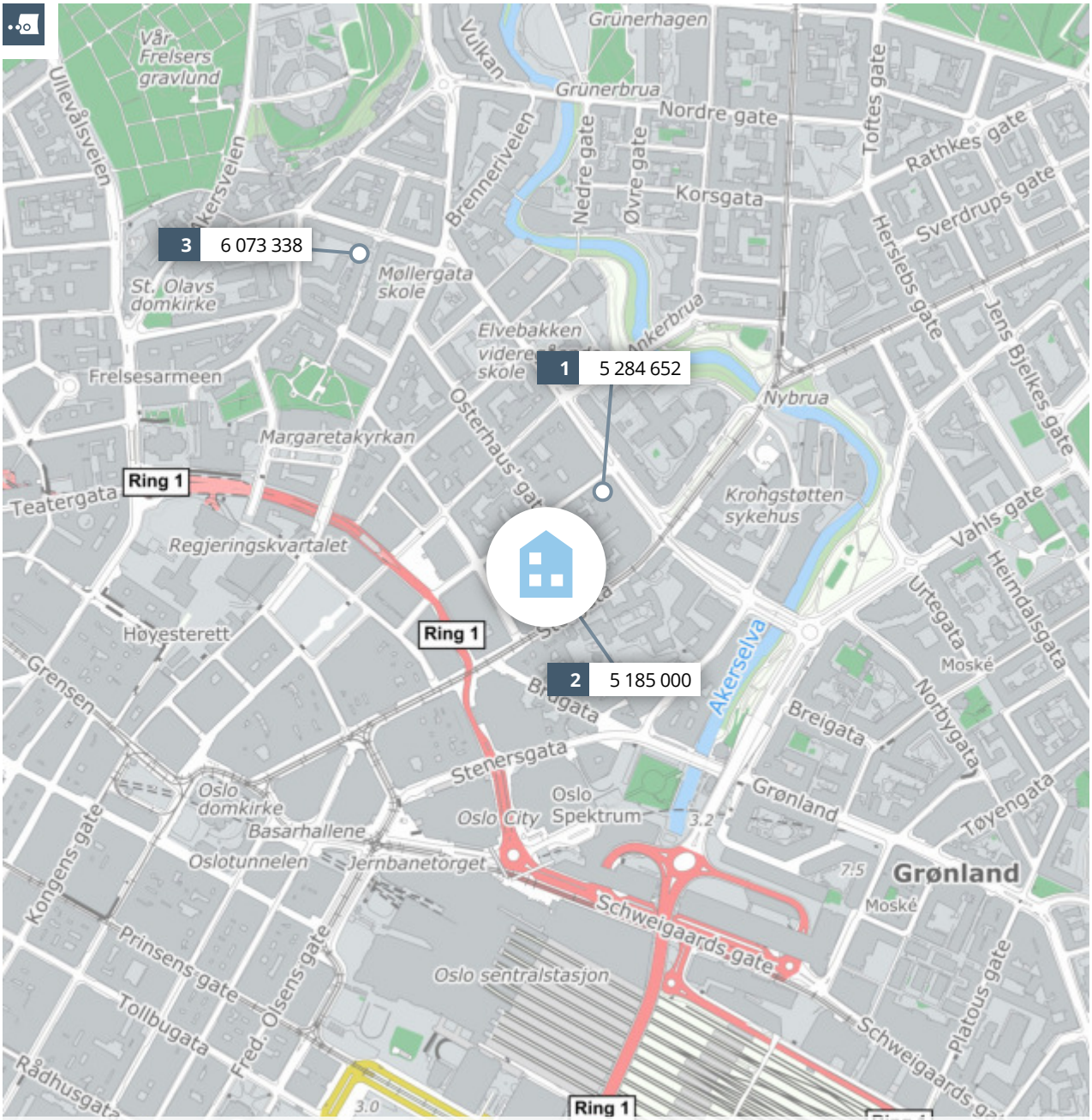
EBBELLS GATE 5 D

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

EBBELLS GATE 5 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 31.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Kristine Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ebbells gate 5 D, 0183 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 208 BNR 178 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 9

Verdivurdert til

4 000 000

1 251 171	5 251 171	92 126
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	4 m²	0 m²	- m²	69 m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	11 488
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hausmanns gate 19 B 56 m²	1896	6. etg	2 sov	09.08.2023	4 950 000	**5 250 000**	34 652	5 284 652	**94 369**
2	Ebbells gate 3 C 48 m²	1892	4. etg	2 sov	10.01.2025	5 000 000	**5 185 000**	0	5 185 000	**108 021**
3	Deichmans gate 11 54 m²	1879	4. etg	1 sov	14.08.2024	5 450 000	**6 050 000**	23 338	6 073 338	**112 469**

Dette er en lys og moderne andelsleilighet som ble bygget i perioden mellom 2004-2006. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje uten naboer over og går over to plan. Boligen har flere vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, kombinert med en god takhøyde som skaper en luftig atmosfære. Leiligheten har en sosial og åpen planløsning som fordeler seg på følgende måte: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, loftstue, to soverom fordelt på to etasjer og bad. Gulvarealet på loftet er målt til ca. 25 m². Videre disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 m².

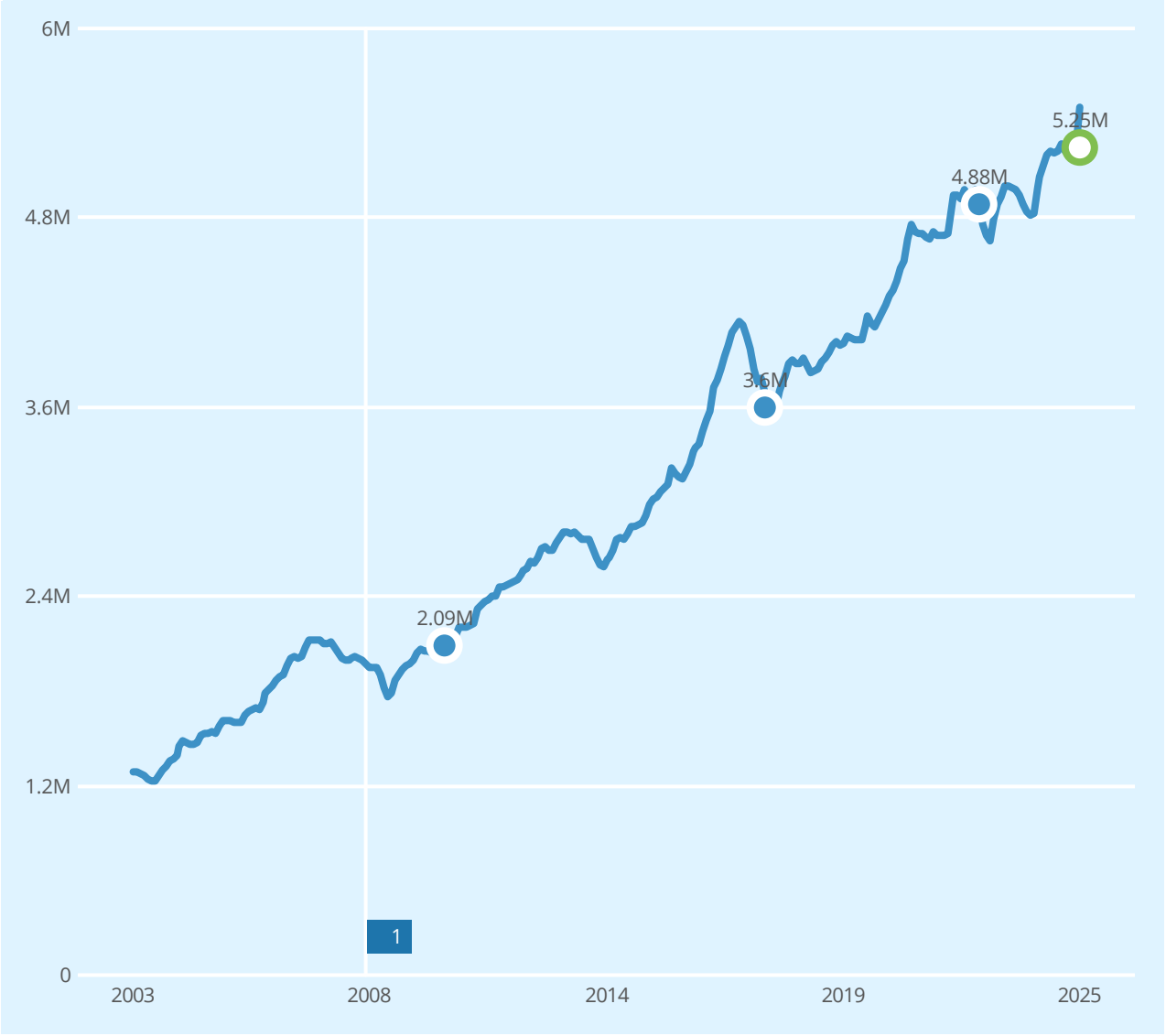
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.09.2022	13.09.2022	15.12.2022	3 540 000	3 540 000	1 340 154	4 880 154	2
19.04.2022	19.04.2022	19.04.2022	-	437 354	-	437 354	3
12.09.2017	19.09.2017	03.11.2017	2 100 000	2 060 000	1 539 193	3 599 193	
19.04.2010	19.04.2010	19.04.2010	-	275 000	1 810 065	2 085 065	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 9 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

109
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 9 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

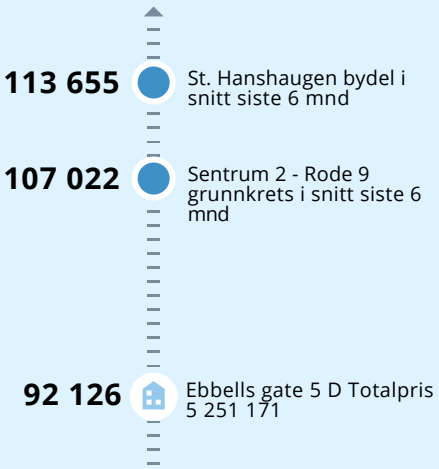


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mads Widerøe Krogh	Erling Kleiven

Gateadresse
Ebbells gate 5C

Poststed	Postnr
Oslo	0183

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8713277

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250012

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da vi tok over leiligheten i 2022 var det tidvis sølvkre å se om natten på badet. Etter å ha satt opp temepraturen på badedromsgulv over en lenger periode og lagt ut feller kontinuerlig over en 9 måneders periode har vi ikke sett noen sølvkre siden utgangen av 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2006, da bygården ble totalrenovert ble det elektriske anlegget oppdatert. I juni 2022 ble termostat til varmekabler på bad testet og byttet.

Arbeid utført av: .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250012

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Filer

Radonmåling.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: blitt gjort ny tilstandsvurdering i henhold til salget.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En sjelden gang (kanskje en gang i halvåret) har det blitt observert rotter i bakgården.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250012

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250012

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Krogh	5b6efc94ce313f7cd1e0a096221489535438f8f3	27.01.2025 09:59:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Solbu Kleiven	46451b146783a385926e6b43ad653deb23bfa459	27.01.2025 09:38:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Ebbells gate 5 C, 0183 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 178

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 **Rapportdato:** 29.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25009 **Referansenummer:** SC9282

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 3/4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave følgende angående oppussing:
Bytte av blandebatteri og dusjhode, 2017. Malt tak og vegger på soverom oppe, 2017. Malt tak og vegger stue oppe og nede, 2017. Malt trapp, 2019.
Ny stekeovn, 2019.
Malt kjøkkeninnredning, fliser og avtrekksvifte på kjøkken, 2020.
Bytte av 3 stk. takvinduer, full service og nye pakninger på 1 takvindu, 2020.
Installert elektrisk avtrekksvifte på bad, 2022.

Selger opplyser at kun mindre overflateoppussing er gjort i deres eie.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

Gå til side

INNVENDIG

Det er 3-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater i leiligheten.
Skråtak i loftsetasjen. Innfelte downlights på kjøkkenet.

–

Takhøyden under mesaninen er målt til ca 2,19 m og ca 2,20 m på soverom i 3.etasje samt ca 5,15 m på det høyeste i stuen.
Takhøyden i loftsetasjen er målt til ca 2,82 m på det høyeste og ca 1,32 m på det laveste i mesaninen.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt plassbygd skap for varmtvannsbereder og vaskemaskin.

–

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet ble bygget i 2006. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det anbefales generelt på udokumenterte bad å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og stålhåndtak. Overskap med benkebelysning og malte fliser på veggen. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Whirlpool som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og micro i høyskap samt keramisk platetopp og veggmontert avtrekksvifte.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekran plassert ved siden av vaskemaskin på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank på 120L fra 2015 plassert i skap på badet.
Dørcallinganlegg fra Defigo.
Ytterdør og dør til oppgangen kan åpnes via mobil.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40 Amp hovedbryter og 6 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

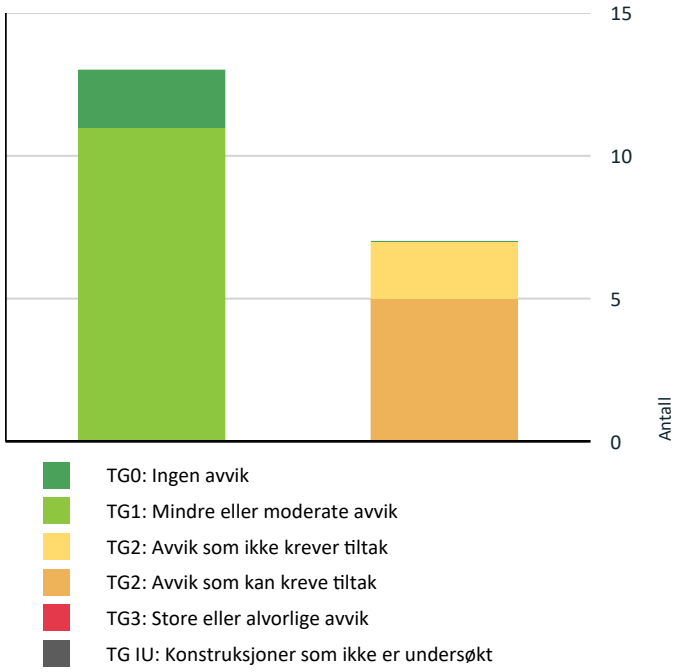
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

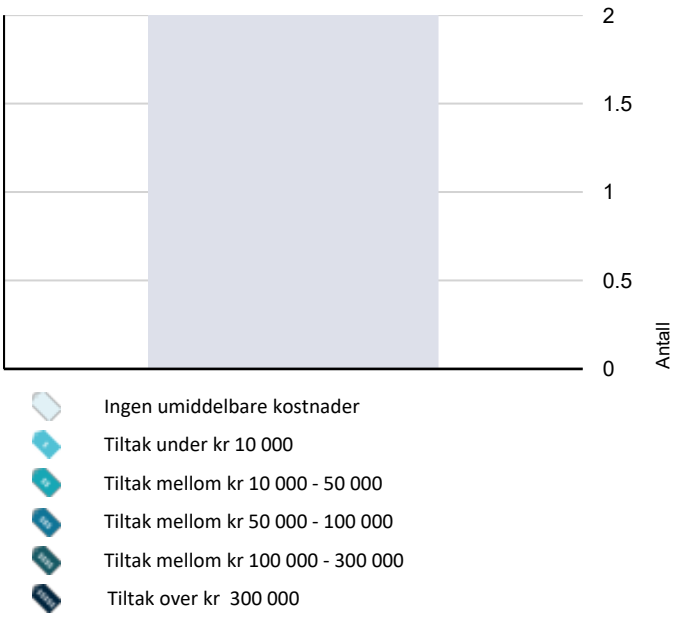
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendig trapp og messanin	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2006.
Vinduene er generelt utadslående.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at vinduene kan være noe harde å åpne når de har vært lukket over en lengre periode.

TG 1 Vinduer - Velux

Takvinduer av typen Velux i loftsetasje.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at det i 2020 ble det byttet av 3 stk. takvinduer, full service og nye pakninger på 1 takvindu.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe

–

Døren subber noe og kan med fordel justeres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er 3-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater i leiligheten.
Skråtak i loftsetasjen. Innfelte downlights på kjøkkenet.

–

Takhøyden under mesaninen er målt til ca 2,19 m og ca 2,20 m på soverom i 3.etasje samt ca 5,15 m på det høyeste i stuen.
Takhøyden i loftsetasjen er målt til ca 2,82 m på det høyeste og ca 1,32 m på det laveste i mesaninen.

–

Det er knirk i parketten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av isolert trebjelkelag.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 12 mm på soverom i 3. etasje, ca 10 mm i mesanin.
Stue/kjøkken og soverom i loftsetasjen er målt til ca under 5 mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendig trapp og messanin

Innvendig trapp med rekkverk i stål og trinn i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Formpressende slette innerdører.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet i 3. etasje.
Plassbygd innredning/skap på soverom i loftsetasjen.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt plassbygd skap for varmtvannsbereder og vaskemaskin.

–

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet ble bygget i 2006. Selger har ikke fått overlevert dokumentasjon på oppussingen av badet. Det vil derfor være enkelte forhold som ikke kan vurderes grunnet manglende dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det anbefales generelt på udokumenterte bad å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite 10x10cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Grå 5x5cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell fra toppflis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på fliser og fuger.
Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen. Både i dusjsonen og på gulvet forøvrig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt i sin helhet mot klemring da klemringen er delvis støpt over av betong. Membran på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Membran/tettesjikt kan se ut som er kuttet bak list inn mot bad og ikke brettet opp ved terskel. Grunnet manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt overnevnte forhold er tilstandsgraden vurdert til TG2 da det med sikkerhet ikke kan verifiseres hvordan membran/tettesjikt er anlagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved manglende oppbrett av membran ved terskel kan det være risiko for at fukt siver ut av betongen og inn i tilliggende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, og det vurderes til å være nært forestående. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantinnredning med finérte fronter og stålhåndtak, integrert belysning, speilskap og heldekkende vask med ett-greps armatur.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Plassbygd skap med opplegg for vaskemaskin og plassering av varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot badet. Hulltakning er foretatt under kjøkkeninnredning mot bad, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og stålhåndtak. Overskap med benkebelysning og malte fliser på veggen. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Whirlpool som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og micro i høyskap samt keramisk platetopp og veggmontert avtrekksvifte.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekran plassert ved siden av vaskemaskin på badet.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 120L fra 2015 plassert i skap på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Varmtvannsberederen er kun tilkoblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres fast tilkobling for varmtvannsbereder for å tilfredstille krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg fra Defigo.
Ytterdør og dør til oppgangen kan åpnes via mobil.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40 Amp hovedbryter og 6 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006, når bygården ble totalrenovert og det ble bygget leiligheter.
   Juni 2022, termostat til varmekabler på bad ble testet og byttet.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Det foreligger ikke samsvarserklæring.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen (samsvarserklæring). Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

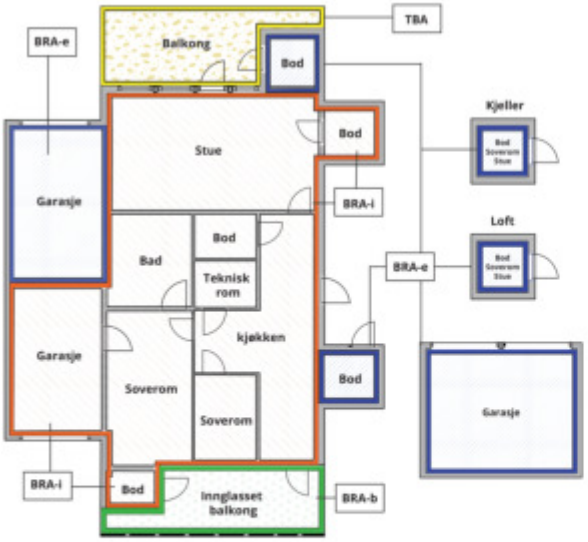
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	17			17		8	25
3. Etasje	40			40			40
Kjellerbod		4		4			4
SUM	**57**	**4**				**8**	**69**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom , Loftstue/mesanin		
3. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Mads Krogh	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	178		0	453.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ebbells gate 5 C

Hjemmelshaver
Ebbels Gate 5 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EBBELS GATE 5 BORETTSLAGET	990031517		USBL	Kleiven Erling Solbu, Krogh Mads Widerøe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
19	17 904	*31.12.2023*	1 251 171	*16.01.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Borettslaget Ebbells gate 5 i bydel St. Hanshaugen.
Andelsleilighet over 2 plan med 2 soverom, åpen stue-kjøkkenløsning og loftstue med mesanin. Boligen har en sentrumsnær og populær beliggenhet med det meste av servicetilbud innen umiddelbar nærhet. Området består i hovedsak av næringsbygg, boligblokker og bygårdsbebyggelse fra sent 1800-tallet til midten av 1900-tallet med noen bygg av nyere opprinnelse. Bygningen er oppført på slutten av 1800-tallet som i 2006 gjennomgikk en større ombygging og oppussing.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 453.4 m2.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 11488,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, renter og avdrag på andel fellesgjeld, kabel-tv mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82915133			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2025	Oversendt og signert etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	21.01.2025	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.01.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.01.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

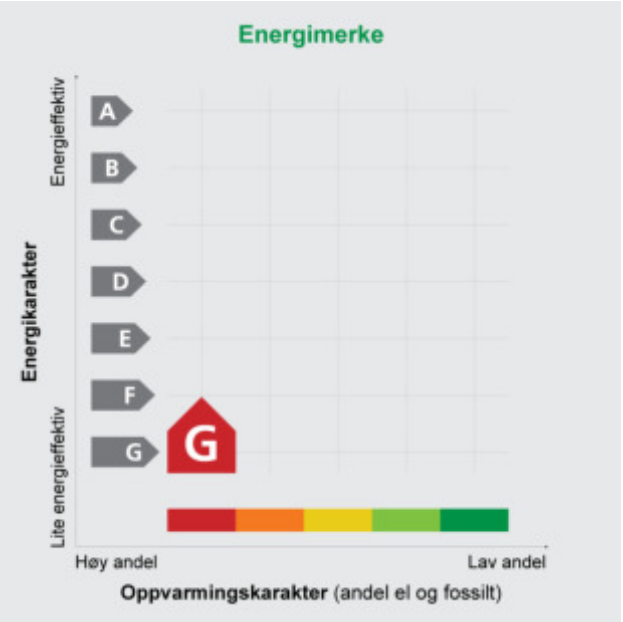
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SC9282

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Ebbells gate 5C
Postnr	0183
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	19 /
Gnr.	208
Bnr.	178
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1436464
Dato	31.08.2022



Innmeldt av	Aslak Kolding

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Borettslaget Ebbells gate 5		**Vår ref.:**	542/406	**Fødselsdato eier:**	08.04.1998
Ebbells gate 5 D		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	11.09.1998
0183 OSLO		**Eiere:**	Mads Krogh, Erling Kleiven		
Organisasjonsnr:	990 031 517	**Andelsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 488**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 437
	Avdrag felleslån	1 724
	Kabel TV	496
	Renter felleslån	5 831

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 251 171	Gjeld siste årsoppg.:	1 292 305
Klient ajourf. lån:	23 655 465,34	Klient gj. s. årsoppg.:	22 854 564

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368690493, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 16.01.2025: 23 557 769

Andel av saldo: 1 251 171

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Skaar
Adresse:	Lørenvangen 23A
Postnr/-sted:	0585 OSLO
Telefon:	Mob.: 91880514
E-post:	ebbellsgate5@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.01.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	1 292 305	Andre inntekter:	1 210
Annen formue:	17 904	Utgifter:	60 788		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	535 500
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1892
Gårds/bruksnr:	208/178
Bygningstype:	Blokk

Boligopplysninger:

Borettslaget Ebbells gate 5	**Vår ref.:**	542/406	**Fødselsdato eier:**	08.04.1998
Ebbells gate 5 D	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	11.09.1998
0183 OSLO	**Eiere:**	Mads Krogh, Erling Kleiven		

Organisasjonsnr: 990 031 517

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	453.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82915133

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned..
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INNKALLING ORDINÆR GENERALFORSAMLIN



INNKALLING 2024

Borettslaget Ebbells gate 5

Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Usbl's lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ebbells gate 5

Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Usbl's lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Låneopptak

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 65 000,- godkjennes

5. Låneopptak

Innmeldt sak fra styret

Styret ser behov for at borettslaget tar opp et lån for å dekke kommende utgifter til utbedring av lekkasje og avvik etter branninspeksjon. Disse kostnadene beløper seg til kr 1 000 000,-.

Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse til låneopptak på kr 1 000 000,- og refinansiering av eksisterende lån i DNB Bank, med en nedbetalingstid på 22 år, som er nåværende låns resterende nedbetalingstid.

Lånet fordeles i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel i borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar refinansiering av eksisterende lån på kr 22 730 437,96,- og opplåning av
kr 1 000 000,- i DNB Bank. Nedbetalingstiden settes til 22 år som er resterende nedbetalingstid for eksisterende lån.

Til sikkerhet for lånet kan DNB Bank ASA ta pant i borettslagets eiendom g.nr: 208 og B.nr: 178 i Oslo, foran fellesobligasjonen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Skaar
Styremedlem, Fredrik Harald Skjøldt
Styremedlem, Audun Thorbjørnsen
Varamedlem, Mads Krogh

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	243 620	627 970
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	559 505	289 867
Tilbakefŋring av avskrivning	8 570	8 570
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-534 712	-682 786
B. ¡ rets endring disponible midler	33 363	-384 350
C. Disponible midler	276 983	243 620
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	458 543	388 752
Kortsiktig gjeld	-181 560	-145 132
C. Disponible midler	276 983	243 620

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Ebbells gate 5

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 405 648	1 981 632	2 209 611	2 719 765
Sum leieinntekt		2 405 648	1 981 632	2 209 611	2 719 765
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	8 000	0	0
Sum annen inntekt		0	8 000	0	0
Sum inntekt		2 405 648	1 989 632	2 209 611	2 719 765
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 165	8 460	8 460	9 165
Styrehonorar	3	65 000	60 000	60 000	65 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	8 570	8 570	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		26 955	33 492	45 000	29 000
Kostnad eiendom/lokale	5	90 346	89 567	91 800	97 300
Kommunale avgifter/renovasjon		181 566	152 167	181 660	211 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	0	2 683	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 674	11 052	6 900	10 000
Reparasjon og vedlikehold	8	70 670	450 346	140 000	195 000
Revisjonshonorar		5 111	4 782	4 900	5 100
Forretningsførerhonorar		68 659	66 724	68 600	72 300
Andre honorar		1 834	3 938	2 700	4 000
Kontorkostnad		7 488	8 087	6 900	6 900
TV/bredb³ nd		117 620	108 744	117 000	125 000
Forsikring		129 041	105 215	130 000	142 000
Andre kostnader		10 169	4 006	2 000	3 000
Sum kostnad		793 868	1 117 831	865 920	974 765
Driftsresultat		1 611 780	871 801	1 343 691	1 745 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		22 773	15 455	10 000	11 000
Rentekostnad		1 075 048	597 389	820 000	1 225 000
Netto finansposter		1 052 275	581 934	810 000	1 214 000
¡rsresultat		559 505	289 867	533 691	531 000
Overført til/fra annen egenkapital		559 505	289 867	0	0
SUM OVERFØRINGER		559 505	289 867	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Ebbells gate 5

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	41 570 000	41 570 000
Andre driftsmidler	4	49 992	58 562
Sum anleggsmidler		41 619 992	41 628 562
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	5 180
Andre kortsiktige fordringer		2 264	933
Forskuddsbetalte kostnader		231 680	195 457
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		224 600	187 183
Sum omløpsmidler		458 543	388 752
SUM EIENDELER		42 078 535	42 017 314

Balanse 2023 Borettslaget Ebbells gate 5

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 483 611	8 924 106
Sum opptjent egenkapital		9 483 611	8 924 106
Sum egenkapital	9	9 588 611	9 029 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	22 854 564	23 389 277
Borettsinnskudd		9 453 800	9 453 800
Sum langsiktig gjeld		32 308 364	32 843 077
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 417	140 262
Påløpne renter		10 144	4 870
Sum kortsiktig gjeld		181 560	145 132
Sum gjeld		32 489 925	32 988 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 078 535	42 017 314
Pantstillelser	11	32 308 364	32 843 077

Sted:_____ Dato:_____

Morten Skaar	Audun Thorbjørnsen	Fredrik Harald Skjøldt
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	673 788	588 220
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	1 282 388
3617 Leieinntekter diverse I	116 928	110 124
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 058 682	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	555 350	0
3690 Andre leieinntekter	900	900
Sum	2 405 648	1 981 632

For ³ opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	0	8 000
Sum	0	8 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	65 000	60 000
Sum	74 165	68 460

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Defigo - Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 570 000	85 700
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 570 000	85 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	35 708
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 570 000	49 992
¡ rets avskrivninger :	0	8 570
Anskaffelses³ r :	2006	2019
Antatt levetid i ³ r :		10

Borettslaget best³ r av 21 andeler.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 208, b.nr 178 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 453,4 kvm.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring polisenr. 82915133.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	23 508	23 693
6361 Fast renhold	46 500	42 083
6362 Skadedyrutryddelse	4 267	0
6364 Matteleie	9 983	9 024
6391 Snnjm³king/strnjing/feiing	2 242	625
6392 Containerleie/tnjmming	3 846	14 143
Sum	90 346	89 567

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	2 683
Sum	0	2 683

Note 7 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 LyspNrer, lysrnjr, sikringer o.l.	0	289
6551 Nnjkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	7 682
6552 Driftsmateriell	304	0
6583 IT-lisensavgift	1 370	3 081
Sum	1 674	11 052

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	30 000
6602 Vedlikehold VVS	0	14 373
6603 Vedlikehold elektro	22 229	2 961
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	37 790	15 730
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 956	141 607
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6642 Snekkerarbeid	1 695	0
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	0	23 620
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	202 054
Sum	70 670	450 346

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	105 000	0	105 000
Sum innskutt egenkapital	105 000	0	105 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	8 924 106	559 505	9 483 611
Sum opptjent egenkapital	8 924 106	559 505	9 483 611
Sum egenkapital	9 029 106	559 505	9 588 611

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12127494094
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	5.40 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21
Beregnet innfridd:	30.12.2046
Opprinnelig l³ nebelŋp:	30 407 685
L³ nesaldo 01.01:	23 389 277
Avdrag i perioden:	534 712
L³ nesaldo 31.12:	22 854 564
Saldo 5 ³ r frem i tid:	20 045 122

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12127494094	2	1 512 273	3 024 546
	1	1 484 777	1 484 777
	2	1 429 785	2 859 570
	3	1 402 289	4 206 867
	1	1 374 794	1 374 794
	1	1 292 306	1 292 306
	1	813 878	813 878
	1	811 128	811 128
	3	797 380	2 392 140
	1	786 381	786 381
	3	769 884	2 309 652
	1	756 136	756 136
	1	742 389	742 389

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	22 854 564
Innskuddskapital	9 453 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	32 308 364
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	41 570 000

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ebbells gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ebbells gate 5

Styreleder	Morten Skaar (sign.)	24.02.2024
Styremedlem	Fredrik Harald Skjøldt (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Audun Thorbjørnsen (sign.)	21.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ebbels Gate 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Ebbels Gate 5s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 2O5QE-7PYHO-4F84K-D71J0-3SU51-2CM16

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2O5QE-7PYHO-4F84K-D71J0-3SU51-2CM16

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-26 19:46:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2O5QE-7PYHO-4F84K-D71J0-3SU51-2CM16

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Ebbells gate 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Skaar
Styremedlem, Fredrik Harald Skjøldt
Styremedlem, Audun Thorbjørnsen
Varamedlem, Mads Krogh

Styret i Borettslaget Ebbells gate 5 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Ebbells gate 5 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Ebbells gate 5 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 990031517
Borettslaget Ebbells gate 5 består av 21 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Ebbells gate 5 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82915133. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Borettslaget Ebbells gate 5 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tilsyn av OBRE
- Utarbeidet en brannteknisk tilstandsrapport
- Etablert skadedyrsavtale med Pelias
- Årlig kontroll av Brannsentral
- Årlig kontroll av fellesareal og et utvalg leiligheter

Styrets arbeid

Foruten normalt styrearbeid med oppfølging av leverandøravtaler, husordensregler etc har vi brukt mye ekstra tid på:

- Arbeid etter tilsyn av OBRE

- Lekkasje fra takterrasse

- Rotteproblematikk

- HMS snø/is

- Politihenvendelser

Punktene vil utdypes under Generalforsamling ved behov

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Ebbells gate 5 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Usbl's lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Ebbells gate 5 torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Usbl's lokaler - Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Pia Brynildsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 5
Antall fremlagte fullmakter: -
Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 65 000,- ble godkjent

5. Låneopptak

Innmeldt sak fra styret

Styret ser behov for at borettslaget tar opp et lån for å dekke kommende utgifter til utbedring av lekkasje og avvik etter branninspeksjon. Disse kostnadene beløper seg til kr 1 000 000,-.

Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse til låneopptak på kr 1 000 000,- og refinansiering av eksisterende lån i DNB Bank, med en nedbetalingstid på 22 år, som er nåværende låns resterende nedbetalingstid.

Lånet fordeles i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel i borettslaget.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar refinansiering av eksisterende lån på kr 22 730 437,96,- og opplåning av
kr 1 000 000,- i DNB Bank. Nedbetalingstiden settes til 22 år som er resterende nedbetalingstid for eksisterende lån.

Til sikkerhet for lånet kan DNB Bank ASA pant i borettslagets eiendom g.nr: 208 og B.nr: 178 i Oslo, foran fellesobligasjonen.

Styret får fullmakt til å innhente beste tilbud på lån og betingelser og forlenge nedbetalingstiden ved behov.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Morten Skaar for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Audun Thorbjørnsen for 2 år.

Valgt ble: Fredrik Skjøldt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mads Krogh for 1 år.

Møteleder: Cathrine Vogt Bugge/s/

Protokollvitne: Pia Brynildsen/s/

Husordensregler for borettslaget
Ebbells gate 5

1 Styrets ansvar og fullmakter:

Husordensreglene er utformet av gårdens styre, som er sammensatt av tre representanter for eierne. Reglene kan suppleres av styret i den utstrekning dette måtte være nødvendig for å klargjøre og utdype dem.

Styret har det daglige tilsyn med at ordensreglene overholdes.

2 Bruk av fellesrom og fellesarealer:

a) Hage, gårdsrom, port, trappeganger, kjellerganger o.a. skal ikke benyttes som lagringsplass for beboernes private eiendeler (ski, bilutstyr, møbler osv.).

b) Sykler skal plasseres pent i gården. Sykler som ikke er i jevnlig bruk skal ikke stå å ta opp plass i bakgården. Det er ikke tillatt å parkere sykler i trappegelendre o.l.

c) Banking og lufting av møbler, tepper, dørmatter osv. skal skje på gårdsplassen: på hverdager i tiden mellom kl.0800 - 2100.

d) Vis hensyn! Rist ikke tepper o.l. fra balkonger og vinduer.

e) Beboerne har ansvar for å slukke elektrisk lys når de forlater kjelleren.

f) Det er ikke tillatt å sette opp private skilt, stativer, antenner o.a. i fellesarealene uten etter samtykke fra styret.

g) Dører og vinduer i kjellerganger og trappeganger skal holdes lukket om vinteren. Frostskader på vannrør o.l. som skyldes åpne vinduer og dører, skal erstattes av den som har forvoldt skaden.

h) På lignende måte vil den som skader gårdens felleseiendom bli pålagt å erstatte skaden.

i) Beboerne skal påse at inngangsdører til oppganger og port alltid holdes låst. Dette gjelder også dør til kjeller. Det er ikke tillatt å sette port eller dører åpne ved f.eks. visning eller hvis man venter besøk. Må man sette dører eller port åpne ved bæring/flytting, skal dette gjøres i så kort tid som overhodet mulig.

j) Røyking i bakgården er ikke tillat. Røykere henvises til å gå ut på gaten.

3 Renhold og stell av fellesarealer:

Alle beboere er tjent med at gårdens fellesrom og fellesarealer fremstår i rengjort og ryddig stand. Beboerne oppfordres derfor til å ta et felles ansvar, ikke bare utenfor egen leilighet, men også i forhold til felles arealer, gårdsrom og portrom gjennom fjerning av tilfeldig søppel, omsorg for beplantning, med mer.

a) Renhold av hovedoppganger og baktrapper, gårdsplass, portrom, fellesrom i kjeller, fjerning av tagging samt stell av planter er et fellesansvar og utføres av de som styret engasjerer til arbeidet.

b) Tagging skal fjernes så raskt som forholdene tillater. Beboerne skal omgående ta kontakt med styret når tagging oppdages.

c) Det finnes 3 stk. søppelkasser, 2 stk. grønne og 1 stk. sort. De grønne søppelkassene er KUN til papp og papir. Sort søppelkasse er til vanlig husholdningssøppel og kildesortert søppel. Glass, metall o.l. bør sorteres etter beste evne og bli levert på nærliggende miljøstasjon.

4 Bruk av egen leilighet:

Vis hensyn. Beboerne må passe på at de ikke forstyrrer sine naboer i utide. Det er meget lytt i bakgården og de fleste soverom har vindu ut til denne.

a) Dersom man planlegger selskap, vedlikeholdsarbeider o.a. som vil føre til høyere støynivå enn normalt, skal det gis nabovarsel minimum 3 virkedager på forhånd.

b) Man skal spesielt holde et lavt lydnivå etter kl. 23 på hverdager (Søndag t.o.m. Torsdag) og kl. 24 i helger (Fredag t.o.m. Lørdag).

c) Musikk- eller sangøvelser skal foregå i det rom i leiligheten, og på de dager og det tidspunkt som sjenerer naboene minst. Gjør selv avtale med gjenboerne.

5 Utleie av leilighet:

Ved utleie av leilighet, må dette søkes om og godkjennes av styret.
Utleier er pliktig til å opplyse styret om antall leietakere, navn, samt telefonnummer.

6 Gårdens fasader:

Gården er bygget i 1870 og står på Byantikvarens "Gule liste" over verneverdige eiendommer i Oslo. Styret er ansvarlig for at Byantikvarens retningslinjer blir overholdt.

Ved reparasjon av knuste vindusglass, skal det benyttes glass som er tilnærmet likt opprinnelige vindusglasset.

Gårdens fasade samt gården ble rehabilitert i 2006. Alle er tjent med at fasaden fremstår så vakker som mulig. **Det er ikke anledning til å benytte balkongene som lagringsplass, for**

hensetting av søppel, gamle juletrær med mer. Balkongene skal til enhver tid være ryddet.

For å sikre fasaden et enhetlig og ryddig preg, er beboerne forpliktet til å benytte de leverandørene som styret har avtale med og den type utstyr som styret bestemmer for å sikre fasaden et enhetlig og ryddig preg.

a) Det er ikke anledning til å sette opp markiser over vinduene (gjelder utvendig) uten styrets godkjennelse.

7 Husdyrhold:

a) Det er i prinsippet tillatt å holde husdyr i den utstrekning dette ikke sjenerer naboene. Av hensyn til at enkelte er overfølsomme på grunn av allergier o.l., må de som har planer om å anskaffe husdyr imidlertid underrette styret på forhånd for å få en formell tillatelse/registrering.

b) Hunder skal ikke luftes i bakgården.

c) Eieren er ansvarlig for all skade et husdyr forvolder. Dersom dyret er til sjenanse (lukt, støy, aggressivitet o.l.) bør de som føler seg sjenert først ta saken opp med eieren personlig. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, skal saken meldes skriftlig til styret.

8 Bruk av vann og elektrisitet:

Bygget er dekket av gårdens fellesforsikring. Dersom det oppstår skade på bygningen vil sameiet betale forsikringens egenandel med mindre beboer har opptrådt uaktsomt.

a) Beboerne har ansvar for at alle kraner på bad, i kjøkken og på toaletter fungerer som de skal. Defekte pakninger som forårsaker lekkasjer og susing i rør, må skiftes så raskt som mulig. Beboerne er likeledes ansvarlige for at kraner og tilkoblinger til vaskemaskiner, oppvaskmaskiner o.l. er i god stand. Skader som skyldes lekkasjer og oversvømmelser på grunn av dårlig vedlikehold eller kontroll, uforsvarlig bruk av toaletter og utslagsvasker osv. er beboernes eget ansvar. Evt. reparasjoner må i slike tilfelle bekostes av beboerne selv. **Vaskemaskiner skal ikke benyttes dersom ingen kan ha tilsyn.**

b) Uforsiktig bruk av elektrisitet og elektrisk utstyr er den vanligste brannårsaken her i landet – spesielt i eldre bygninger.
Beboerne er selv ansvarlig for å føre kontroll med at alle elektriske ledninger, kontakter osv. i leiligheten er i god stand. Hvis det oppstår feil på kontakter, brytere og lampeholdere, brudd på ledninger osv. skal disse snarest repareres av godkjent elektriker.
Samtidig henstilles det til beboerne i størst mulig grad å unngå bruk av for mange skjøteledninger, dobbeltkontakter, unødvendig sterke lyspærer o.a. som fører til unødvendig høy varmeutvikling.

c) Alle leiligheter skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Et slikt apparat er påbudt i alle hjem.
Leietakere må kontakte utleier/husvert for anskaffelse av et brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet skal minimum være et 6 kg apparat av brannklasse 43A-233B.
Noen eks. på hvor slike apparater kan anskaffes er, www.boligsikring.no eller www.modum.com Hør også med deres forsikringsselskap. De vet hvor dere kan få kjøpt et slikt apparat. Apparatet koster i underkant av kr. 400,-
Sameiet er ansvarlig innen fellesområdet.

9 Merking av leiligheter, boder, postkasser og ringeklokker:

Leilighetene samt kjellerboder skal merkes med beboernes (seksjonseier/leietakers) navneskilt, slik at vaktmester/gårdsbestyrer kan kontakte beboer og komme seg inn ved eventuell vannskader eller i andre nødssituasjoner. Tilsvarende har beboerne ansvar for å merke postkasse med navneskilt fra leverandør som styret har avtale med. Standard postkasseskilt i hvitt med sort skrift kan bestilles hos http://www.skiltservice.com/. Ringeklokker skal kun vise leilighetsnummer slik det er levert fra leverandør.

10 Mistet nøkler/bestilling av nøkler:

Ved evt. tap av nøkler til Ebbells gate 5, så må dette meldes i fra om til styret.
Ved bestilling av nye nøkler, kontaktes styret på e-post: fredrikskjoldt@gmail.com
eller mskaar@hotmail.com.

11 Brudd på husordensreglene:

Ved brudd på ordensreglene skal den/de som føler seg sjenert, melde saken skriftlig til styret. Styret tar personlig kontakt med den/de som har overtrådt reglene.

Hvis situasjonen ikke bedrer seg, beslutter styret hvordan saken skal behandles videre.

Hvis styret finner klagen berettiget, vil det vanligvis innkalle partene til et møte. Faller møtet ut til innklagedes disfavør, vil følgende skje:
Hvis forholdet gjelder en leietaker, vil styret ta saken opp med seksjonseier. Hvis forholdet vedrører en av selveierne, vil styret innkalle til og saken tas opp i ekstraordinær generalforsamling, som treffer den endelig avgjørelsen.

Oslo, 28 Februar 2013.

Morten Skaar
Styreleder
Tlf. 918 80 514
mskaar@hotmail.com

Fredrik Skjøldt
Styremedlem
Tlf. 911 66 000
fredrikskjoldt@gmail.com

V E D T E K T E R F O R
B O R E T T S L A G E T E B B E L S G A T E 5

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på generalforsamling 21.11.2006.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 19.10.2020

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Ebbels gate 5. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 21 andeler, pålydende *NOK* 5000,- *per andel.* Borettslaget kan imidlertid på et senere tidspunkt, utvides til 23 andeler med samme pålydende som de opprinnelige. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, dog med unntak for utbygger, som kan eie flere andeler. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.'

---

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som *rør,* ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Felleskostnader

4.5 Definisjon — inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

---

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

Utgifter til kabel-tv belastes pr enhet med lik sum.

4.6 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5. Generalforsamling

5.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

5.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

5.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

5.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

5.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
  Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst &) andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

5.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

5.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

5.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

5.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

5.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6. Diverse

6.1 Bruk av forsikring — dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

6.2 Revisjon

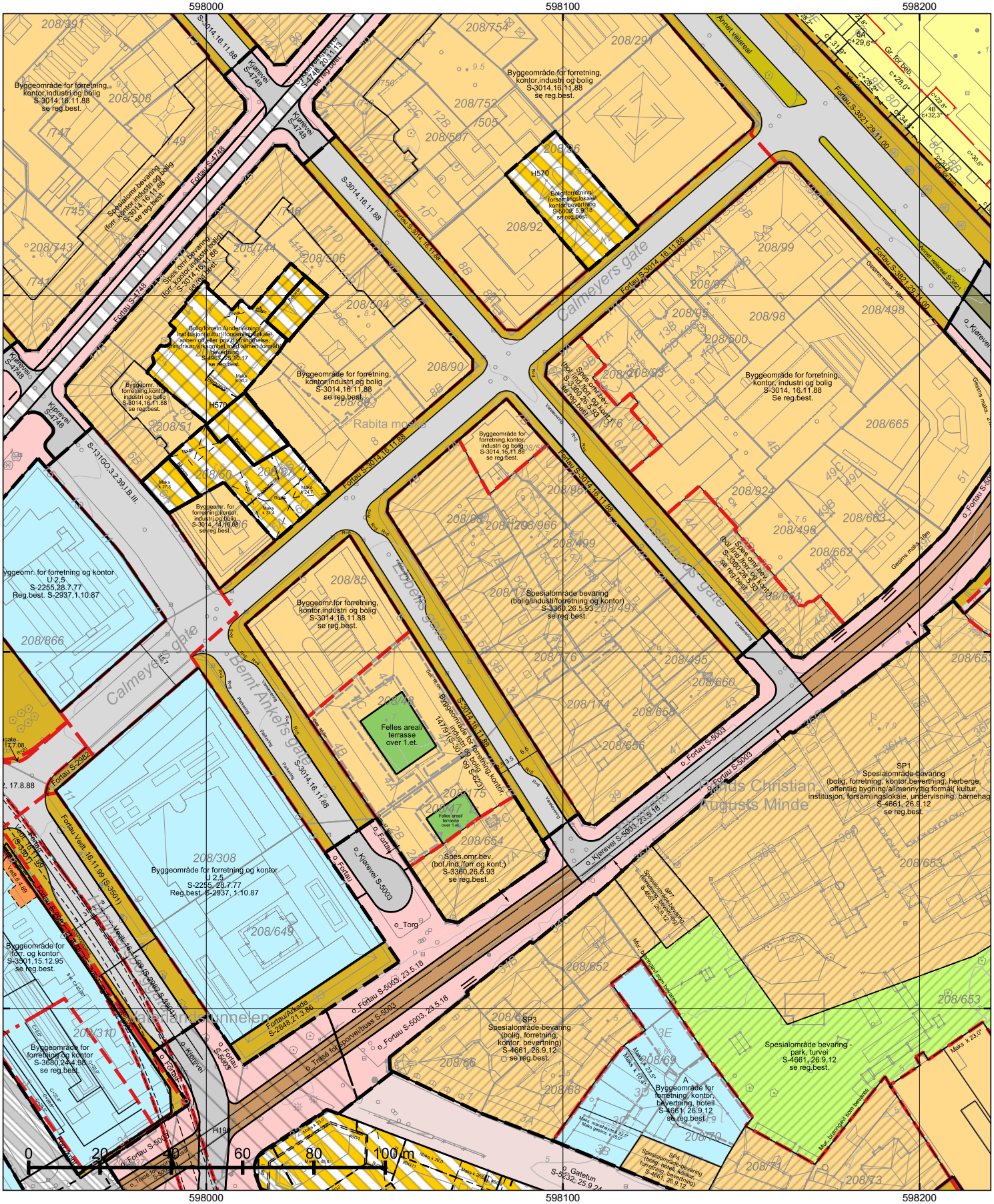
Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

6.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

6.4 Videoovervåkning i fellesarealer og inngangsparti

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer og inngangsparti. Overvåking må skje i hht de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2025
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137421/ 86503848
Adresse: EBBELLS GATE 5D
Gnr/Bnr: 208/178

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3003313
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

74 - Felles gårdsplass
110 - Bolig m.tilh. anlegg
120 - Forretning m.tilh.anlegg
121 - Forretning og kontor
140 - Bolig/forr./kontor
141 - Forr./kontor/offentlig
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
316 - Gatetun/gågate
622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

664 - Spesialområde bevaring blandet
667 - Spesialområde bevaring friområde

RbBevaringGrense

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

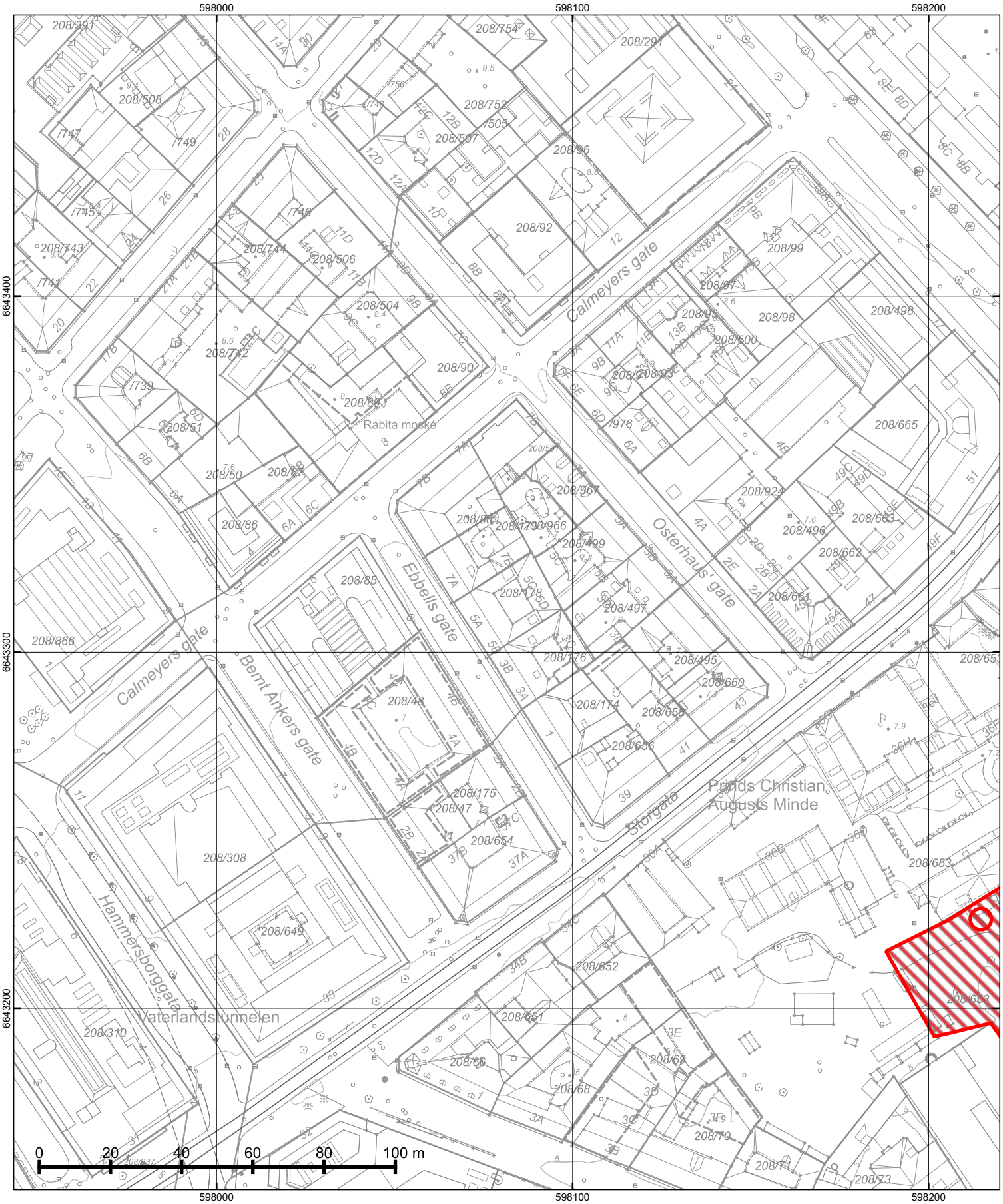
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Feltinndeling
Grense for bebyggelse
Bygningens avgrensing i beb. plan
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel
Innkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

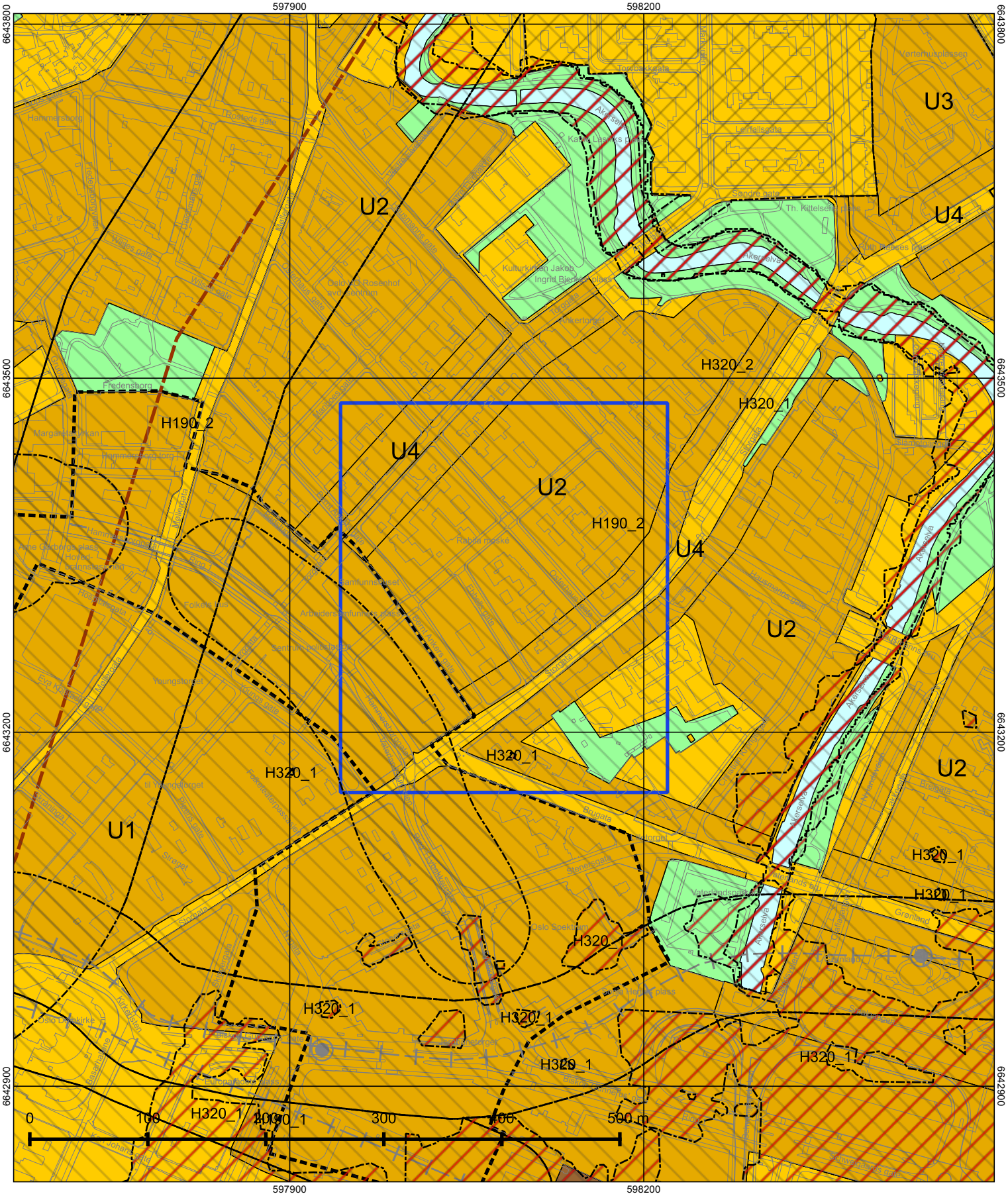
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137421/ 86503848
Adresse: EBBELLS GATE 5D
Gnr/Bnr: 208/178

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3003313
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137421/86503848
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Kristine Myhrvold

Dato: 20.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503848
15861/ WM120_3000041_3003313

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 178

Vi viser til bestilling av 20250116 for EBBELLS GATE 5D.

GNR. 208 BNR. 178

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.05.1876.

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

461 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

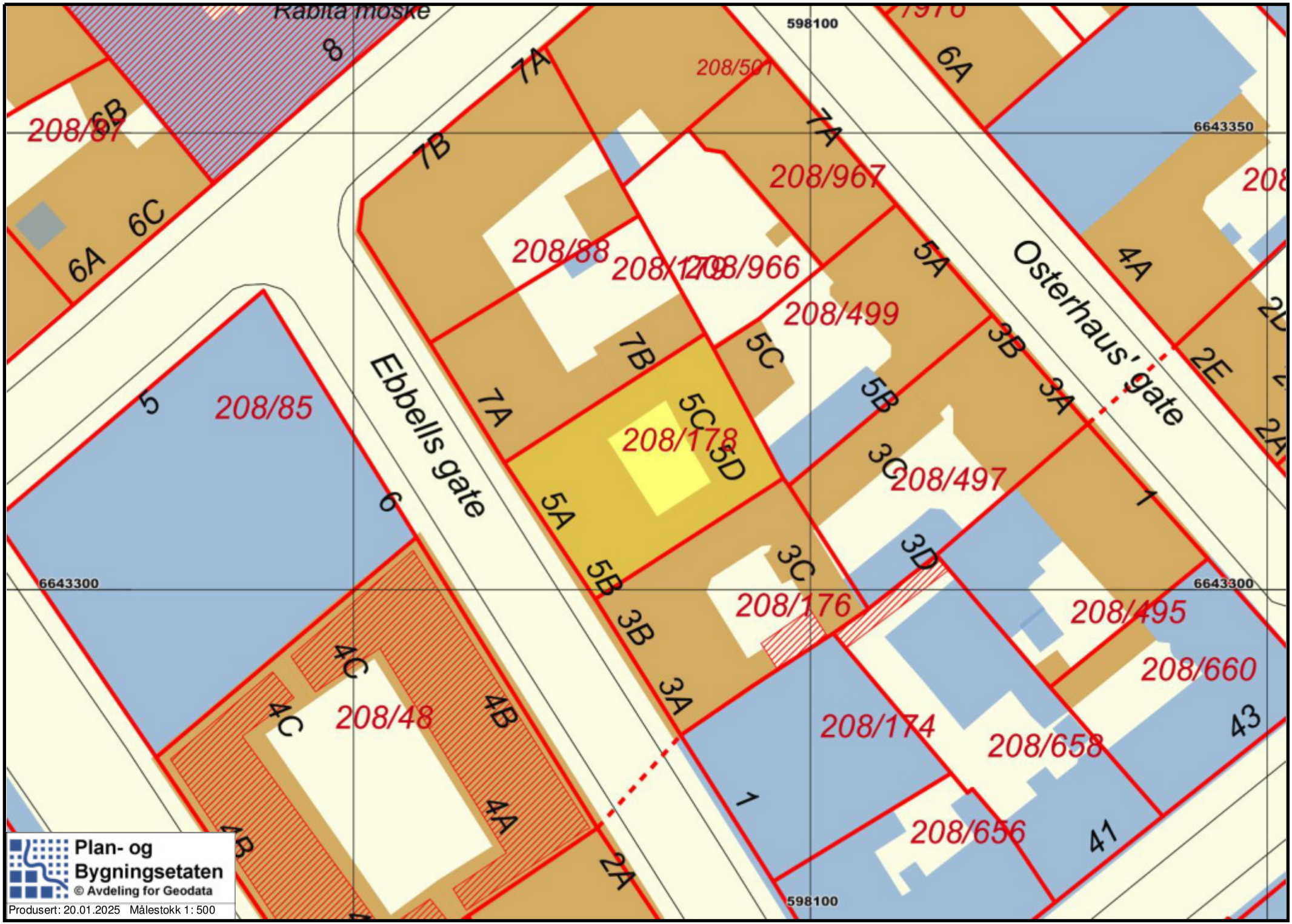
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 20.01.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** **208 / 178** **Adresse:** **EBBELLS GATE 5** **Saksnr:** **2004/06875**	ırt
Tiltakshaver	**Registrert dato:** **24062004**	
Ansvarlig søker		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							
~~9~~		24		39		54		69		84		99							
~~10~~		25		40		55		70		85		100							
~~11~~		26		41		56		71		86									
~~12~~		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

FLEISCHER LANDSVERK AS

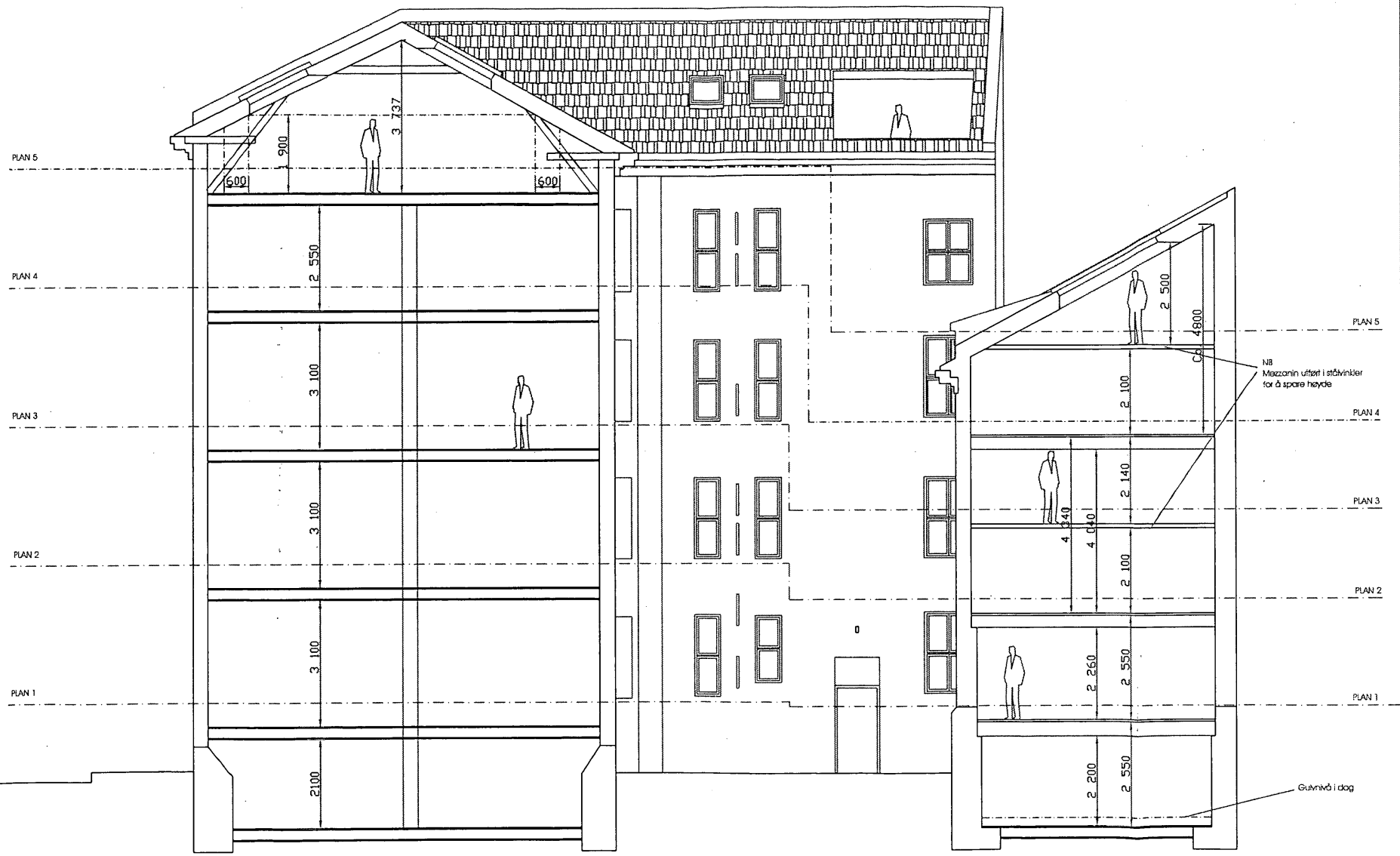
Foreliggende tegning er basert på måleforeninger tegningsmaterialet samt oppmåling.
Tegningen er mulig som en illustrasjon på forslaget.
Alle mål må kontrolleres på stedet.

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD



22

FLEISCHER LANDSVERK AS
T 23 01 44 66 F 23 01 44 06
mail : post@fleischerlandsverk.com
web : www.fleischerlandsverk.com

Byggherre:
Andrea Tresnyr

TITTEL :

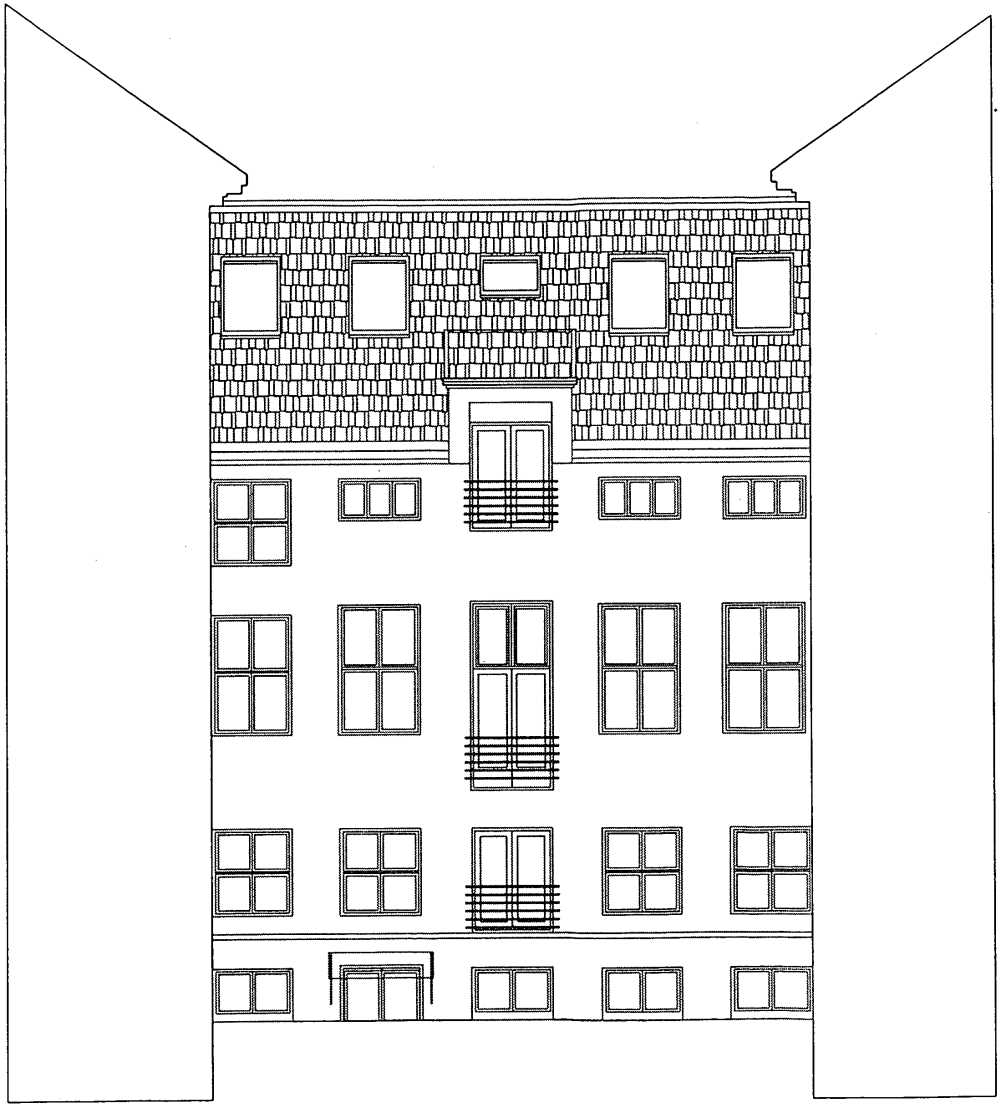
MÅL :
1 :

DATO :

TEGNINGS-NR. : A-07

KONTROLLERT :

FLEISCHER LANDSVERK AS



PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD

FLEISCHER LANDSVERK AS

v/a Ingeniørveien Tegnekontoret 2 0277 oslo

T 23 01 44 56 F 23 01 44 06

mail : ul@fleischerlandsverk.com

web : www.fleischerlandsverk.com

Byggherre:

Apotek Tinnsyt

TITTEL :

Fasade av bakbygning

MÅL :

1 : 100

DATO :

01.03.2005

TEGNINGS.NR. :

A-09

KONTROLLERT :

23

FLEISCHER LANDSVERK AS

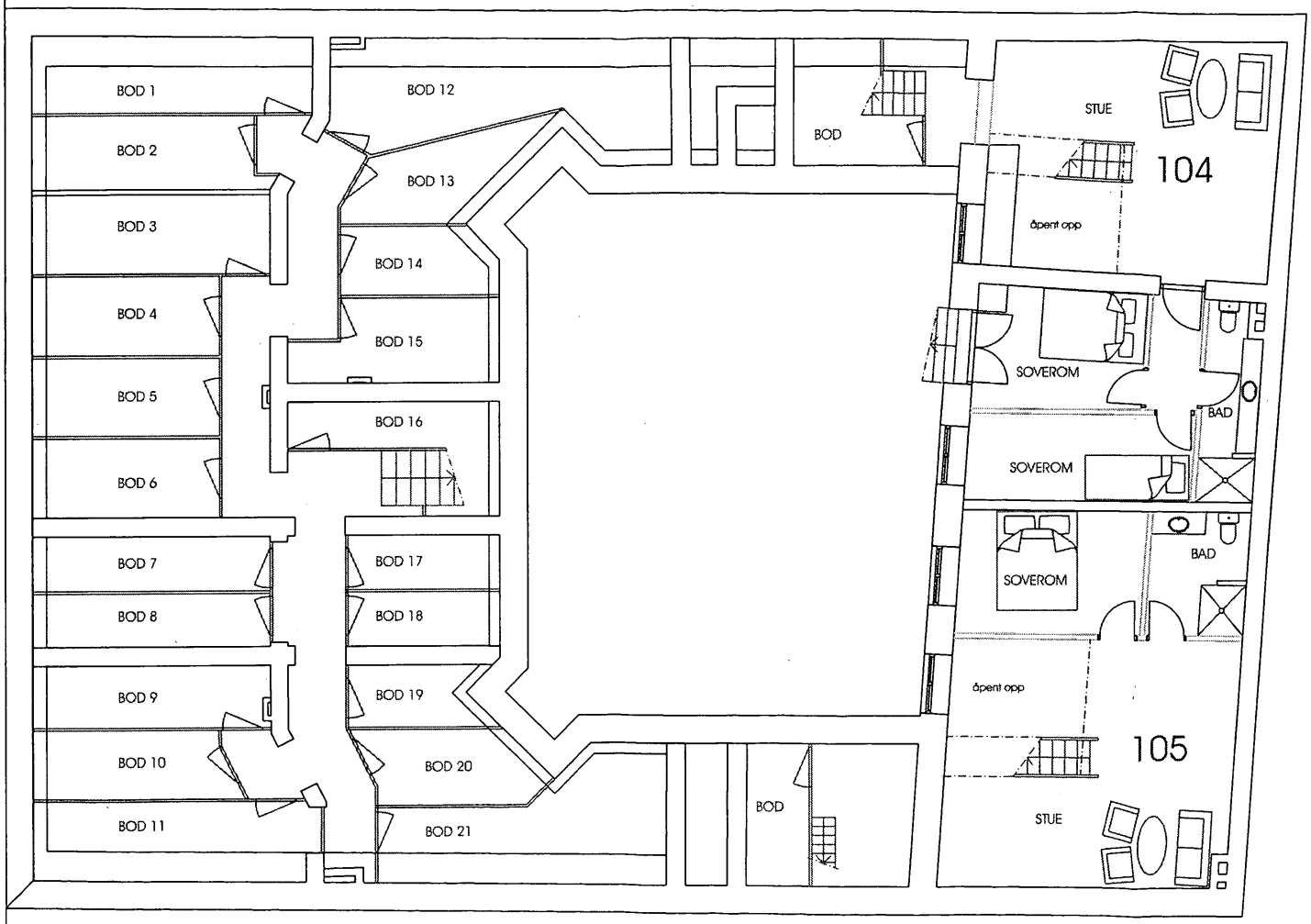
Foreliggende tegning er basert på utførelsesmåla tegningen inneholder intet opprinnelig. Tegningen er mant som en illustrasjon på tilsiktet. Alle mål må kontrolleres på stedet.

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD



FORSLAG TIL BOD INNDELING.

24

FLEISCHER LANDSVERK AS

v/n kompanivn Ingeniørstrandv 2 0277oslo

T 23 01 44 66 F 23 01 44 06

mail : lal@fleischerlandsverk.com

www.fleischerlandsverk.com

Byggherre:

Andre Tremyr

TITTEL :

Plan U

MÅL :

1 : 100

DATO :

01.03.2005

TEGNINGS.NR. :

A-00

KONTROLLERT :

FLEISCHER LANDSVERK AS

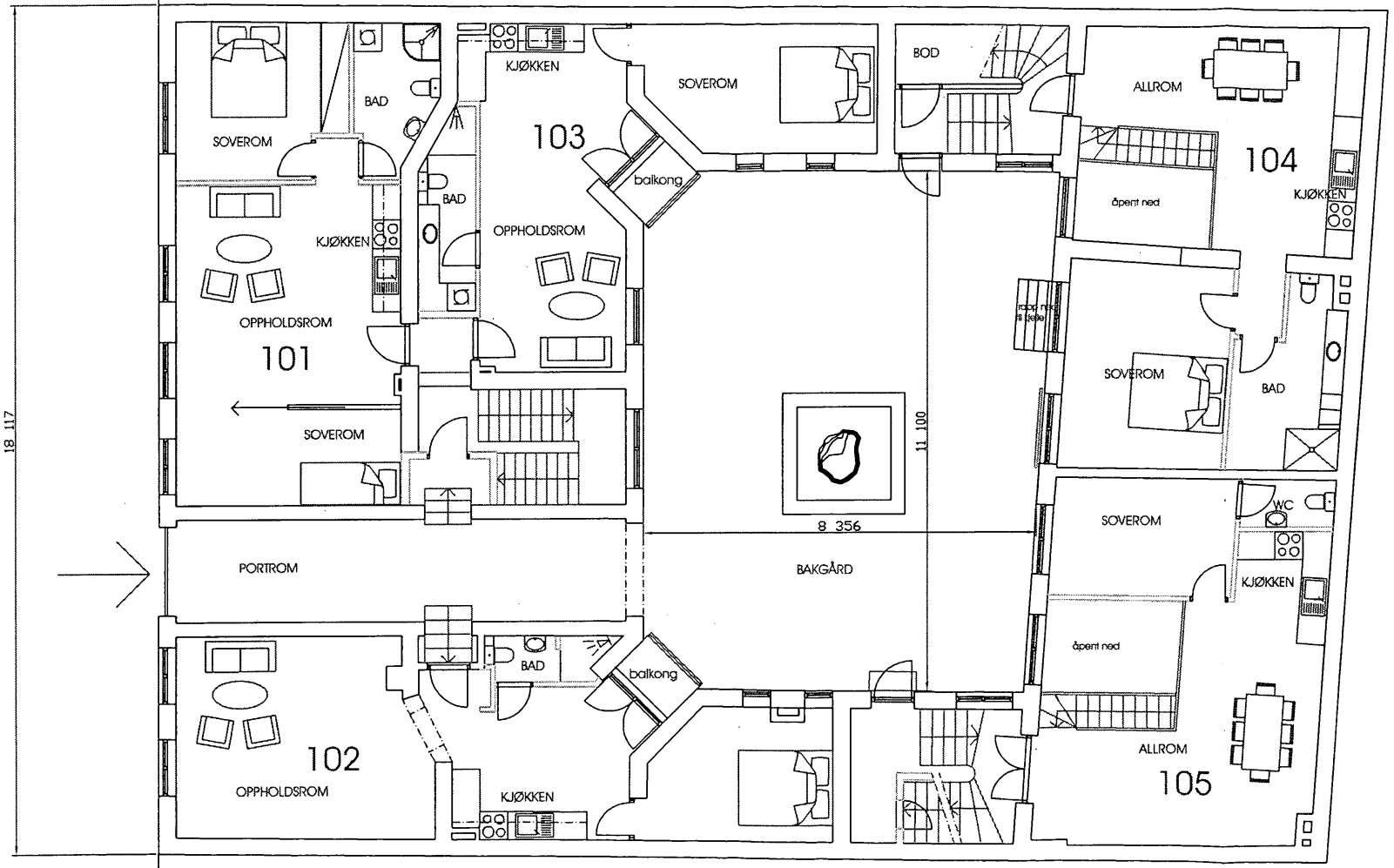
Forliggende tegning er basert på medfølgende tegningsmateriale samt befaring.
Tegningen er ment som en illustrasjon på tiltaket.
Alle mål må kontrolleres på stedet.

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD



N

25

FLEISCHER LANDSVERK AS
v/h Brennhaven Ingeniørkonsulo 2 0271 Oslo
t 23 01 44 56 f 23 01 44 06
mail : leif@fleischerlandsverk.com
web : www.fleischerlandsverk.com

Byggherre:
Asdne Tirsnyt

TITTEL :
Plan 1

MÅL :
1 : 100

DATO :
01.03.2005

TEGNINGS-NR. :
A-01

KONTROLLERT :

Forliggende tegning er basert på medfølgende

FLEISCHER LANDSVERK AS

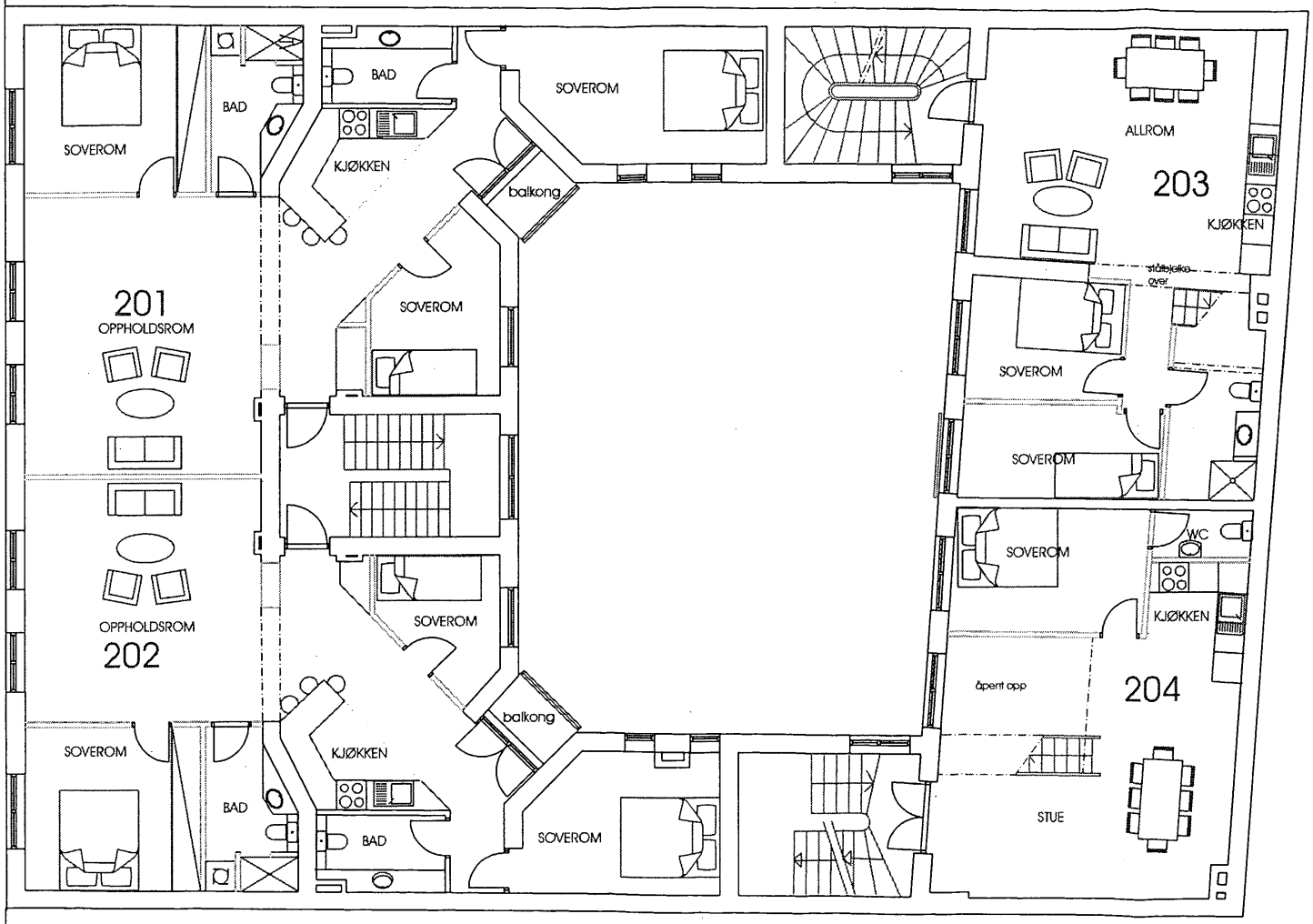
tegningsmaterialet kamt oppmåling
tegningen er mest som en illustrasjon på tilstand
Alle mål må kontrolleres på stedet.

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD



N

26

A ROM OK revisjon
Rev DATE ENH

Arkitekt:

FLEISCHER LANDSVERK AS

ya bompleien tegnestuevelen 2 0271 oslo

t 23 01 44 66 f 23 01 44 06
mail : us@fleischerlandsverk.com
web : www.fleischerlandsverk.com

Byggmester:

Andre Tømrer

TITTEL :

Plan 2

MÅL :

1 : 100

DATO :

01.03.2005

TEGNINGS.NR. :

A-02

KONTROLLERT :

FLEISCHER LANDSVERK AS

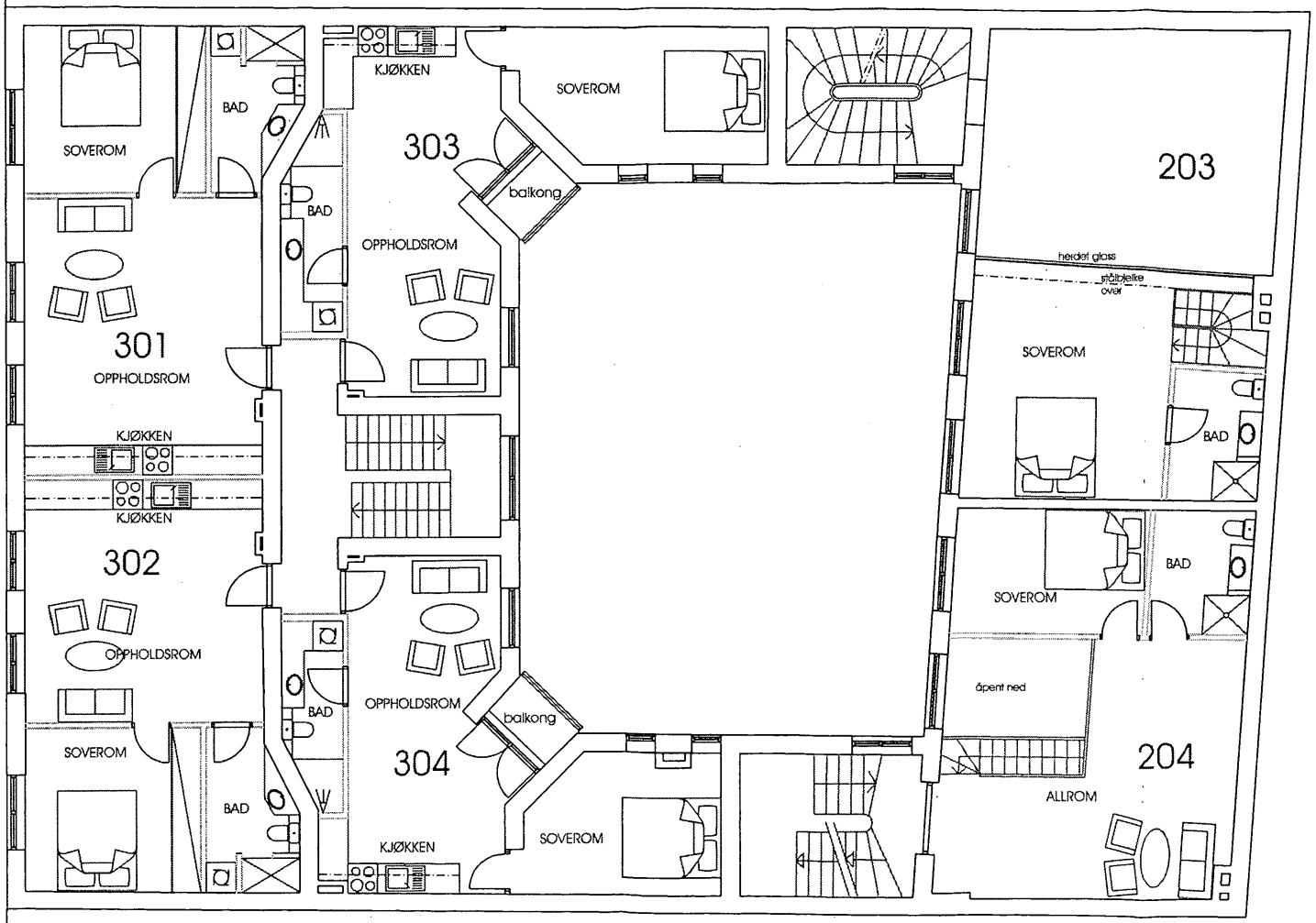
Foreliggende tegning er basert på oppmålte tegninger/utførelse samt opprinnelig tegningen er ment som en illustrasjon på tiltaket. Alle mål må kontrolleres på stedet.

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD



N

27

A 24.01 Utgave
REV DATE TEN

ARKITEKT:
FLEISCHER LANDSVERK AS
v/a Bonnmaan tegnestuevei 2 0271oslo
T 23 01 44 56 F 23 01 44 06
mail : us@fleischerlandsverk.com
web : www.fleischerlandsverk.com

Byggherre:
Andine Tremyr

TITTEL :
Plan 3

MÅL :
1 : 100

DATO :
01.03.2005

TEGNINGS-NR. : A-03

KONTROLLERT :

FLEISCHER LANDSVERK AS

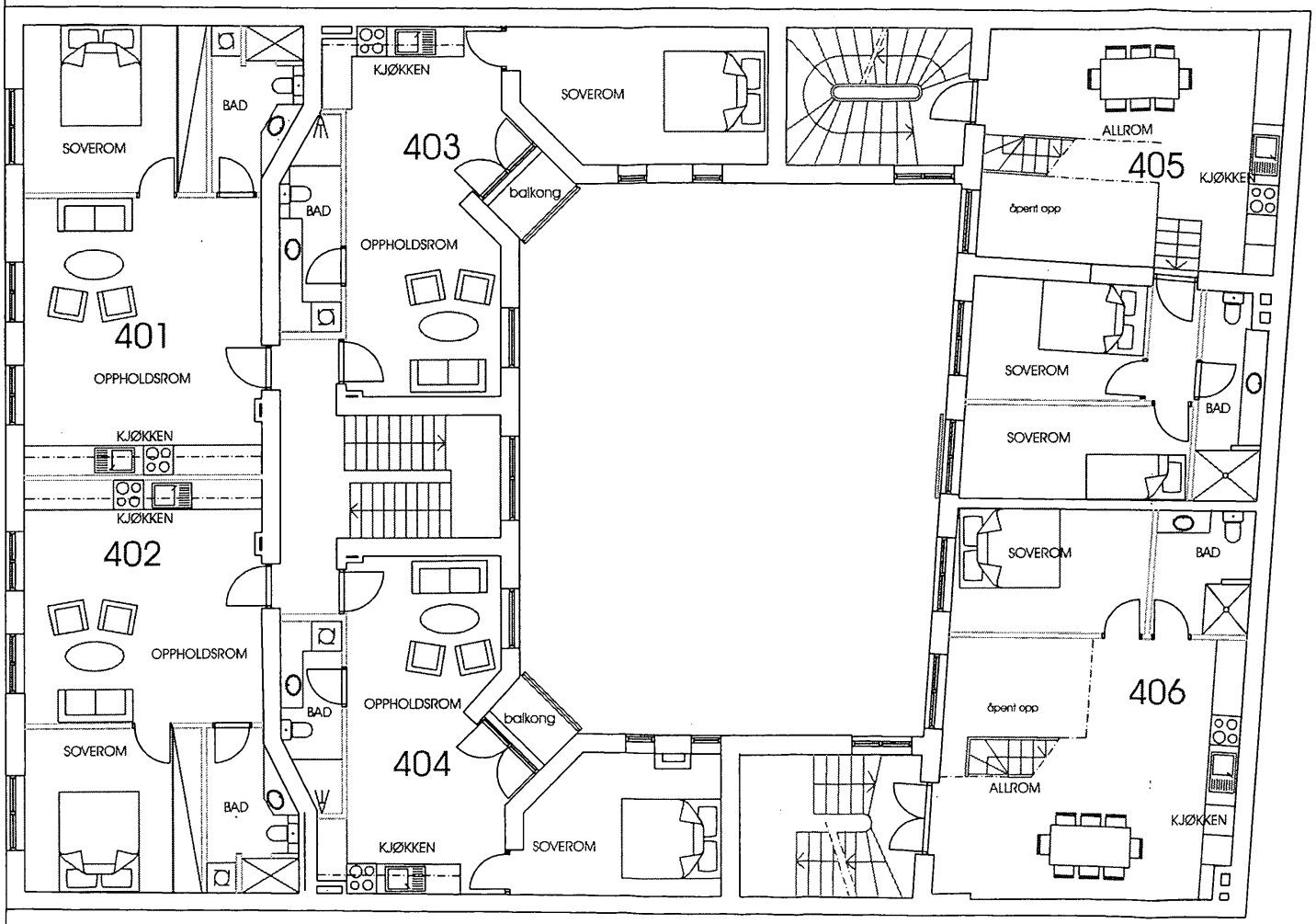
Tegningsmaterialet samt opphavsrett.
Tegningen er levert som en illustrasjon på skjerm.
Alle mål må kontrolleres på stedet.

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD



N

28

Foreliggende tegning er basert på eksisterende

REV | DATE | BY | revision

FLEISCHER LANDSVERK AS
v/a kompriesen Tegnestranda 2 9271 oslo
T 23 01 44 56 F 23 01 44 06
mail : us@fleischerlandsverk.com
web : www.fleischerlandsverk.com

Byggherre:

Asdne Tranøy

TITTEL :

Plan 4

MÅL :

1 : 100

DATO :

01.03.2005

TEGNINGS.NR. :

A-04

KONTROLLERT :

FLEISCHER LANDSVERK AS

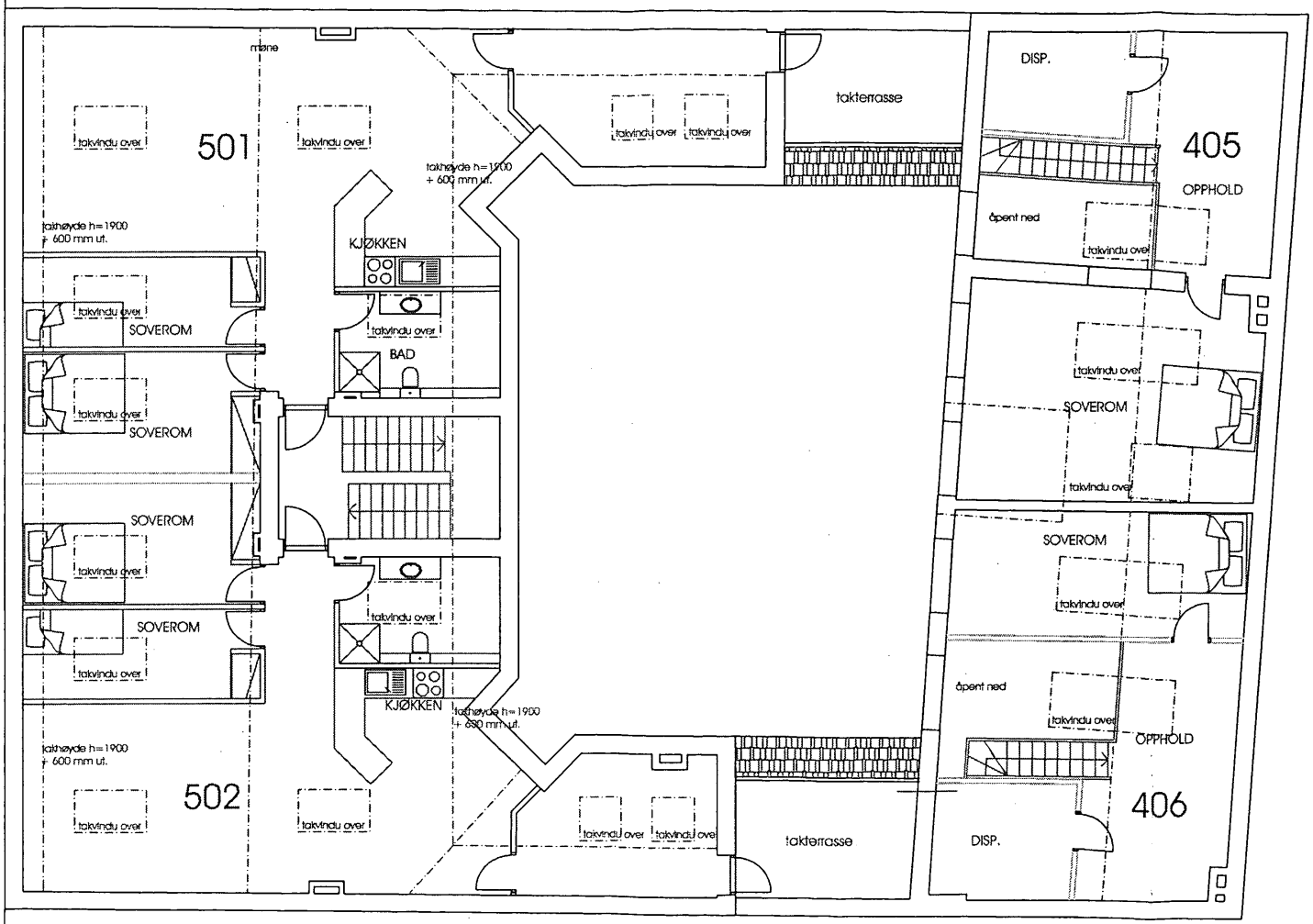
Foreliggende tegning er beskyttet på vanlig måte. Tegningen eller deler av den må ikke kopieres eller benyttes til andre formål uten skriftlig tillatelse fra oss. Alle mål må kontrolleres på stedet.

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD

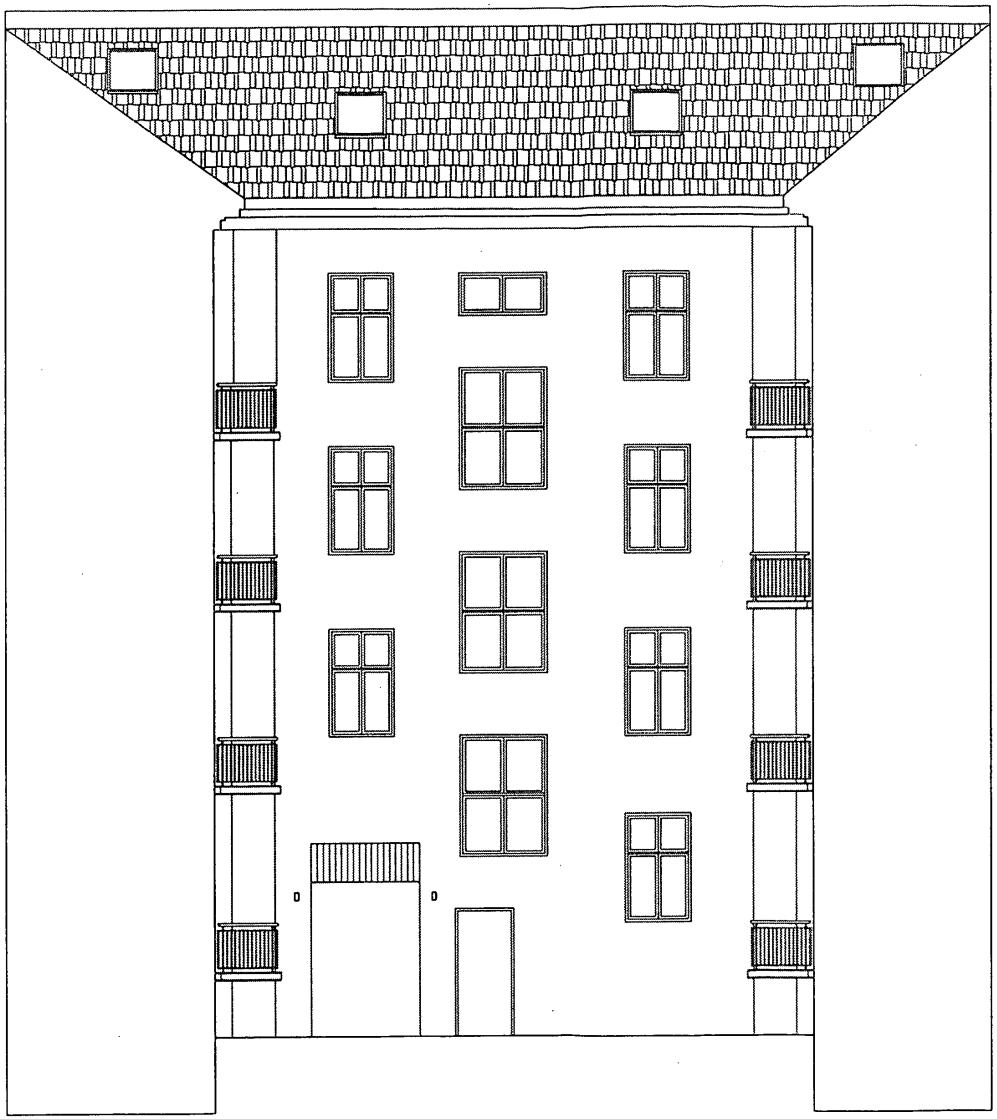


N

29

	6 25.01 Ny revisjon
	5 02.01 Ny
utarb:	FLEISCHER LANDSVERK AS
	v/h bonderen fagmellerander 2 3271 oslo
	T 23 01 44 55 F 23 01 44 06
	mail : lars@fleischerlandsverk.com
	web : www.fleischerlandsverk.com
Byggherre:	Asdne Tronsyr
TITTEL :	Plan 5
MÅL :	1 : 100
DATO :	01.03.2005
TEGNINGS.NR. :	A-05
KONTROLLERT :	

FLEISCHER LANDSVERK AS



30

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD

REV	DATE	DESCRIPTION
0	28.04	100 Revision
REV	DATE	TEXT

ansvl:

FLEISCHER LANDSVERK AS

v/a bonomsen frognerveien 2 0271oslo

t 23 01 44 56 f 23 01 44 06

mail : lis@fleischerlandsverk.com

web : www.fleischerlandsverk.com

Byggherre:

Anders Tranøy

TITTEL :

Bakgård - sett mot gaten

MÅL :

1 : 100

DATO :

01.03.2005

TEGNINGS-NR. : A-10

KONTROLLERT :

FLEISCHER LANDSVERK AS

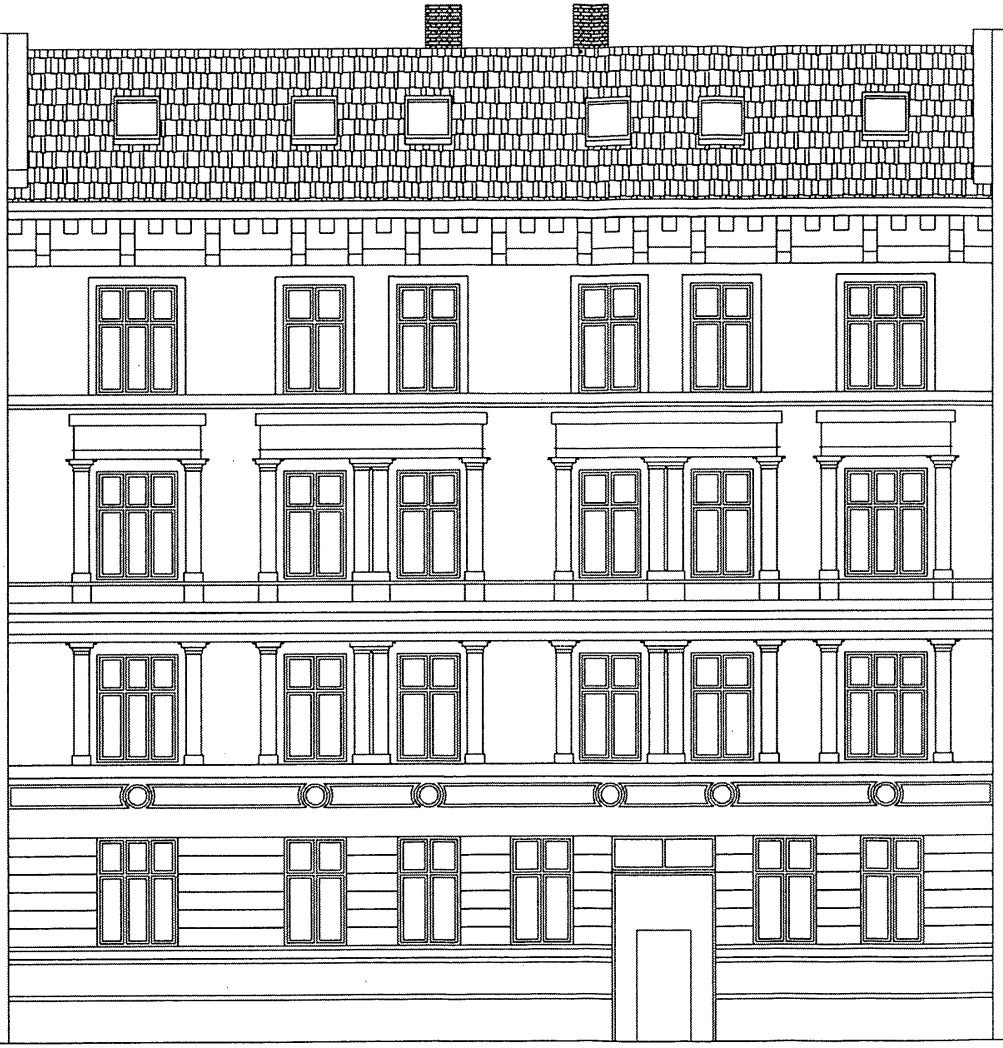
Foreliggende tegning er beskyttet på vedkommende tegningsgenstandtrav samt opphavsrett.
Tegningen er mott som en illustrasjon på tillatelse. Den må ikke kopieres på tredjemann.

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD



REV	DATO	UV Revisjon

ansvh:
FLEISCHER LANDSVERK AS
v/h konstmaan tegnestudio 2 0271oslo
t: 2301 44 66 f: 2301 44 06
mail: lal@fleischerlandsverk.com
web: www.fleischerlandsverk.com

Tegnhenn:
Audun Tresnyn

TITTEL :

Fasade mot Ebbels gate

MÅL :

1 : 100

DATO :

01.03.2005

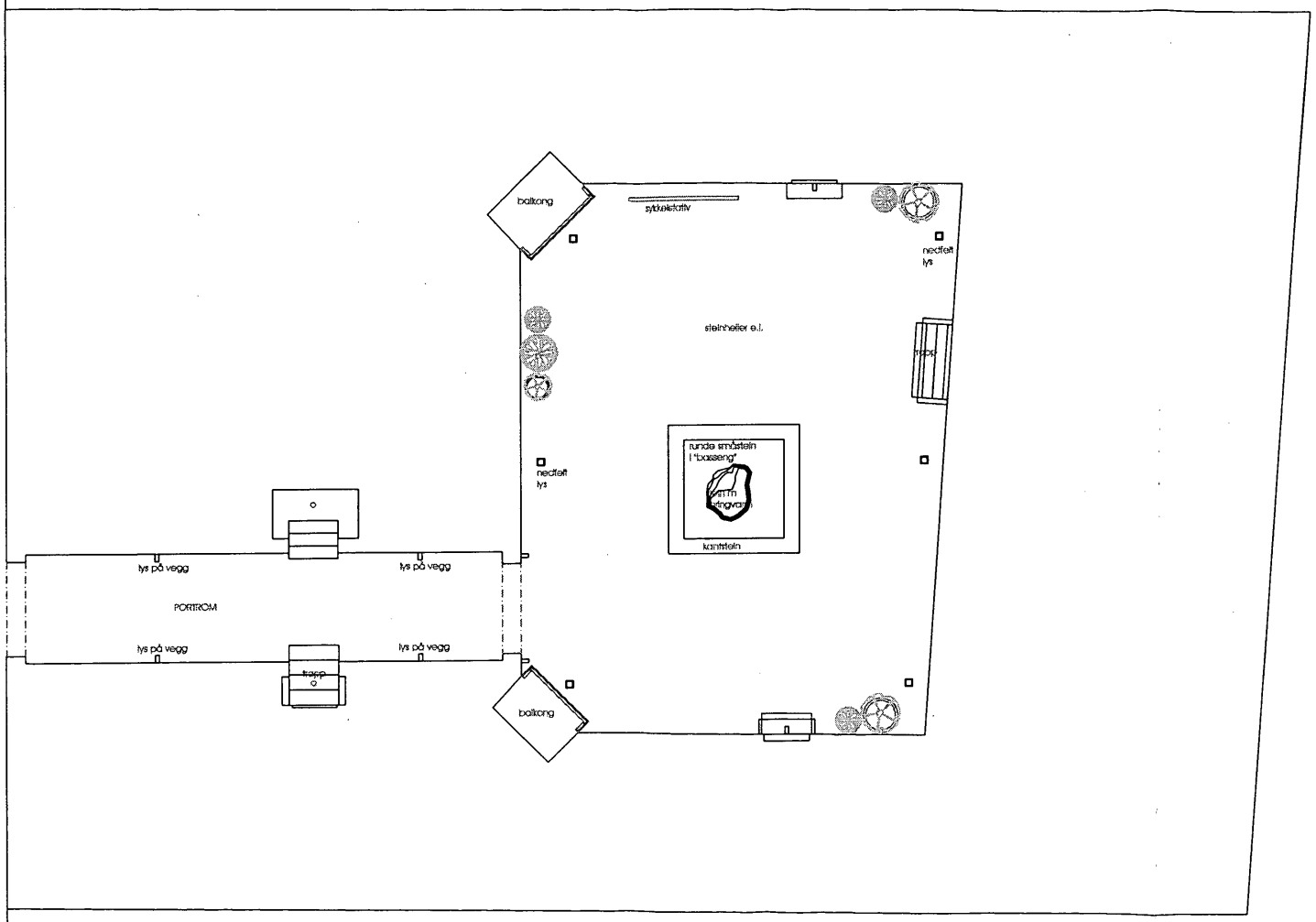
TEGNINGS.NR. : A-08

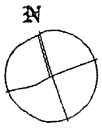
KONTROLLERT :

31

FLEISCHER LANDSVERK AS

Foreliggende tegning er basert på målsatt/innmålt tegningsmateriale samt oppmåling.
Tegningen er ment som en illustrasjon på tilgjengelig materiale.
Alle mål må kontrolleres på stedet.





32

PROSJEKT NAVN

EBBELSGATE 5

G.NR. 208 B.NR. 178

REHABILITERING AV BYGÅRD

REV	DATE	BY
A	28.01.05	LV Revidert

ARKITEKT:

FLEISCHER LANDSVERK AS
v/h konstmann tegnestuevei 2 0271oslo
T. 23 01 44 66 F. 23 01 44 06
mail : las@fleischerlandsverk.com
web : www.fleischerlandsverk.com

Byggherre:

Asdne Tresnyr

TITTEL :

Utomhus Plan

MÅL :

1 : 100

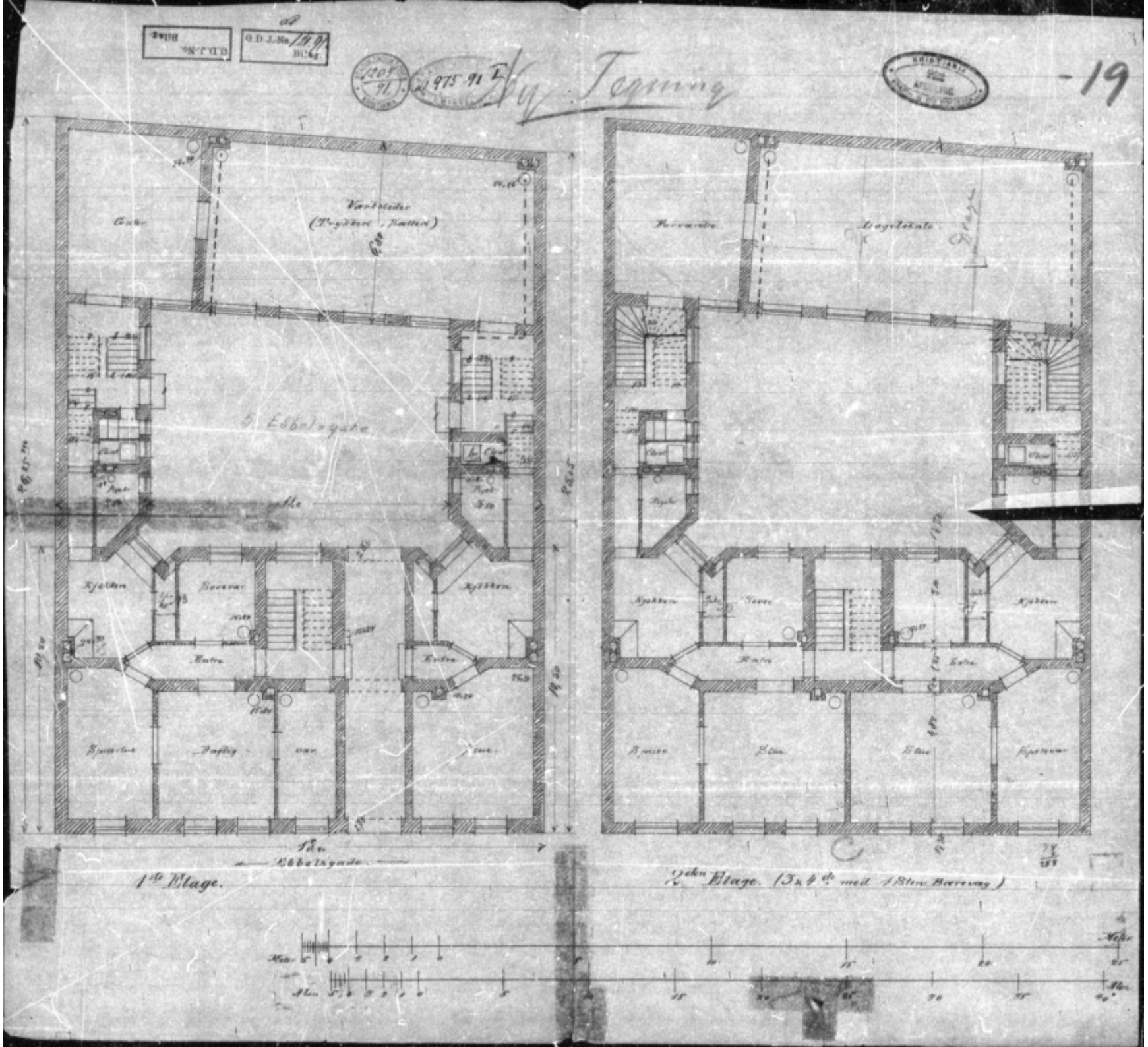
DATO :

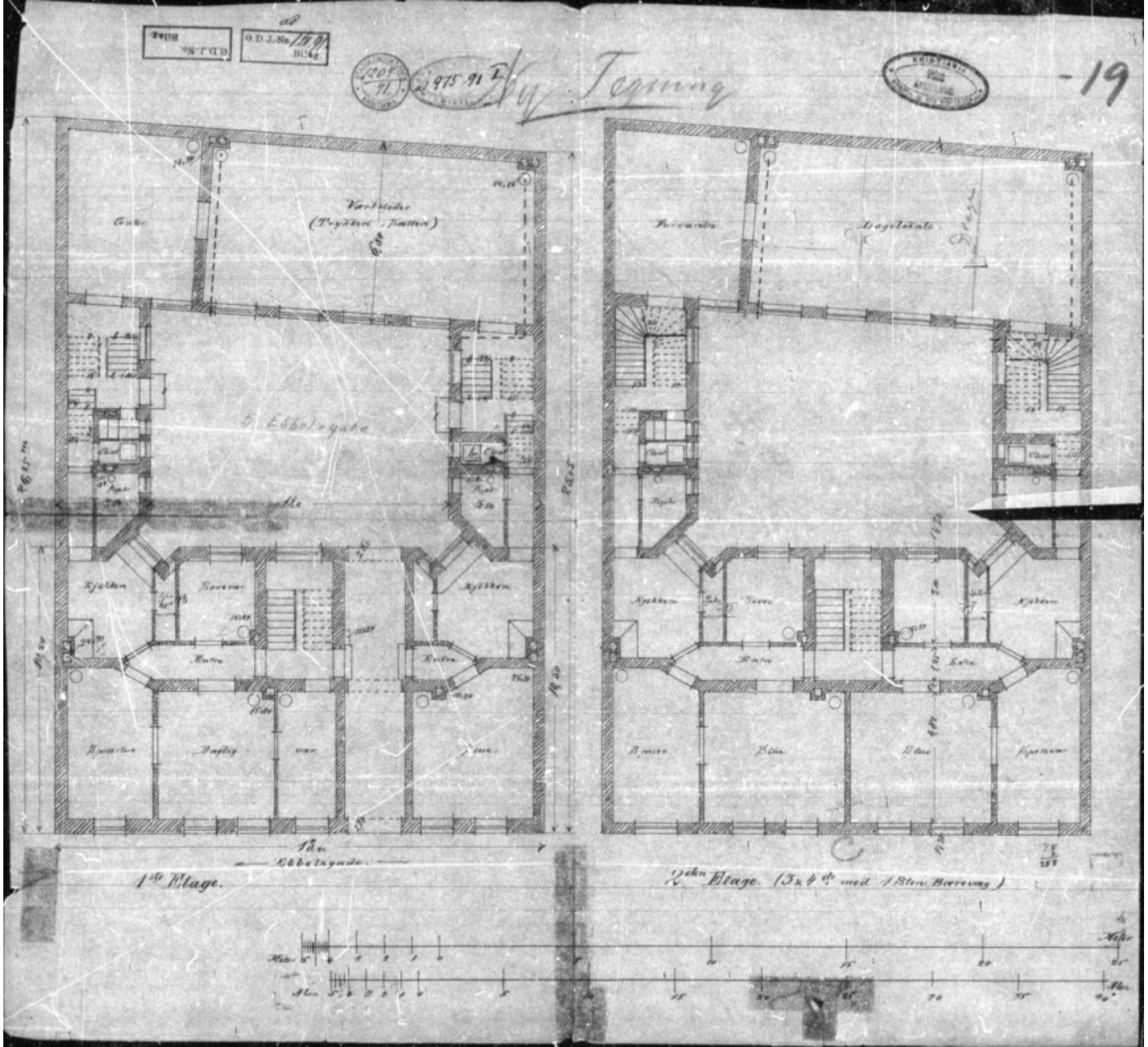
01.03.2005

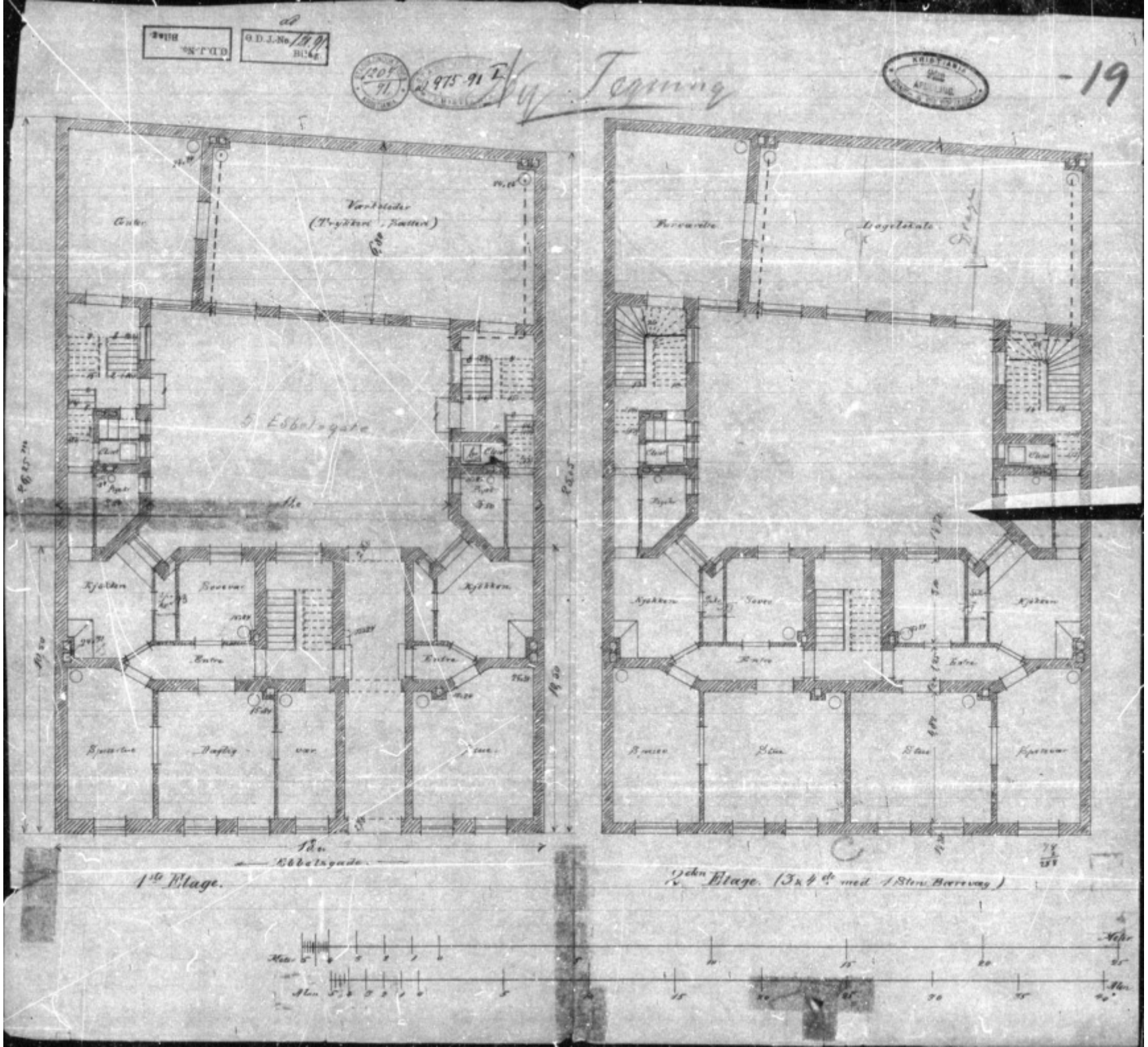
TEGNINGS.NR. :

A-06

KONTROLLERT :


Ny Tegning
-19
Gaten
Vaskekjelder
(Trykkers Bolten)
5 Ebbelsgate
Kjøkken
Sovevar
Entre
Kjøkken
Entre
Dagligv
Stue
Stue
Kjøkken
Sovev
Entre
Stue
Stue
Stue
Kjøkkenvar
12 m
Ebbelsgade
1ste Etage.
2den Etage. (3 à 4 Pr. med 1 Stens Barreway)


Ny Tegning
-19
Gaten
Vaskekjelder
(Trykkers Bolten)
5 Ebbelsgate
Kjøkken
Sovevar
Entre
Kjøkken
Entre
Dagligv
Stue
Stue
Kjøkken
Sovev
Entre
Stue
Stue
Stue
Kjøkkenvar
12 m
Ebbelsgade
1ste Etage.
2den Etage. (3 à 4 Pr. med 1 Stens Barreway)


Ny Tegning
-19
Gaten
Vaskekjelder
(Trykkers Bolten)
5 Ebbelsgate
Kjøkken
Sovevar
Entre
Kjøkken
Entre
Dagligv
Stue
Stue
Kjøkken
Sovev
Entre
Stue
Stue
Stue
Kjøkkenvar
12 m
Ebbelsgade
1ste Etage.
2den Etage. (3 à 4 Pr. med 1 Stens Barreway)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Fleicher Landsverk AS v/ Knut Landsverk
Frognerstranda 2 Y/S Kronprinsen
0271 OSLO

Dato: 04 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200406875-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EBBELLS GATE 5	Eiendom:	208/178
Tiltakshaver:	Tresco AS v/ AadneTremyr	Adresse:	Smedgata 32, 0651 OSLO
Søker:	Fleicher Landsverk AS v/ Knut Landsverk	Adresse:	Frognerstranda 2 Y/S Kronprinsen, 0271 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - EBBELLS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Tresco AS v/ AadneTremyr, Smedgata 32, 0651, OSLO

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ebbells gate 5 D
Andelsnr. 19 Orgnr. 990031517 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0012

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 91 64 95 80
E-post: ida.kristine.myhrvold@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater