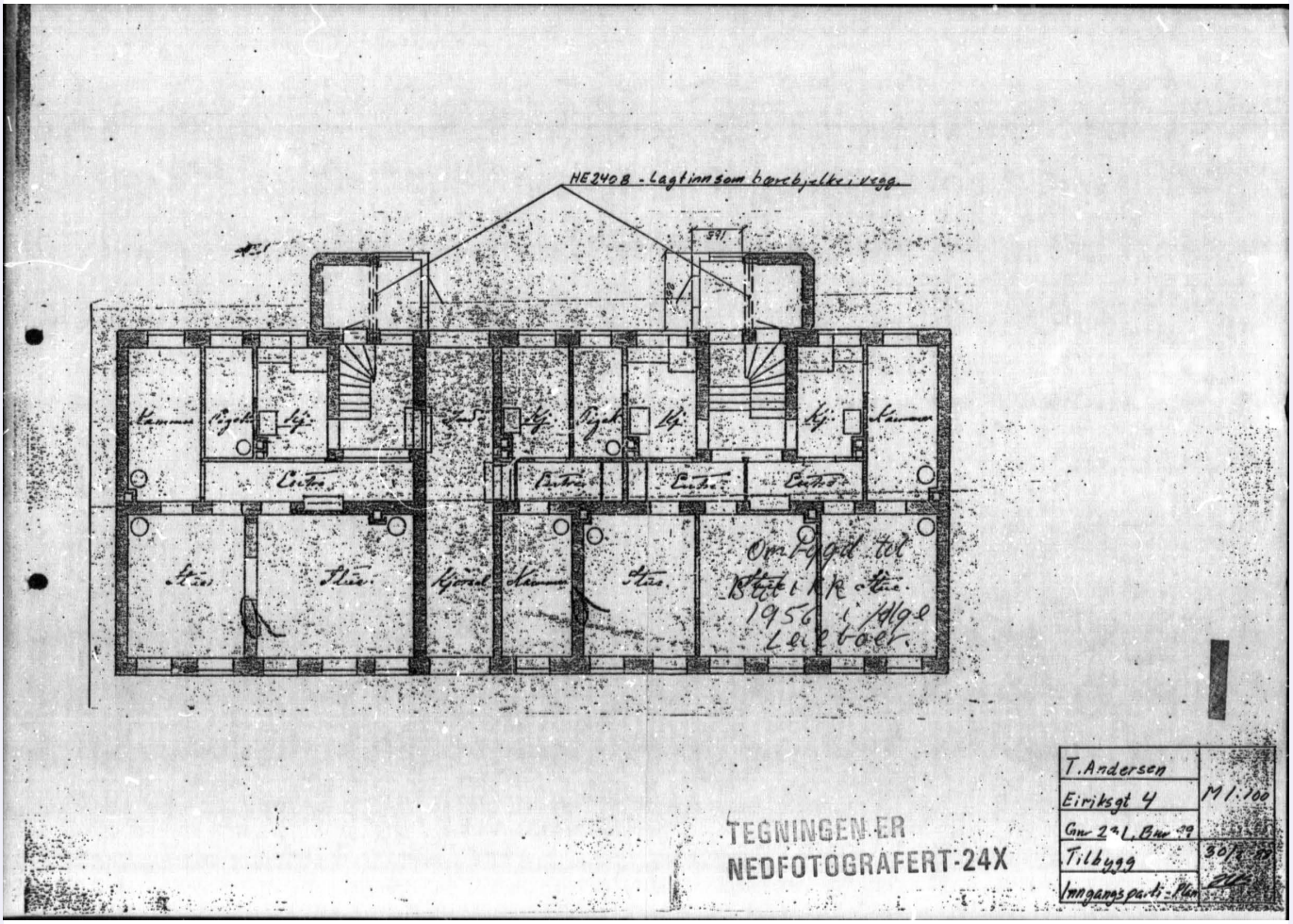
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
K. Aagbo

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Eiriks gate 4				JOUR.NR.	88/101528
ARB.'S ART	Tilbygg (inngangsparti)				GNR./BNR.	231/0099
BYGGHERRE	Torfinn Andersen				BYGN.ENHNR.	80591438 80591446
AKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
STATUS		11.7.88				

I flg. notater i saken er arbeidene utført, uten byggetillatelse.

Saken henlegges uten ferdigattest.

Att.: 13/9-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

13.9.94

Tor Follinglo
Avd.ing

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X	X	X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			13.9.94	TOF
SAKEN UTGÅR: MAKULERES /ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			13.9.94	TOF
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/01021-15	Jasmin Alimari	01.09.2026

Adresse: Eiriks gate 4A
Eiendom: 231/99
Tiltakshaver: DAIMYO EKSTRA 111 AS
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS

Ferdigattest – Eiriks gate 4A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 24.08.2026.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

Jasmin Alimari
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
stedfortreder for enhetsleder

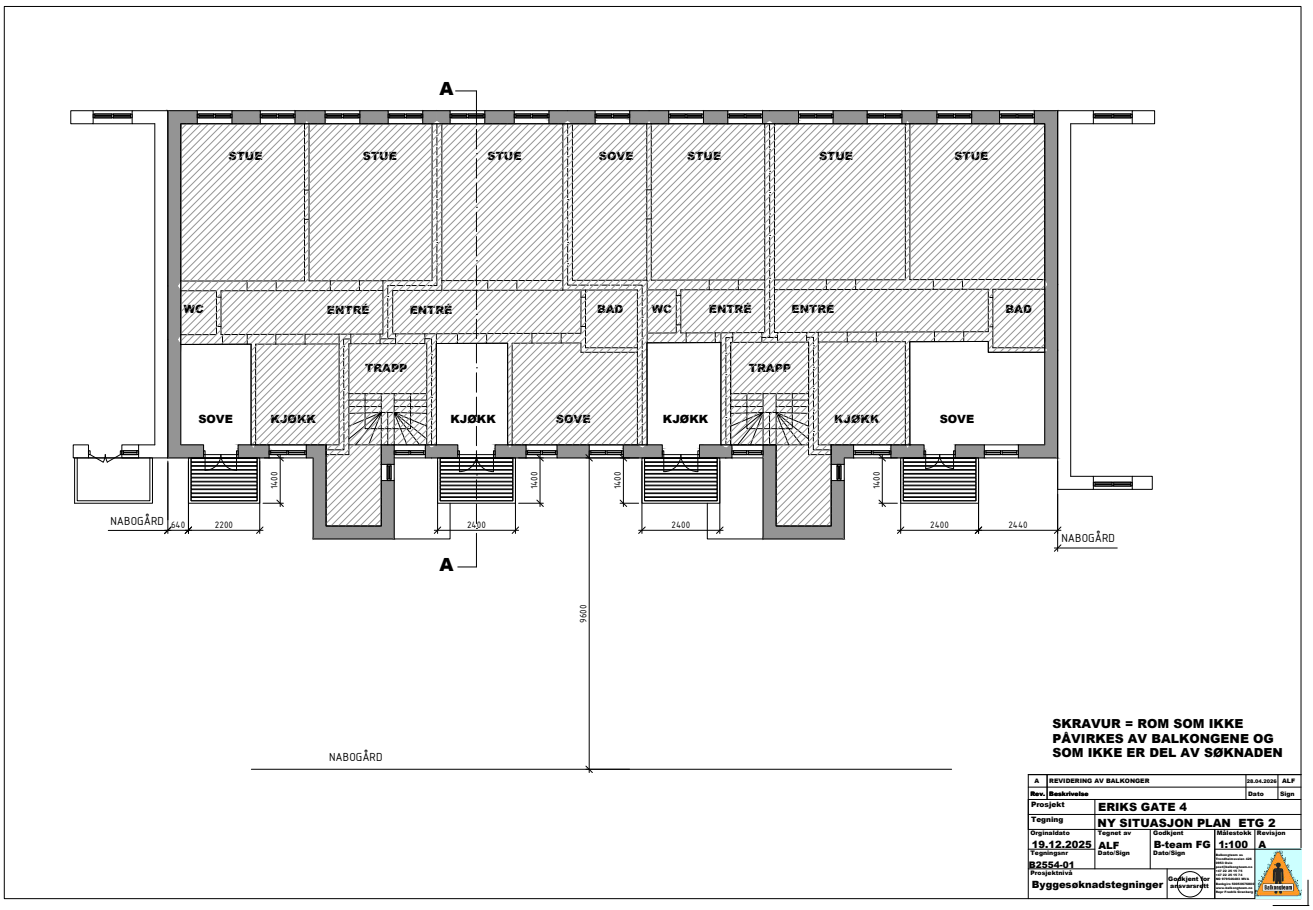
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Fasader
Plan 3 etasje
Plan 4 etasje
Plan 2 etasje
Gjennomføringsplan

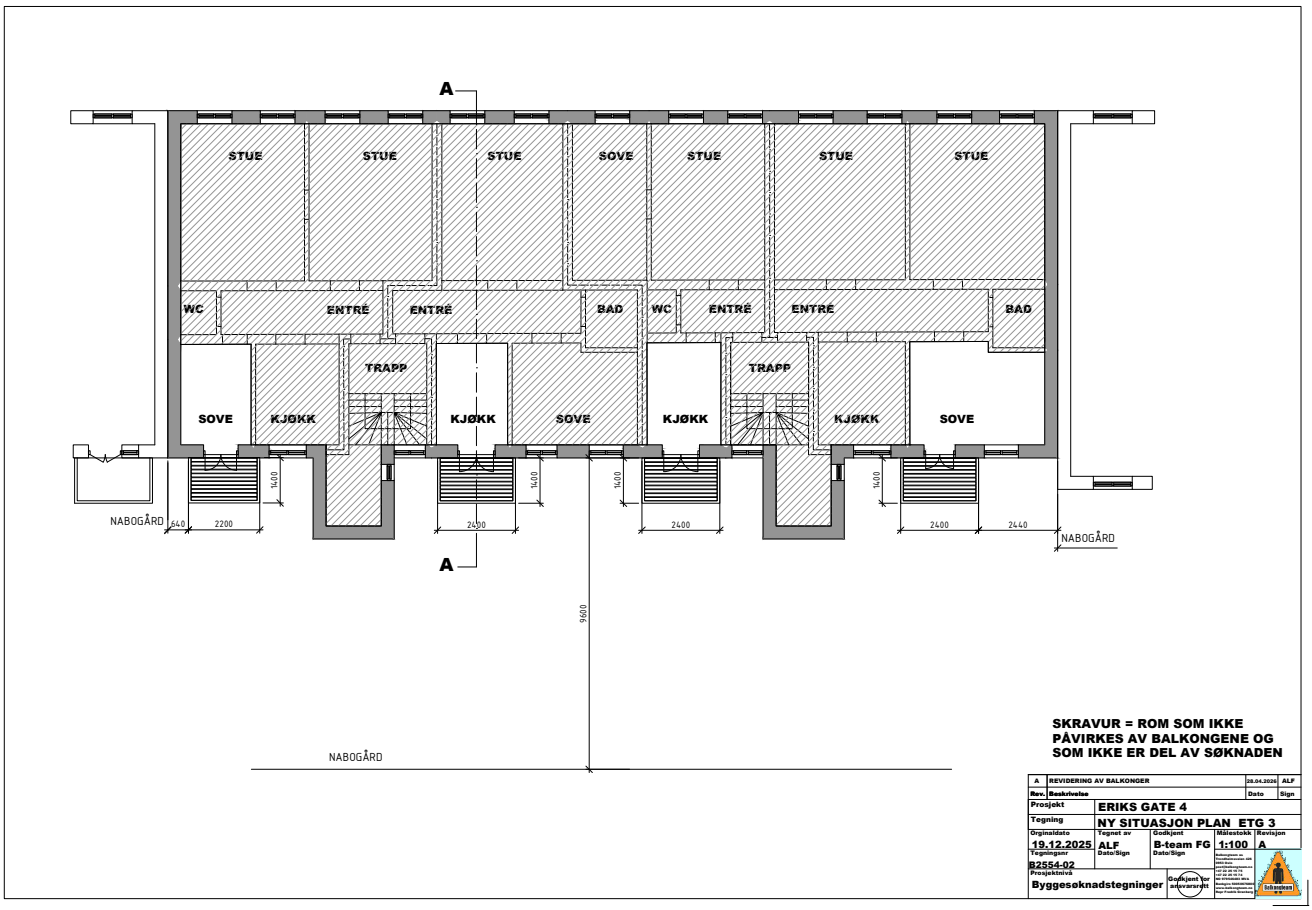
Mottakere:
BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

Kopi til:
DAIMYO EKSTRA 111 AS

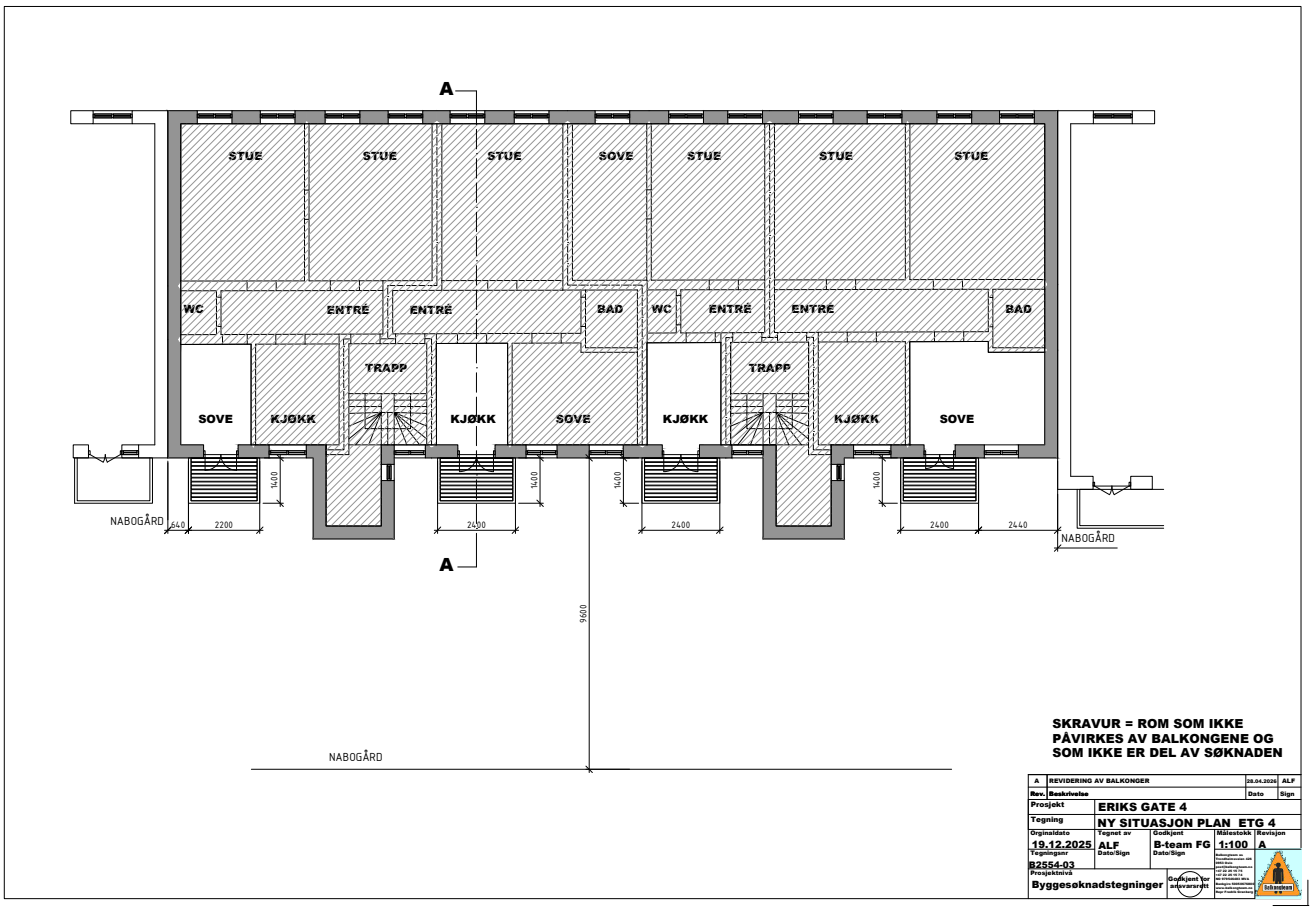
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540650
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 99.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 231, bnr. 99.

GNR. 231 BNR. 99

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1894.

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

569 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 231, Bruksnr 99	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	1	Gamle Oslo
Adresse:				
Veiadresse:	Eiriks gate 4 A, gatenr 11457 0650 Oslo	**Grunnkrets:**	2601	Kampen rode 1
		Valgkrets:	102	Aktivitetshuset K1
Oppdatert:	10.01.2023	**Kirkesogn:**	1010802	Gamlebyen og Grønland
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Eiriks gate 4 B, gatenr 11457 0650 Oslo			
Oppdatert:	11.11.2022			
Veiadresse:	Eiriks gate 4 C, gatenr 11457 0650 Oslo			
Oppdatert:	11.11.2022			
Veiadresse:	Eiriks gate 4 D, gatenr 11457 0650 Oslo			
Oppdatert:	11.11.2022			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.05.1894	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	563,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eiriks gate 4 A	H0101	Bolig	87,0	Kjøkken	4	1	1
Eiriks gate 4 A	H0201	Bolig	77,0	Kjøkken	4	1	1
Eiriks gate 4 A	H0202	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Eiriks gate 4 A	H0301	Bolig	77,0	Kjøkken	4	1	1
Eiriks gate 4 A	H0302	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Eiriks gate 4 A	H0401	Bolig	77,0	Kjøkken	4	1	1
Eiriks gate 4 A	H0402	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Eiriks gate 4 B	H0101	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Eiriks gate 4 B	H0102	Bolig	53,0	Kjøkken	3	1	1
Eiriks gate 4 B	H0201	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Eiriks gate 4 B	H0202	Bolig	75,0	Kjøkken	4	1	1
Eiriks gate 4 B	H0301	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Eiriks gate 4 B	H0302	Bolig	75,0	Kjøkken	4	1	1
Eiriks gate 4 B	H0401	Bolig	47,0	Kjøkken	2	1	1
Eiriks gate 4 B	H0402	Bolig	75,0	Kjøkken	4	1	1
Eiriks gate 4 C		Bolig	32,0	Kjøkken	1	1	1
Eiriks gate 4 D		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.04.1894
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 540,0	Igangset.till.:	01.05.1894
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 540,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.01.1895
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80591438			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

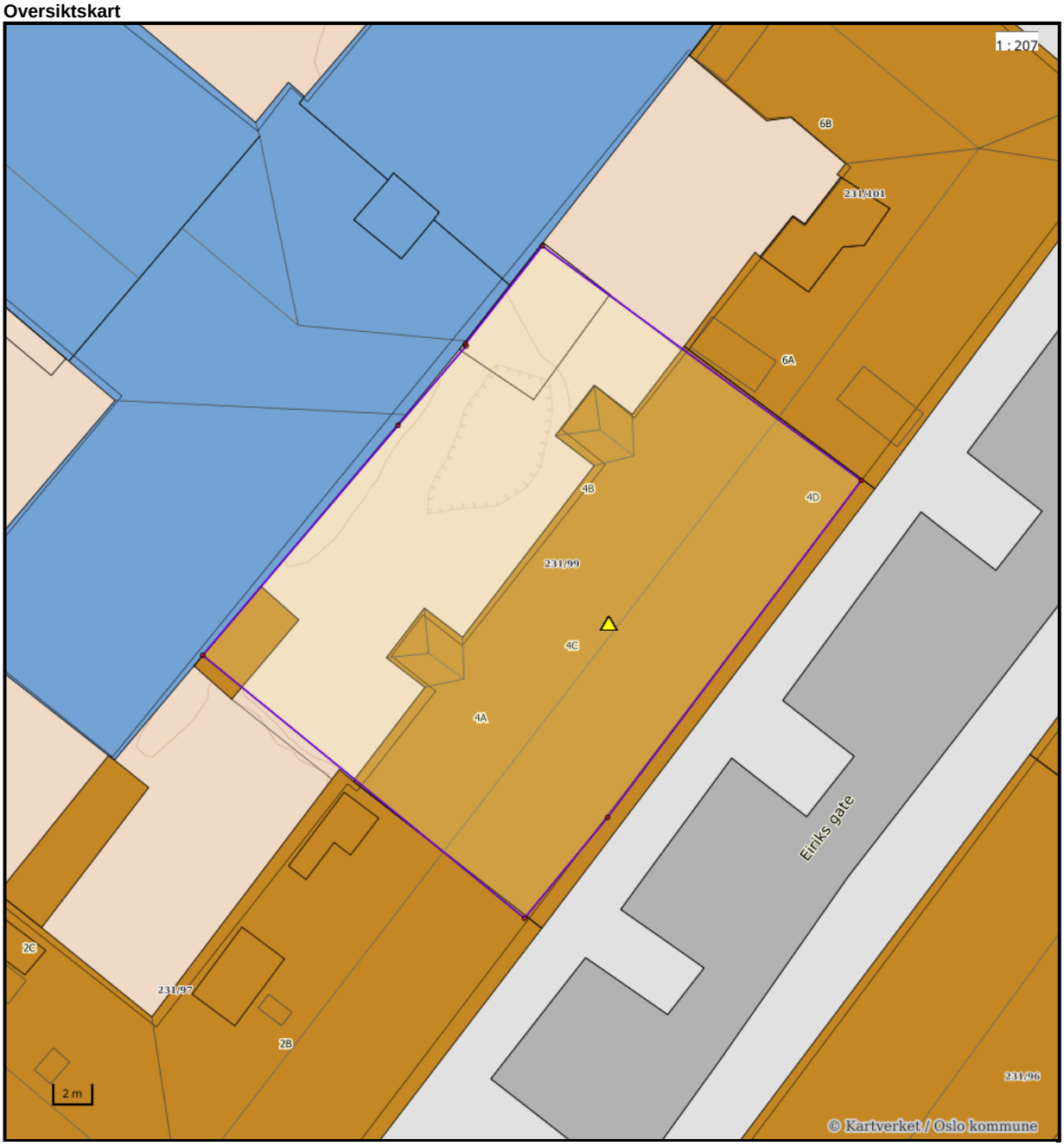
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		261,0		261,0				
H02	4		285,0		285,0				
H03	4		285,0		285,0				
H04	4		285,0		285,0				

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 2601 49	Leiegård Mur, Eiriksgt. 4	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Noen av vinduene i 1. Etg. Er utskiftet. Står ikke i stil me d de gamle	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



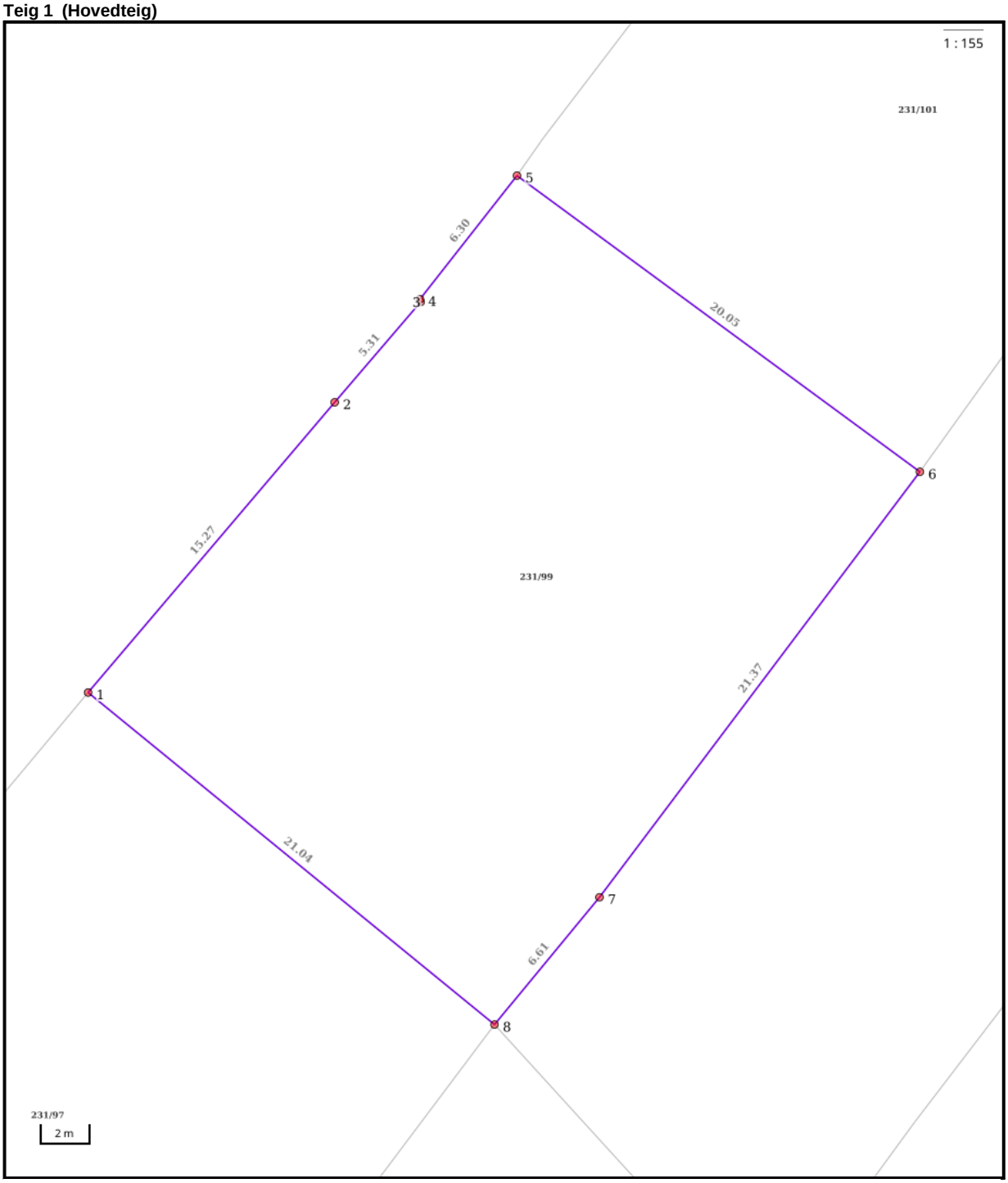
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 563,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

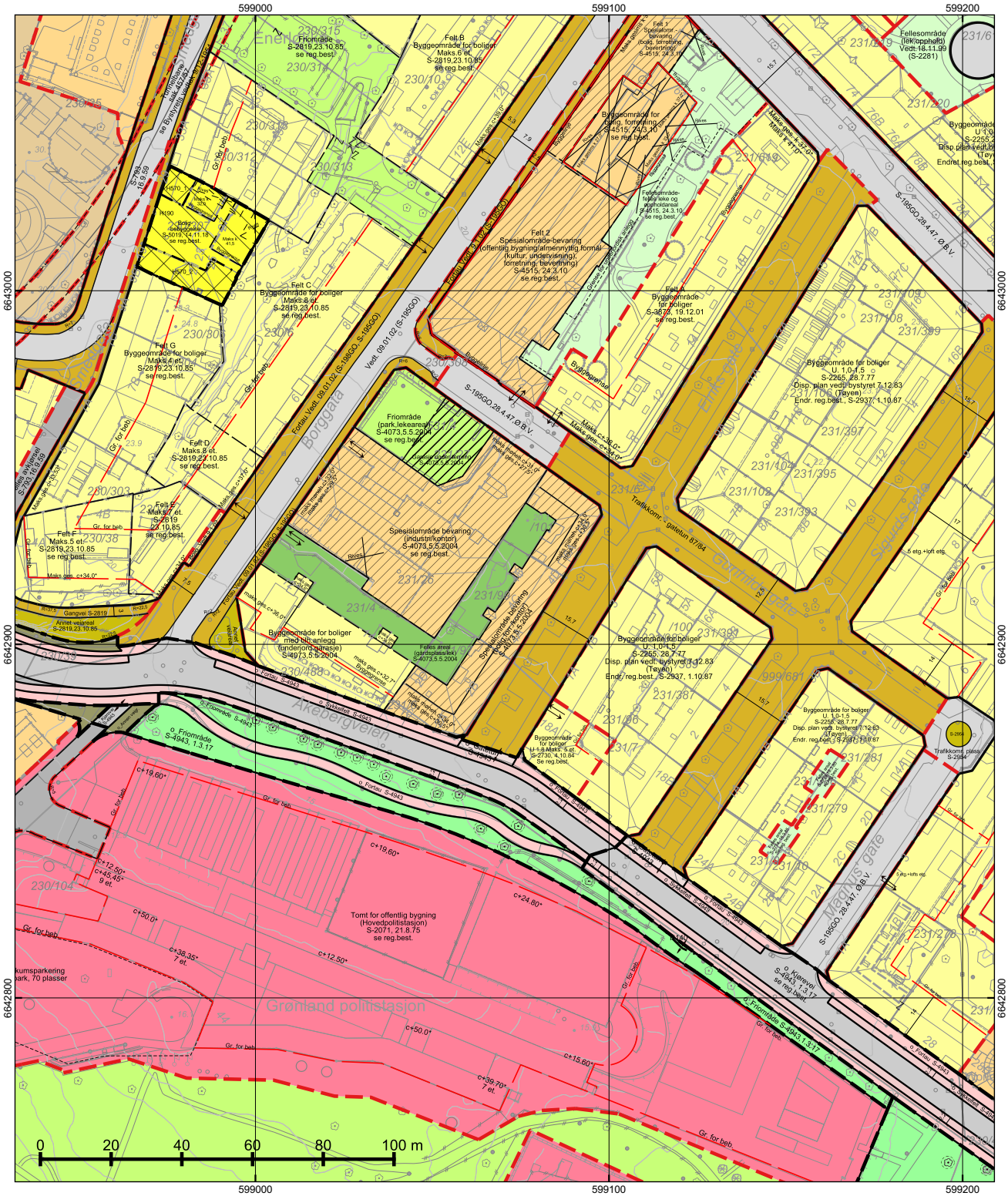
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 907,41	599 054,69	15,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 642 919,90	599 063,48	5,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 642 924,23	599 066,55	0,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 642 924,33	599 066,51	6,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 642 929,62	599 069,93	20,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 642 919,25	599 087,09	21,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 642 901,08	599 075,84	6,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 642 895,62	599 072,12	21,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2026
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.

PlottID/Best.nr: 163181/ 86540046
Adresse: Eiriks gate 4
Gnr/Bnr: 231/99

Deres ref.:
Kommentar:

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

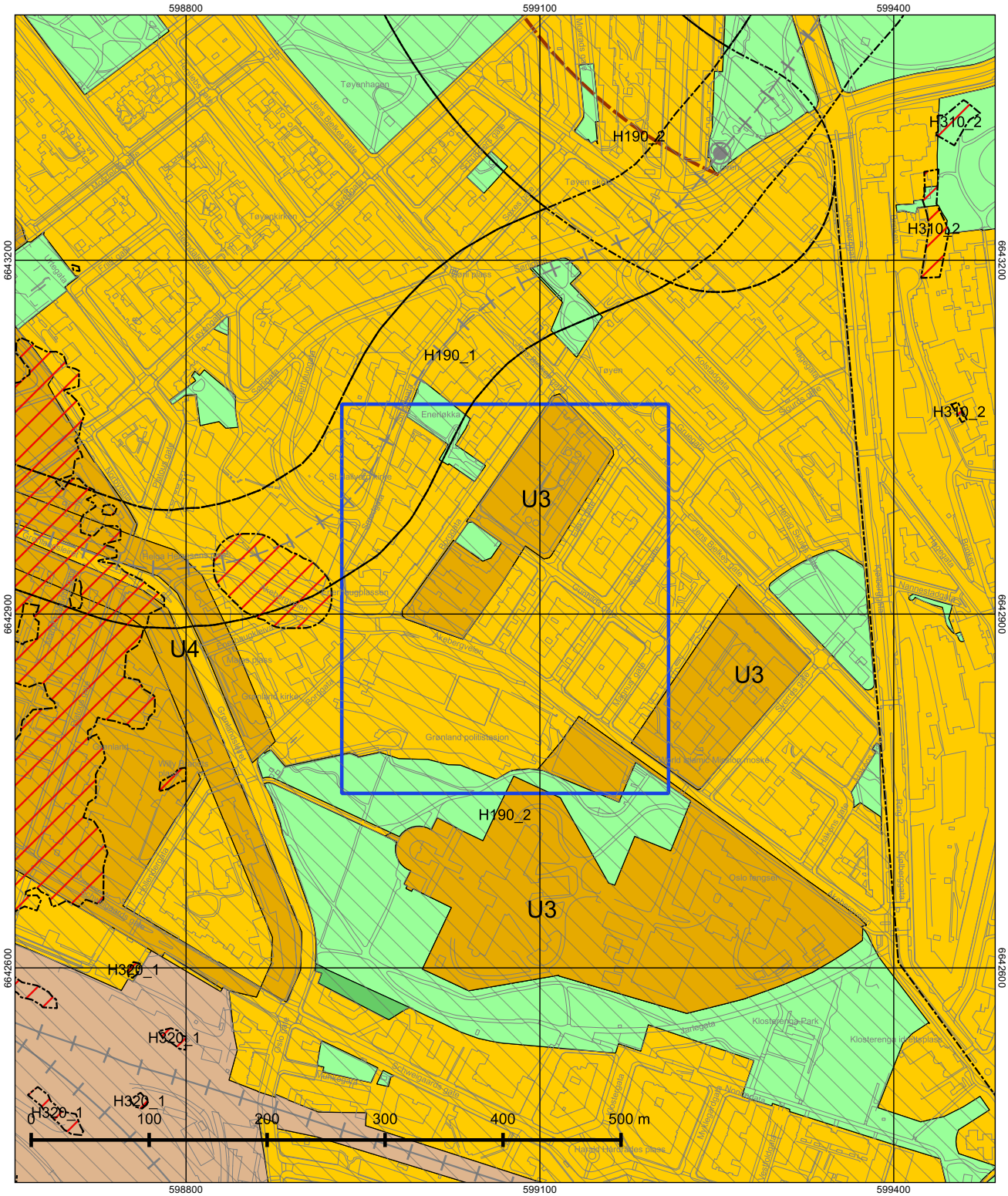
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163181/86540046
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

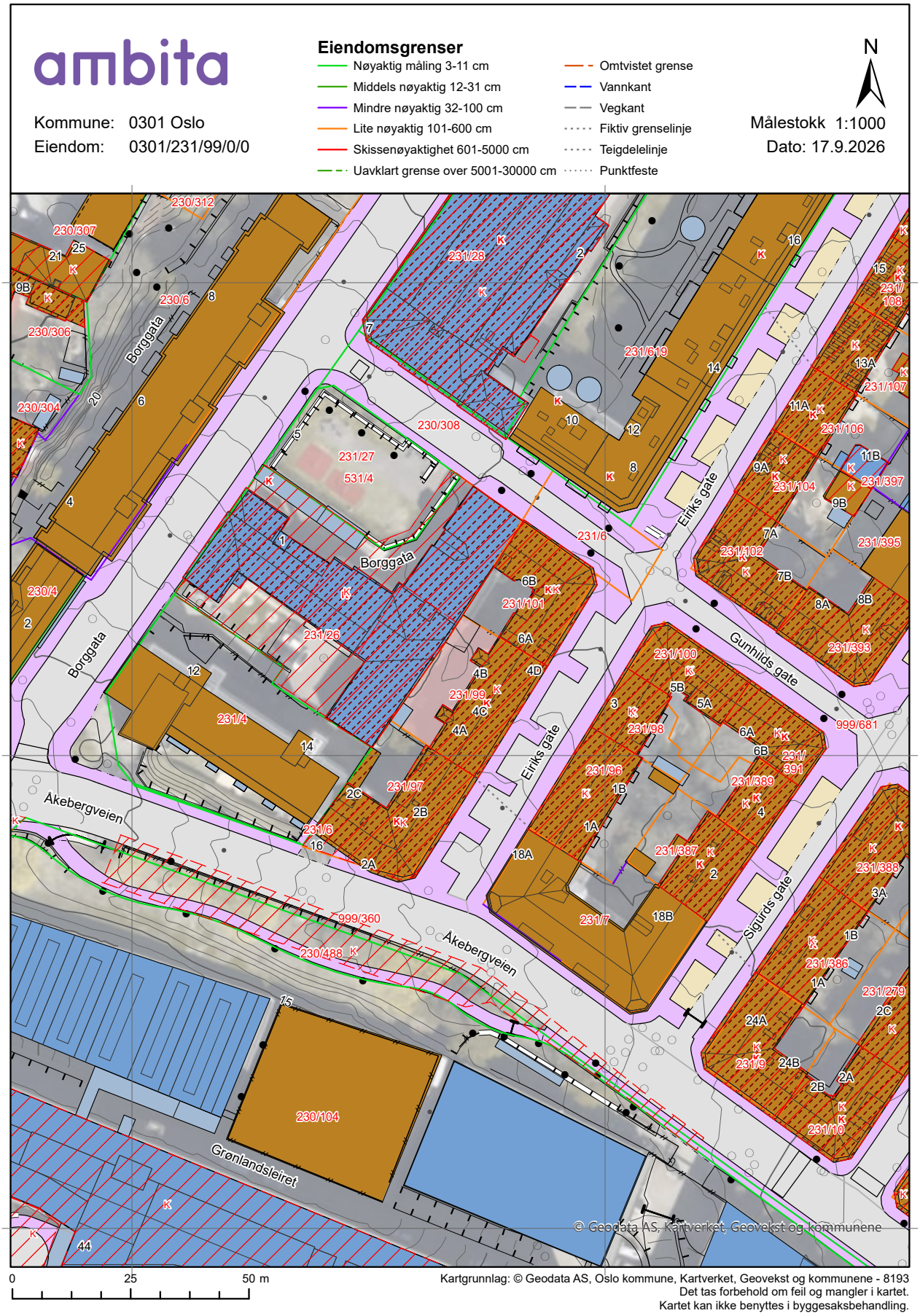
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

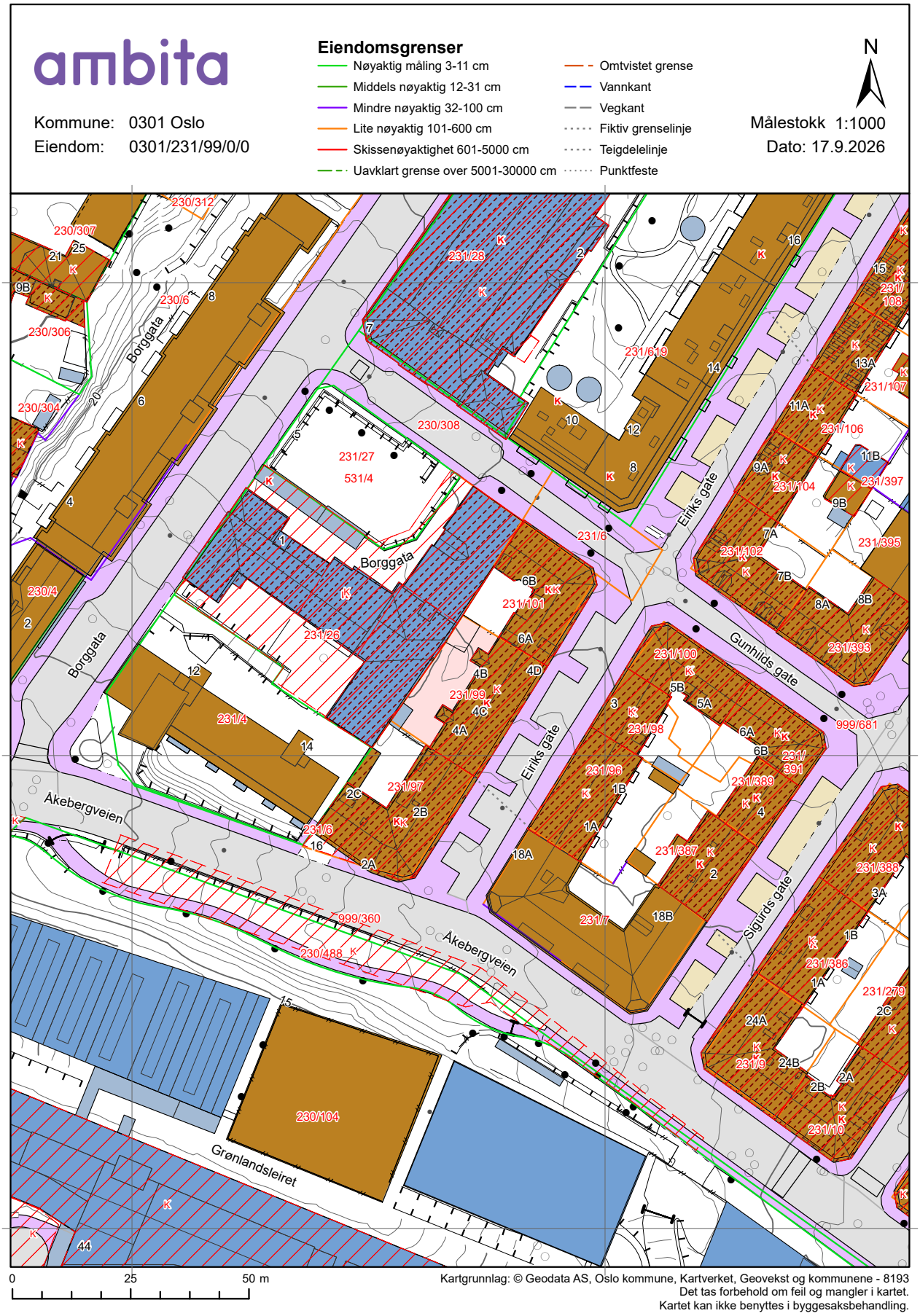
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

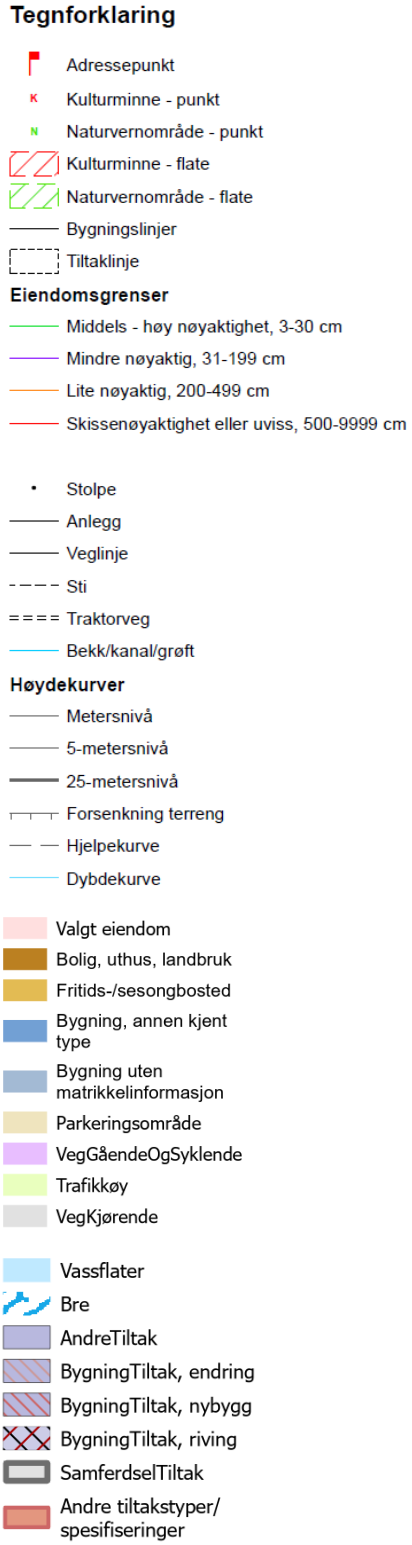
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-231/99, Eiriks gate 4A, 0650 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.09.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.09.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	07.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.74 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	07.09.2026	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	07.09.2026	Ikke funnet	4.3 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	0.27 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.35 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	12.09.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

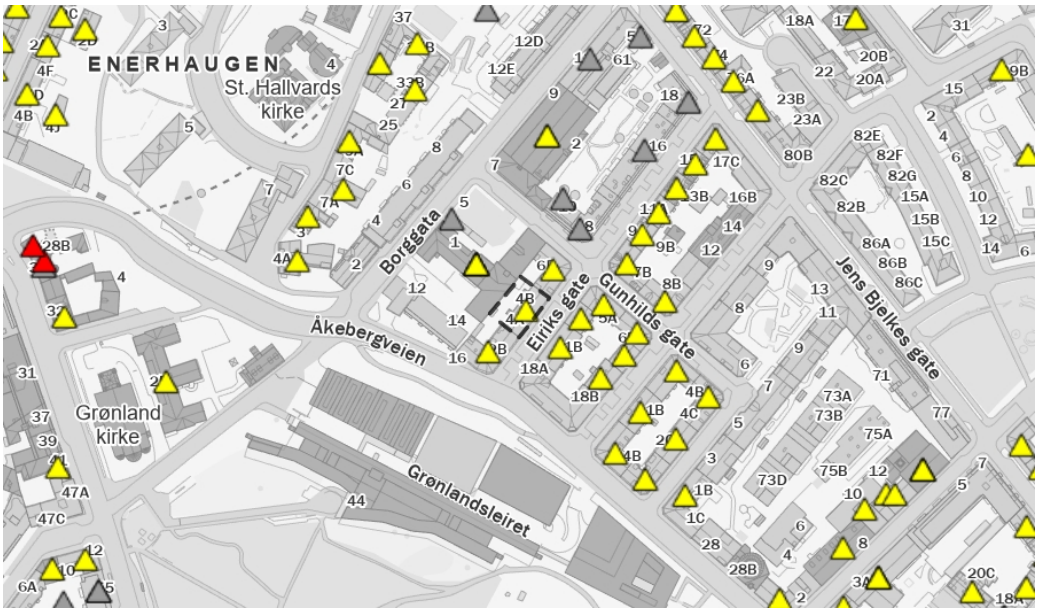
En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	07.09.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

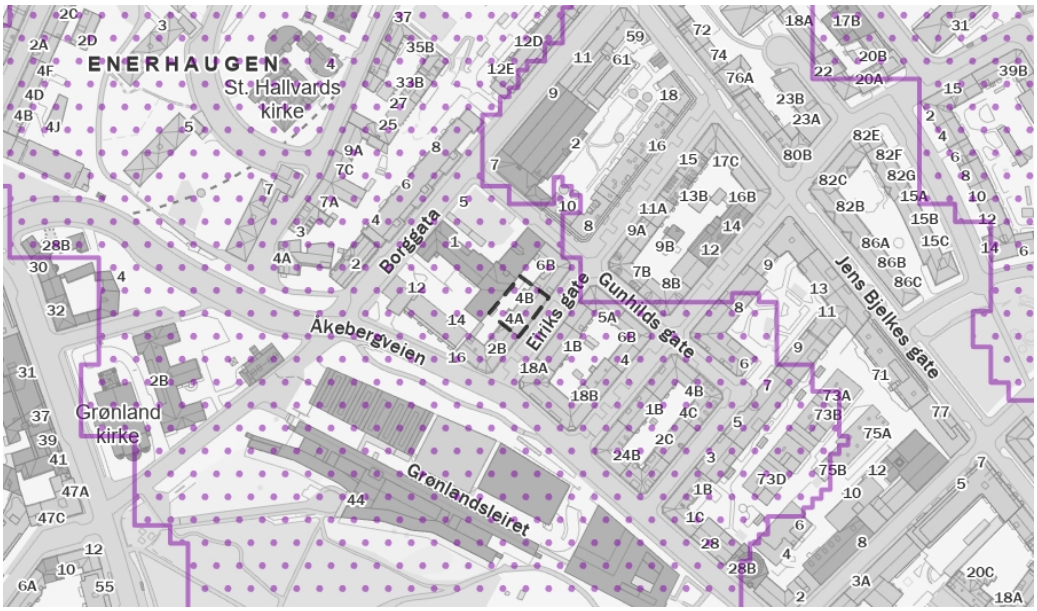
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	07.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

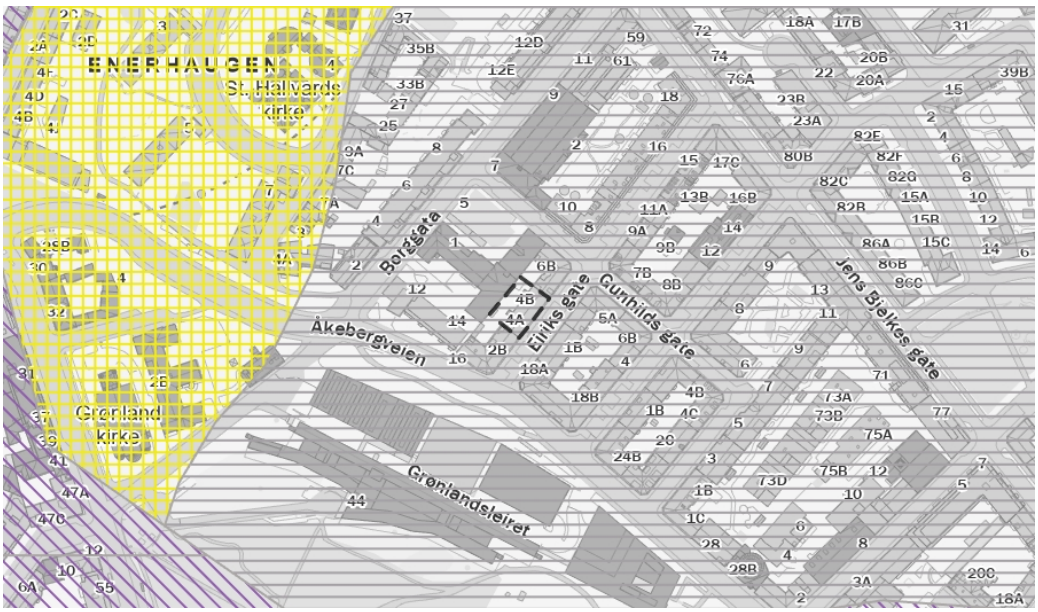
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	07.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2802260364 / Hedda Dovland, tlf. 48363606
Eiriks gate 4, 0650 Oslo
Gnr. 231, bnr. 99, snr. 16 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

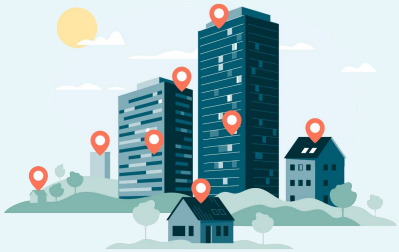
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2802260364
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.10.2026

Anders Langtind
Eiendomsmegler MNEF

930 17 777
anders.langtind@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no