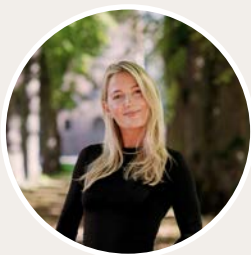




aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07
00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 257 057,-
Omkostn.: Kr 17 912,-
Total ink omk.: Kr 5 524 969,-
Felleskostn.: Kr 9 946,-
Selger: Mariann Nestegard Vivelid
Kamilla Jæger

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 52/56 kvm
Tomtstr.: 415.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 537
Gnr. 533, bnr. 4
Andelsnr.: 112
Oppdragsnr.: 1002250338

Hjørneleilighet med stor, solrik balkong og fantastisk utsikt

Velkommen til Ekebergveien 5C - Her får du både i pose og sekk hva gjelder fasiliteter, i tillegg til en meget attraktiv beliggenhet!

Nå har du muligheten til å sikre deg en unik leilighet beliggende høyt og fritt med masse naturlig lys året rundt. Plasseringen på hjørnet sørger for vidstrakt utsikt over fjorden og byen, samtidig bor du helt uten innsyn. Boligen er meget godt tilpasset sosialt liv, med god plass til å invitere gjester. Den store og solrike balkongen blir garantert favoritten om sommeren. Beliggenheten er ypperlig for deg som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket, og samtidig sentralt med en unik tilgang til både sjø, natur og by!

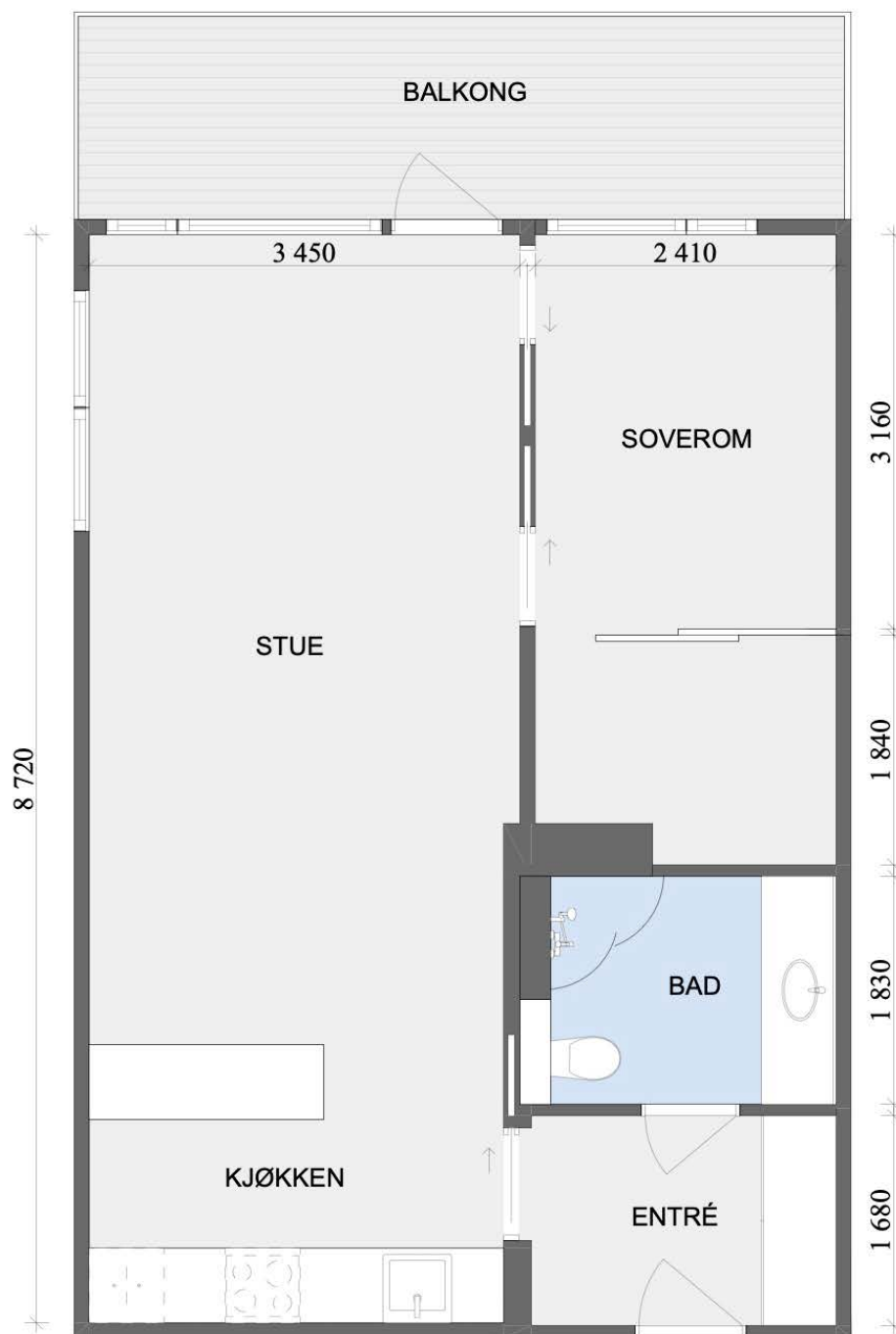
- Nyere bygg fra 2008 med heis
- Balkong på 10 kvm. med ettermiddag- og kveldssol
- Garasjeplass
- IN-ordning: Mulig å innfri fellesjeld og redusere felleskostnader med kr.6396
- Stille og sentralt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	105

Planteegning



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning. Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

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



















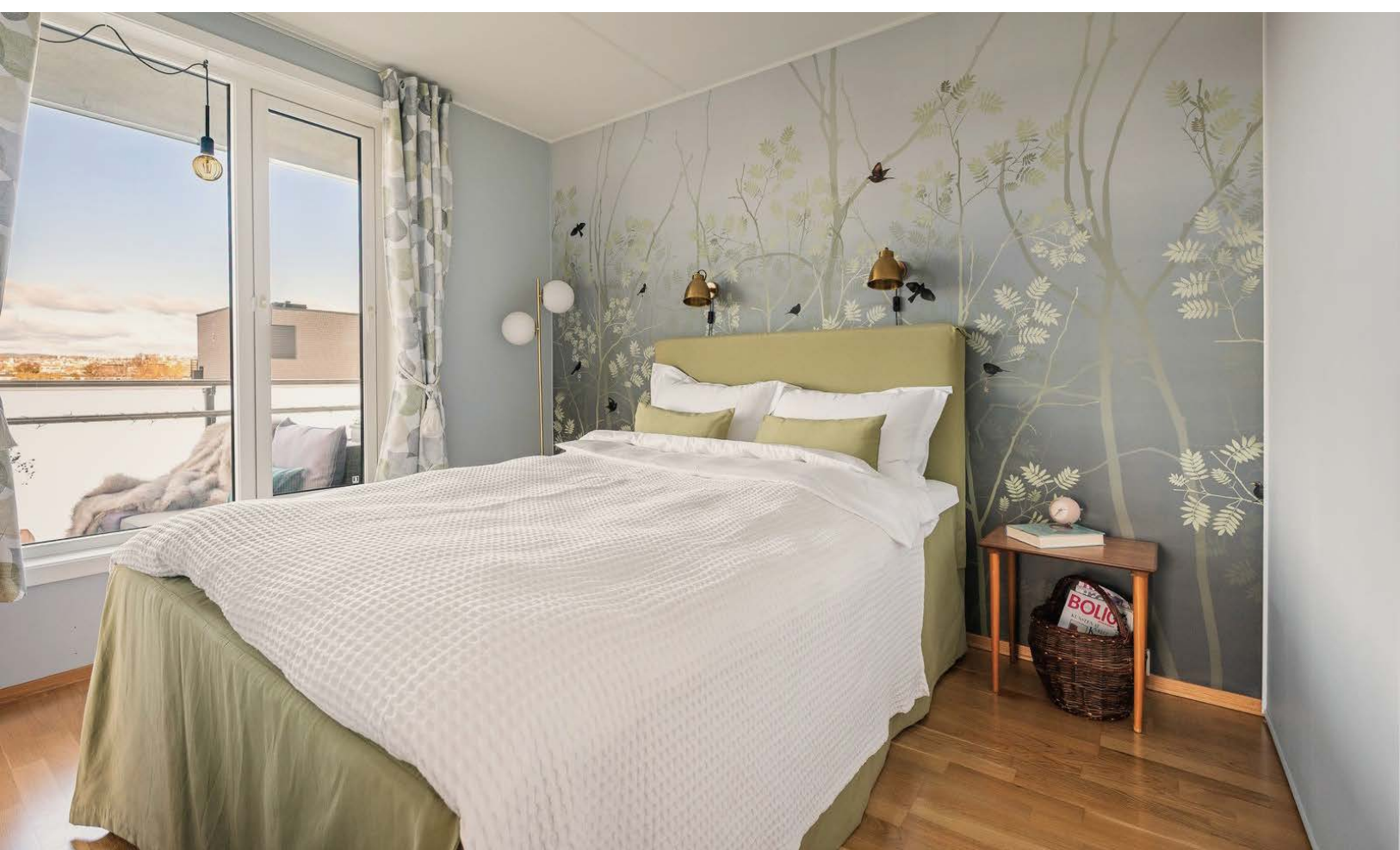


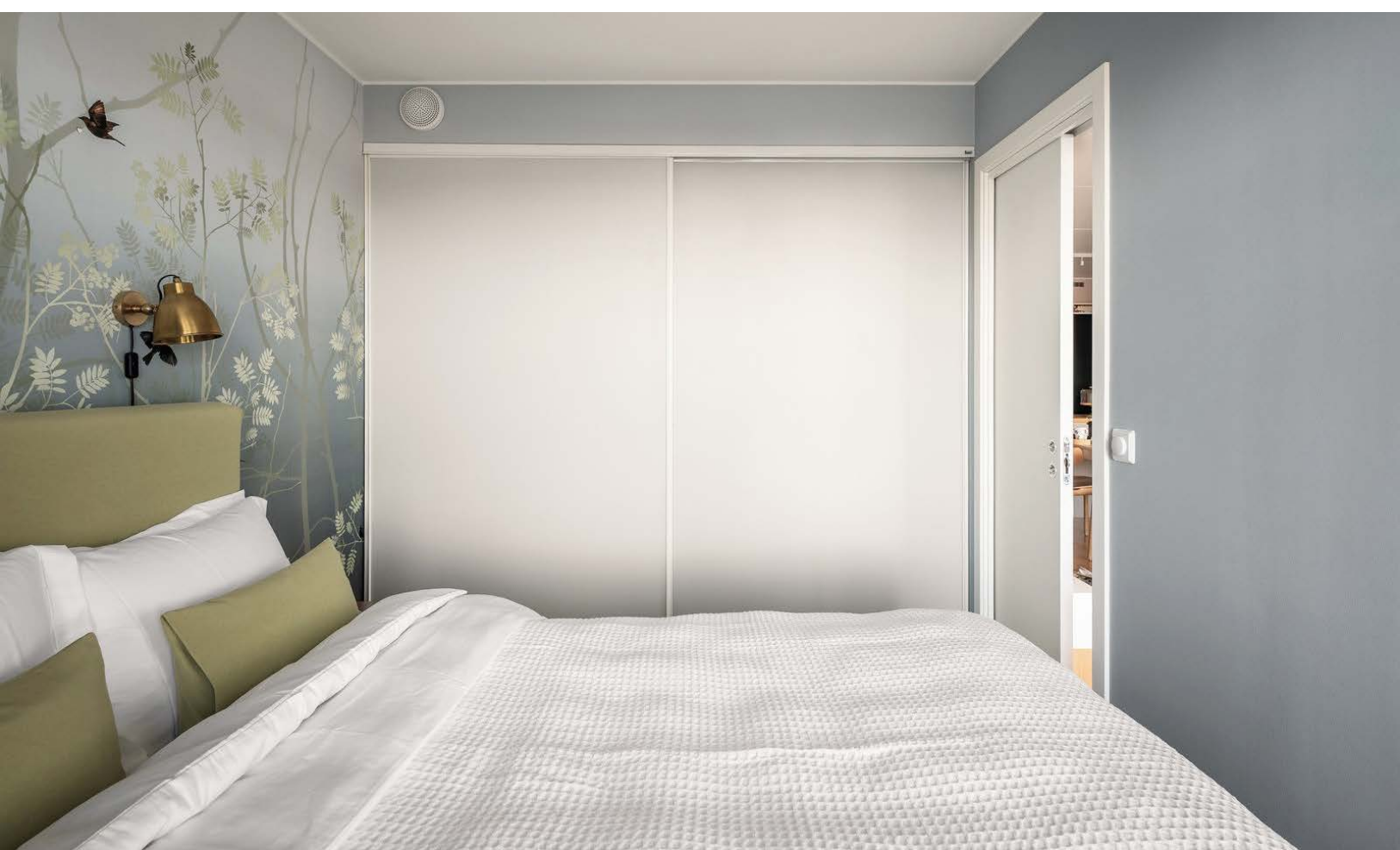












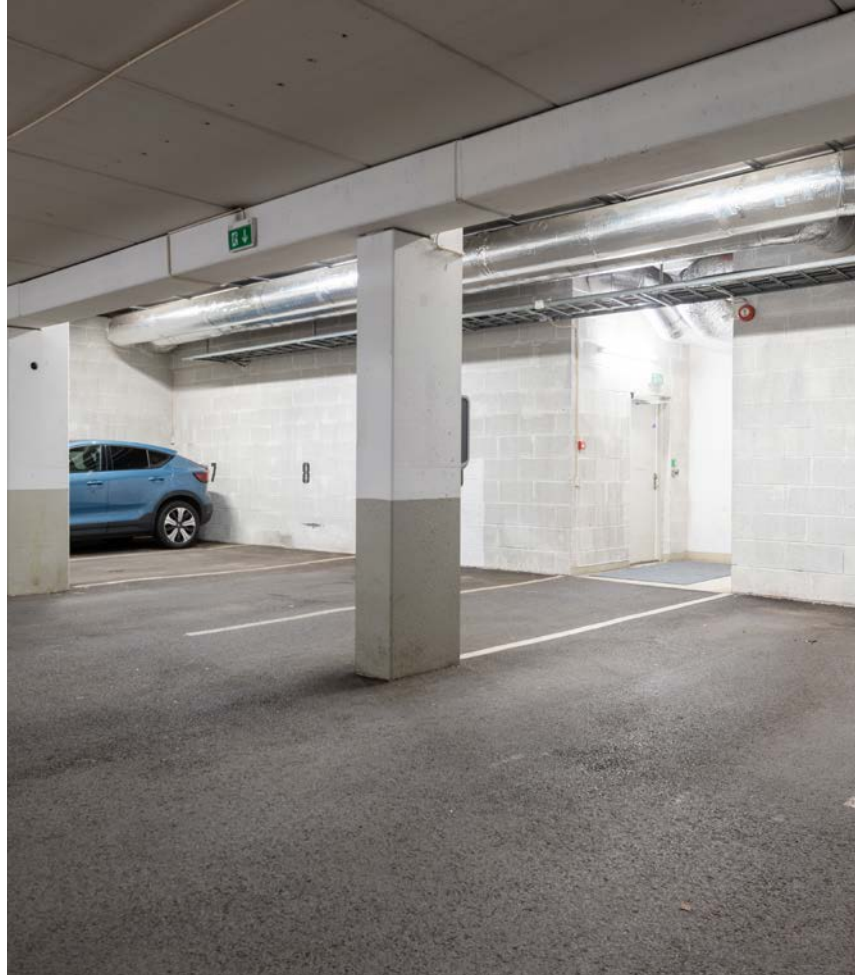




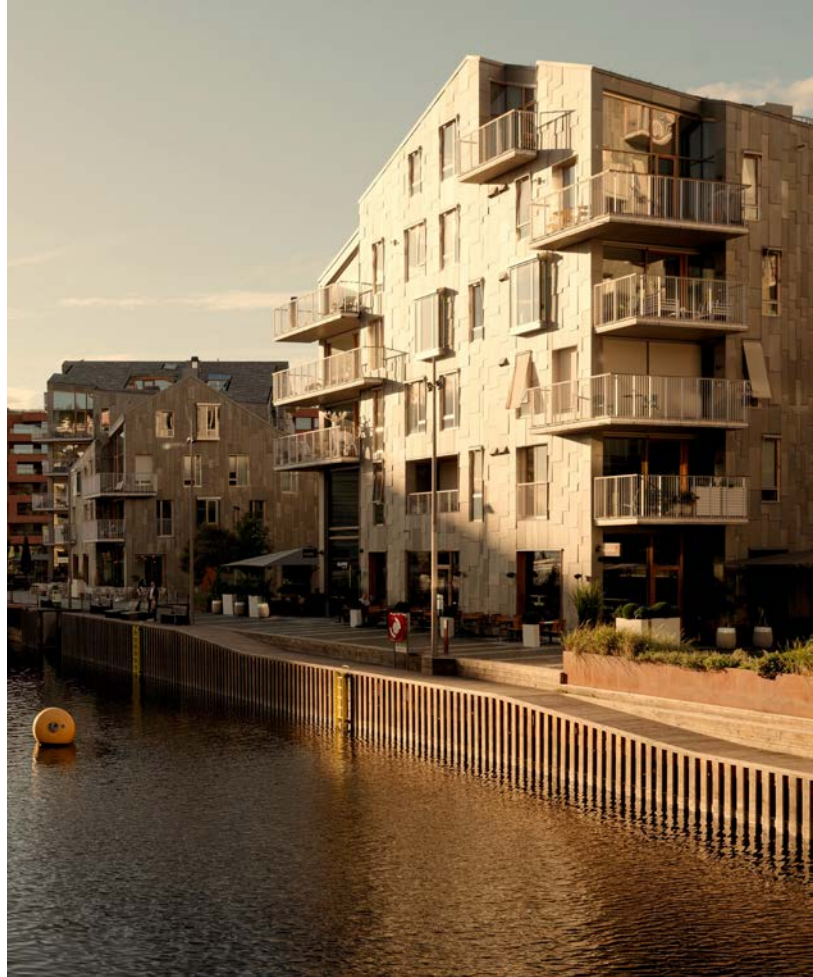
Fellesområdene er pent opparbeidet med interne gangveier, planarealer og beplantning.

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg kun en heistur ned i kjeller.

I tillegg til leilighetens egne private balkong, er borettslagets takterrasse kun en heistur fra leiligheten.







Leiligheten ligger tilbaketrukket til, og samtidig med umiddelbar nærhet til det beste hovedstaden har å by på, med et unikt utgangspunkt til sjø, natur og by!

Denne "nye" delen av Gamlebyen - som for mange er den hyggeligste - ligger ved foten av Ekebergåsen, et område som har blitt svært populært på rekordtid. Her finner du en blanding av de gamle koselige trehusene i smale gater, klassiske bygårder fra århundreskiftet med store vinder og bømtevis av sjarm, så vel som moderne nybygg godt tilpasset området.







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 4 m² Bod.

6. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, stue med utgang balkong, åpent kjøkken, bad/wc og soverom.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

10 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles takterrasse og to sykkelrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

415.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med interne gangveier, plenarealer og beplantning.

Beliggenhet

Bo godt i en spennende bydel i stor utvikling.

Leiligheten ligger tilbaketrukket til, og samtidig med umiddelbar nærhet til det beste hovedstaden har å by på, med et unikt utgangspunkt til sjø, natur og by!

Denne "nye" delen av Gamlebyen - som for mange er den hyggeligste - ligger ved foten av Ekebergåsen, et område som har blitt svært populært på rekordtid. Her finner du en blanding av de gamle koselige trehusene i smale gater, klassiske bygårder fra århundreskiftet med store vinder og bømmevis av sjarm, så vel som moderne nybygg godt tilpasset området.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi kun noen minutter fra inngangsdøren, eller på søndagsåpne Bunnpris som også ligger få skritt fra inngangsdøren. Ellers er hovedstadens puls med alt av servicetilbud og daglige fasiliteter en kort gå-, sykkel- eller trikketur unna. Et mangfold av idylliske parker og friarealer som Middelalderparken, Ruinparken, Skulpturparken i Ekebergskogen, Urskogen langs Alnaelva, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta ligger også innen gangavstand med fantastiske tur- og rekreasjonsarealer. Det er kort vei til restauranten med Oslos flotteste utsikt; Ekebergrestauranten og flere andre velrennomerte restauranter på Kampen, Vålerenga, Tøyen eller Munch brygge.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss, trikk og tog rett i nærheten. Nærmeste holdeplass er Oslo Hospital som ligger kun 2 minutter unna leiligheten med 13- og 19-trikken. Her finner du dessuten også et bysykkelstativ som gjør at du svært enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Litt lenger ned i gaten ligger bussholdeplassene St.Halvards plass og Ladegården med busslinjene 70, 31, 34 og 74.

Flotte rekreasjonsområder på Ekeberg

Stien opp til Ekebergparken går like på utsiden av denne leiligheten. Visste du at turområdene på Ekeberg er hele 2/3 av størrelsen til storheter Central Park og Bygdøy, og fire ganger så stort som Frognerparken? Kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av tilbudene! Nyåpnede Ekebergparken med turstier og skulpturer har allerede vært en stor suksess.

Store planer for Middelalderparken

Middelalderparken ble anlagt i år 2000 mellom Bjørvika og Ekebergskrenten. Her finnes mange ruiner og store 'kulturlag' under bakken fra svunnen tider. Ved utbyggingen av Bjørvika vil dermed både Oslos eldste og Oslos nyeste 'arkitektur' kunne nytes side om side, fra høyst ulike epoker.

Utvidelsen av Middelalderparken er nå i ferd med å bli ferdigstilt i forbindelse med arbeidene med Follobanen. Togsporene til Follobanen og Østfoldbanen er lagt under bakken i området og mye av parken skal gjenoppstå slik den så ut i middelalderen, Alnaelva skal også opp og frem og hele bydelen vi får et løft av denne nye og utvidede parken. Et areal på ca. 65 000 kvm. vil stå klart og bli et fantastisk grøntområde som vil bli en arena for sommerhygge, festivaler og andre ulike kulturelle arrangement.

Bjørvika - der byen møter fjorden

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelin-guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrte badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malte betongelementer og trepanel. flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Kamera overvåkning i fellesareal i borettslaget. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært (Manglerud Rørleggerbedrift AS). Montert ny kran på servant bad.

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

Enkelte leiligheter hadde vanninntrenging rundt vinduer mot baksiden av byggene for noen år siden, det gjaldt ikke denne leiligheten. Ble utbedret i fasaderehabilitering i 2021.

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

Ja, kun av faglært (Elektris AS i 2019, Montera Elektro og VVS i 2023, Boligelektrikeren i 2025).

2019: Byttet 2 dimmere (gang/soverom), 1 trådløs dimmer (stue), montert 3 stikkontakter, montert 1 lampe (garderobe), montert 3 spotter (gang) og byttet 3 brytere (kjøkken)

2023: Elektroarbeid kjøkken (demontert benkebelysning, montert 2 stikkontakter (i skap over vifte og ved kjøkkenøy), satt på støpsel til stekeovn)

2025: Byttet dimmer entre (mai), byttet 3 spotter entre (oktober)

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

Regelmessig vedlikehold av ventilasjonsanlegget i alle blokkene, service og filterbytte senest utført 07.03.2025.

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

Ja, kun av faglært (Malercompagniet). Fasaderehabilitering i 2021.

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?

Konows gate 5-7 er søkt omregulert til bolig/forretning.

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

Tvist med Borettslaget Eufemia, knyttet til sameiet Nye Gamlebyen Utomhus (Uteområdene). Saken gjelder uenighet om betaling av felleskostnader.

Innhold

Entré, stue med utgang balkong, åpent kjøkken, bad/wc og soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod på ca 3,8 m2, beliggende i bodareal i 2.etasje.

Boligen ligger i 6.etasje i et nyere bygg fra 2008.

Innvendig har boligen blitt oppgradert i senere tid med bl.a.:

2016: Montert kjøkkenøy samt at eksisterende kjøkkeninnredningen ble oppgradert med nye håndtak.

Montert måltilpassede Luxaflex plissegardiner på vinduer mot vest i stue

Ny tapet på soverom

2017:

Montert to nye spotskinner på kjøkken

Montert gardinstenger stue/soverom

Oppgardering av garderobeskap soverom

2019:

Oppgradering av elektrisk anlegg (Gang: 3 LED-spotter + dimmer, kjøkken: 2 stikkontakter til lamper i taket + 2 brytere, stue: 1 stikkontakt, trådløs LED-dimmer til tak, soverom: LED-dimmer til tak, garderobeskap: lampe med 3 spotter i tak)

2020:

Malt stue

2021:

Malt gang

Fasaderehabilitering i regi av borettslaget (malt yttervegger/vinduer, høytrykksspylt balkonggulv/tak, sjekk av balkongrekkverk) + fjellsikring

2022:

Malt soverom

Sparklet, pusset og malt alle spikerslag i listverk rundt vinduer/dører + malt gerikter og vinduskarmer

2023:

Oppgradert kjøkken med sprutplate/benkeplate med nedfelt kjøkkenkum, blandebatteri, waterguard, stengekran til oppvaskmaskin i skap, benkebelysning, induksjonstopp, komfyr.

2025:

Nytt kjøleskap

Nytt blandebatteri på bad

Dimmer i gang + 3 LED-spotter

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Balkong: TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Slark mellom farget glass og ett øvre feste i balkongrekkverk. Det anbefales å utbedre forholdet.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Medfølger handelen:

Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap på kjøkken
Spotskinner på kjøkken

Plissegardiner i stue
Gardinstenger i stue/soverom

Taklampe i garderoberom

PAX garderobeskap i garderoberom

Løse skap på benken på bad

Innredning i skyvedørsgarderober i entre
Fastmontert skoskap i entre

Medfølger ikke handelen:

Øvrige taklamper som henger på krok i kjøkken, stue og soverom (inkludert taklampe med 14 lyspærer i stue)

Vegglamper over seng på soverom

Hylle over kjøkkenøy

Arkivskap i garderoberom

Parkering

Det følger garasjeplass nr.66 i felles garasjeanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at kjøp av garasjeplass medfører månedlige felleskostnader på kr. 247,-, dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum (kun garasjeplass) og et eierskfitegebyr på kr. 850,- til forretningsfører.

Forsikringsselskap

Forsikringsselskap for Sverre borettsla er Gjensidige Forsikring

Forsikringsselskap for Nye Gamlebyen Garasjesameie er If Skadeforsikring

Polisenummer

Gjensidige forsikring 89277051

If skadeforsikring 91727743.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad.

Info energiklasse

Farge: rød

Bokstav: E

Strømforbruk

Selger opplyser et strømforbruk på i snitt 3238 kWh/år de tre siste årene:

2022: 2761 kWh

2023: 3240 kWh

2024:3715 kWh

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 314 452

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 257 809

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 9 946,- pr. måned og er fordelt slik:

- A konto varmtvann 476,-
- Akonto renter 5 111,-
- Akonto avdrag 1 285,-
- Felleskostnader 2 705,-
- Kabel-tv 369,-

Felleskostnader for garasjeplass på kr. 247,- vil bli fakturert i tillegg.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet borettslagets drift, slik som vaktmester, heis, oppvarming av fellesarealer, kommunale avgifter, vedlikehold m.m. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Borettslaget har IN-ordning på lån 98207885479. Dersom andel fellesgjeld betales ned i sin helhet (kr 1 257 057,-), vil månedlige felleskostnader reduseres med kr 6 396,-. Nye felleskostnader vil da være kr 3 550,-, såfremt andre kostnadsposter forblir uendret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 946

Andel Fellesgjeld

Kr 1 257 057

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.10.2025

Andel fellesformue

Kr 39 717

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Sverre

Organisasjonsnummer

989683616

Andelsnummer

112

Om borettslaget

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.

Nettside: <https://vibbo.no/borettslaget-sverre>

På Vibbo finnes også informasjon om borettslaget og boforhold, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets bod-/felles arealer.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2020 - 2021 Fasaderehabilitering

2021 Vedlikehold av fjellsikring (Gjennom Nye Gamlebyen Utomhussameie)

2021 Rehabilitering av tak

2015 Utskiftning utelykter

Det foreligger en tvist mellom borettslaget Sverre og borettslaget Eufemia på nabotomten. Tvisten dreier seg om fjellsikring på felles tomt. Borettslaget Sverre har opplyst Oslo Kommune om det fjellsikringsarbeidet som er utført etter anbefalinger fra geologer og de samarbeidspartnere borettslaget har avtale med, styreleder i Eufemia borettslag er imidlertid ikke enig i dette og har bedt om at saken gjenopptas. Styret vet ikke hvilke konsekvenser dette kan få for felleskostnadene på lang sikt. Se for øvrig detaljer under saksinnsyn: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201902779>

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207885479

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,00%

Restsaldo 79 464 914,00

Innfrielsesdato: 30.12.2057

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

IN-ordning: JA

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207885592

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,00%

Restsaldo 4 298 078,00

Innfrielsesdato: 30.05.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 537 i Oslo kommune. Gårdsnummer 533, bruksnummer 4 i Oslo kommune. Andelsnr. 112 i Borettslaget Sverre med orgnr. 989683616

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/537:

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:536

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:537

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538

Bestemmelse om fellesareal - parkeringsanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Bruksrett til 35 biloppstillingsplasser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:536

Bruksrett til 22 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:537
Bruksrett til 18 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bruksrett til 24 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/
parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann- og avløpsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2023 - Dokumentnr: 434580 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aveny Eiendomsmegling AS
Org.nr: 989 768 093
Hefter i ideell 1/298 av matrikkelenhet tilhørende:
Selnes Ronny
Hefter i ideell 1/298 av matrikkelenhet tilhørende:
Shimizu Kei
Elektronisk innsendt

05.03.2009 - Dokumentnr: 157836 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:535 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:535 Snr:2
Bestemmelse om kjørbare atkomstvei
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:536
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bestemmelse om uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 15 boder
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/
parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann- og avløpsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157814 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bestemmelse om bruksrett til gangatkomst
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:4

Bestemmelse om fellesareal - parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109
Bestemmelse om fellesareal - uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:4
Bruksrett til 18 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bruksrett til 2 boder
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bestemmelse om sykkelparkering, bruksrett til 45 plasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/plan- og bygningsetaten

301/533/4:

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:536
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:537
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bestemmelse om fellesareal - parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 35 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:536
Bruksrett til 22 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:537
Bruksrett til 18 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bruksrett til 24 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/
parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann- og avløpsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2023 - Dokumentnr: 434580 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aveny Eiendomsmegling AS
Org.nr: 989 768 093
Hefter i ideell 1/298 av matrikkelenhet tilhørende:
Selnes Ronny
Hefter i ideell 1/298 av matrikkelenhet tilhørende:
Shimizu Kei
Elektronisk innsendt

05.03.2009 - Dokumentnr: 157836 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:535 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:535 Snr:2
Bestemmelse om kjørbare atkomstvei
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:536
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bestemmelse om uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Bruksrett til 15 boder
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/
parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann- og avløpsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2009 - Dokumentnr: 157814 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bestemmelse om bruksrett til gangatkomst
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:4
Bestemmelse om fellesareal - parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:109
Bestemmelse om fellesareal - uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:4
Bruksrett til 18 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bruksrett til 2 boder
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

05.03.2009 - Dokumentnr: 157844 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:538
Bestemmelse om sykkelparkering, bruksrett til 45 plasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/plan- og bygningsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest-Ekebergveien 5 B-C. Tiltaksart: Oppføring, datert 28.03.2012.

Byggetegninger:

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra ARCASA arkitekter AS, datert 29.06.2006, bortsett fra at innvendig definert bod på opprinnelige tegninger er inndelt kun med skyvedører mot soverom og derfor medregnet i leilighetens primærareal (hoveddel). Bruksendringen av leiligheten ved at tilleggsdel (bod) er omdefinert til hoveddel (soverom) på grunn av skyvedørsinndeling er ikke byggemeldt hos kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.03.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4114 datert 24.11.2004.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Pågående saker:

Saksnr: 201806906

Nabotomten til borettslaget - Konows gate 5-7 er regulert for bolig, industri og kontor. Her er det sendt inn et planforslag til behandling. Det foreslås et L formet boligbygg med et næringslokale på hjørnet som henvender seg ut mot gaten. Planen innebærer å transformere tomten til et urbant bærekraftig boligprosjekt med gode arkitektoniske kvaliteter mot gateløpet, blant annet med utvidelse av fortau og fremheving av det unike kulturminnet alunskiferbruddet i skrenten. Se mer på <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

1 257 057 (Andel av fellesgjeld)

5 507 057 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 500 (Dokumentavgift garasjeplass)

850 (Eierskiftegebyr garasjeplass)

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Bolkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

17 912 (Omkostninger totalt)

25 812 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

28 612 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 524 969 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 532 869 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 535 669 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 912

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering
9 500 Fotografering, dag og kveld
19 900 Markedspakke Premium
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører. Ca.
5 000 Opplysninger fra kommunen og andre offentlige instanser
1 910 Sikkerhetsstillelse
6 750 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk. (tillegg kr.875,- for 2stk. på visning)
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 131 320,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

22.10.2025

Vedlegg

Ekebergveien 5C 0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 52 m²

BRA (ny arealstandard): 56 m²

BRA-i (ny arealstandard): 52 m²

Samlet vurdering

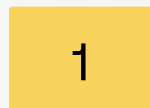
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36978>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Balkong

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.10.2025

Rapportdato
24.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mariann Nestegard Vivelid**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ekebergveien 5C , 0192 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **233**

Bruksnr: **537**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **112**

Leilighetsnr: **6015**

Byggeår: **2008**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard.

Blokk i 8 etasjer beliggende til gårdstun, tilbaketrukket fra offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Ekebergveien.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 66, plassen har ikke ladepunkt for el-bil.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,22 m målt fra midten av delelinje mot naboplass til innside betongsøyle og dybde på ca 5,16 m. Plassen grenser mot betong søyle i ytterkant på en side.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelsene er ikke tilfredstilt hva gjelder breddemål.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malte betongelementer og trepanel. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Kamera overvåkning i fellesareal i borettslaget.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetsens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhetsen, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	52	52	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	
Totalt m²	52	52	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	52	52	0	0	10
2. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	56	52	4	0	10

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod på ca 3,8 m2, beliggende i bodareal i 2.etasje.

Felles takterrasse og to sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordvendt, overbygget balkong på ca. 10,1 m ² med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med flisstruktur, integrert renne i betonggulv inn mot yttervegg, samt to integrerte avrenningsrør i gulv. Rekkverk av behandlet stålkonstruksjon med utfyllende frostet- og farget glass samt to overliggende håndløpere i børstet stål. En levegg oppført mot nabobalkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble vedlikeholdt i 2021 i forbindelse med fasadeoppussing i regi av borettslaget, i henhold til eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 113 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm over 10 m fra terreng.	
Avrenning fra gulv ble ikke funksjonstestet på befaringsdag, men eier opplyser om normalt god avrenning.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Slark mellom farget glass og ett øvre feste i balkongrekkverk. Det anbefales å utbedre forholdet.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglass vinduer fra 2007.
2-lags isolerglass vindu fra 2007 i balkongdør.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkhull.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?
Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Åpent kjøkken:

Gråbrune, glattlakkerte fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate fra IKEA og nedfelt rustfri oppvaskkum (2023) samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri (2024). Sprutplate er montert på vegg over benk (2023). Eik benkeplate fra IKEA på nyere kjøkkeninnredning montert ut fra yttervegg i 2016.

Integrert komfyr med induksjons platetopp (2023) og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys (2025).

Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2008, senere oppgradert på forskjellige tidspunkt.

Innredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk**Type avtrekk****Mekanisk**

Ventilator over komfyr fra byggeår med av/på spjeld. Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonssystem i bygget.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra ARCASA arkitekter AS, datert 29.06.2006, bortsett fra at innvendig definert bod på opprinnelige tegninger er inndelt kun med skyvedører mot soverom og derfor medregnet i leilighetens primærareal (hoveddel).

Bruksendringen av leiligheten ved at tilleggsdel (bod) er omdefinert til hoveddel (soverom) på grunn av skyvedørsinndeling er ikke byggemeldt hos kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest-Ekebergveien 5 B-C. Tiltaksart: Oppføring, datert 28.03.2012.

Midlertidig Brukstillatelse - Konows gate 9 (nå Ekebergveien 5 B-C. Datert 29.08.2008.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslange i kjøkkenbenk. En røykvarsler fra ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår og fra 2023 i benkeskap i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereider i sentral.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Ballofix hovedstoppekraner for leiligheten og vannmåler for varmtvann er montert i lukket rørskap i entre. I tillegg er bad og kjøkken oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap over himling i bad med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt. Det ble registrert noe fuktighet i forbindelse med kranoverdel til Ballofix kaldtvanns hovedstoppekran i fordelingsskap i entre. Mindre drypplekkasje fra Ballofix kranoverdel ble registrert ved 1.gangs funksjonstesting ved stenging av vann, i ettertid ved stenging av vann ble det ikke registrert noe fuktforhold. Det anbefales å åpne/stenge Ballofix hovedstoppekraner med jevne mellomrom over noe tid for eventuelt å observere fuktighet/drypplekkasje, hvis forholdet gjentar seg anbefales utskiftning av stoppekraner i fordelingsskap i entre.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Delvis skjult elektrisk anlegg. Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad, fra ca 2008. Halogen downlight belysning i bad, fra ca 2008. LED downlight belysning i entre fra 2025. Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten på oppføringstidspunkt i 2008, dokument datert 04.06.2008, bortsett fra elektrisk arbeid utført i forbindelse med baderomsmodul. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i entre i 2025, dokument datert 09.05.2025, i kjøkken i 2023, dokument datert 24.11.2023, samt mindre elektrisk arbeid utført i entre, kjøkken, stue og soverom i 2019, dokument datert 15.03.2019. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder antall sikringer og kurs 7 og 8.	

6.9 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonssystem med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Vedlikehold og filterbytte på ventilasjonsanlegget ble sist utført 07.03.2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da ventilasjonsanlegget er balansert.
Det er ikke tilluft/avtrekk montert i entre.

6.10 Våtrom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 2007/08.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er 2,0 cm.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Stedvis, noe saltutslag lokalt i fugemasse mellom gulvfliser i området rundt slukrist i dusjsone, ukjent årsak.

Eier opplyser at forholdet har vært stabilt i hennes eierperiode.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri (2025) nedfelt i laminat benkeplate med underliggende benkeskap og avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel med opplegg. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. To frittstående skap plassert på benkeplate på hver side av speil. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble gjort visuelle observasjoner på overflater i badet og fuktsøk på vegger i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2007/08.

6.11 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Parkettgulv fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

6.12 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, tapet og malte plater/mur i soverom, forøvrig malte plater/mur.

Tapet i soverom er montert i 2016.

Alle vegger er malt i perioden 2020-2022 i henhold til eier, bortsett fra i bad.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Lakkerte stål himlingsplater i bad, malte plater i entre, malte plater/betongelelementer i soverom, forøvrig malte betongelelementer.

Tak i entre er malt i 2021.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,45 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Innerdører**Beskrivelse**

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, som skyvedør mellom entre/åpent kjøkken og to skyvedører til soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Skyvedørgarderobe i entre.
Skyvedører foran garderoabeløsning i soverom.

Oppsummering av øvrig**TG-1****6.16 Ikke relevante bygningsdeler**

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250338	
Selger 1 navn	
Mariann Nestegard Vivelid	
Gateadresse	
Ekebergveien 5C	
Poststed	Postnr
OSLO	0192
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	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	Polisenummer 3767847

Document reference: 1002250338

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert ny kran på servant bad
Arbeid utført av	Manglerud Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Enkelte leiligheter hadde vanninntrenging rundt vinduer mot baksiden av byggene for noen år siden, det gjaldt ikke denne leiligheten. Ble utbedret i fasaderehabilitering i 2021.
-------------	---

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

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	2019: Byttet 2 dimmere (gang/soverom), 1 trådløs dimmer (stue), montert 3 stikkontakter, montert 1 lampe (garderobe), montert 3 spotter (gang) og byttet 3 brytere (kjøkken) 2023: Elektroarbeid kjøkken (demontert benkebelysning, montert 2 stikkontakter (i skap over vifte og ved kjøkkenøy), satt på støpsel til stekeovn) 2025: Byttet dimmer entre (mai), byttet 3 spotter entre (oktober)
Arbeid utført av	Elektris AS i 2019, Montera Elektro og VVS i 2023, Boligelektrikeren i 2025

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

Beskrivelse	Regelmessig vedlikehold av ventilasjonsanlegget i alle blokkene, service og filterbyte senest utført 07.03.2025
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasaderehabilitering i 2021
Arbeid utført av	Malercompagniet

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

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

Beskrivelse	Konows gate 5-7 er søkt omregulert til bolig/forretning
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Twist med Borettslaget Eufemia, knyttet til sameiet Nye Gamlebyen Utomhus (Uteområdene). Saken gjelder uenighet om betaling av felleskostnader
-------------	--

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250338

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1002250338

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Nestegard	b6bebb85f0e53ce4882a	20.10.2025	Signer authenticated by
Vivelid	97c66e8451f043e617ae	01:51:06 UTC	One time code

Document reference: 1002250338

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Ekebergveien 5C - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Lodalen Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.7 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	23 min 1.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	23 min 1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min 3.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

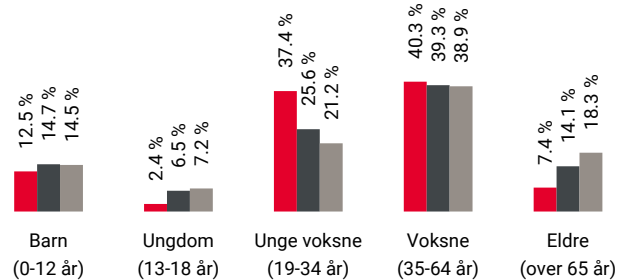
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn	8 min 0.7 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Kiwi Konowsgate PostNord	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Gamlebyen skole	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Ruinparken balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	13 min	🚶
🏊 Barry's Barcode	13 min	🚶

Boligmasse



8% enebolig
8% rekkehus
72% blokk
12% annet

«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærmere sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Barcode

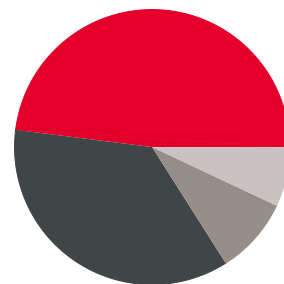
16 min 🚶



Apotek 1 Bjørvika

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



48% i barnehagealder
36% 6-12 år
9% 13-15 år
7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

Gamlebyen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

HUSORDENSREGLER FOR

BORETTSLAGET SVERRE

VEDTATT I STYREMØTE I DESEMBER 2008, endret 29.06.10 og på generalforsamling
09.04.2014, 03.04.17,

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger lett blir til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt bør trekke innendørs.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av gårdsrommet

Borettslagene Sverre og Eufemia eier gårdsrommet mellom blokkene sammen. Begge parter har lik rett til bruk av gårdsrommet som oppholdsareal for beboerne og deres gjester samt andre fellestilstelninger i regi av borettslagene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Kullgrill er ikke tillatt brukt på balkongene.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
 - a. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
 - b. Ingen dyr (for eksempel hund/katt) skal gå løs i oppgangene. Dvs. at eier alltid skal være tilstede sammen med hund/katt.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 6 Sjøppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

§ 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Fellesareal og trapperom skal holdes helt fri for private eiendeler, på grunn av rømningsvei. Dette gjelder også fellesboder. Fellesboder er kun ment for midlertidig oppbevaring. Private eiendeler som hensettes i fellesareal og fellesboder må merkes med navn, og kan etter nærmere varsel bli fjernet og kastet.

§ 8 Markiser

Markiser tillates i 1.etg.

Screening eller utvendige persiener skal benyttes fra 2.etg og oppover inne ved vinduene. Det kan tillates markiser i øverste etasje dersom dette er konstruksjonsmessig forsvarlig i hht. Skanska. Type markise, screening og persienne og fastsatt fargekode som skal benyttes fås ved henvendelse til styret.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§10 Telefonnummer og e-postadresse

Det anmodes at telefonnummer og e-postadresse blir meldt inn til OBOS ved kjøp av andel i Borettslaget.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Borettslaget Sverre, org nr 989 683 616.

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 22.02.06.

Endret i generalforsamling 09.04.13.

Endret i generalforsamling 03.04.17.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Sverre er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i OSLO kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er sameier i Nye Gamlebyen Utomhussameie og Nye Gamlebyen Garasjesameie sammen med Borettslaget Eufemia.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utlyser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. Lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3-5 Overdragelse fra utbyggingsselskapet

Utbyggingsselskapet Konows gate 9 AS er første eier av samtlige andeler. Forkjøpsretten for alle andelene er avklart på salgsmøtet. Det skal tillegges den virkning at det ikke utløser forkjøpsrett når Konows gate 9 AS overdrar andelene, selv om andelene først overdras etter at de er ferdigstilt og tatt i bruk.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Blokkene i borettslaget har egne takterrasser. Bruken av takterrassene er forbeholdt beboerne i de respektive blokkene.
- (5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, avtrekksheite og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, etasjeskiller, bærende veggkonstruksjoner, yttervegger og leilighetsskillevegger, felles ventilasjonsaggregater, varmtvannsberedere, brannalarmanlegg, heiser, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Andelseier har plikt til å avlese og rapporterer inn målerstand for varmtvannsforbruk på styrets oppfordring.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for

den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til borettslaget
- Valg av styrerepresentant til Nye Gamlebyen Garasjesameie
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Borettslaget skal ha to styremedlemmer i Nye Gamlebyen Garasjesameie. Ett av styremedlemmene skal velges av generalforsamlingen, og skal fortrinnsvis selv ha garasjeplass. Det andre styremedlemmet velges av styret i borettslaget.

Valg av styremedlemmer til Nye Gamlebyen Utomhussameie foretas av borettslagets styre.

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Vedtektenes punkt 3-5 og dette punktet bortfaller når utbyggingsselskapet ikke lenger eier andeler i borettslaget.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Kamera/videoovervåking av BOD-/fellesarealer

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets bod-/felles arealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking

**VEDTEKTER
FOR
NYE GAMLEBYEN GARASJESAMEIE**

Gnr 533 bnr 4 i Oslo kommune

Vedtatt på sameiermøte 17.11. 2019,
endring vedtatt 28.04.2014
endring vedtatt 18.04.17

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Nye Gamlebyen Garasjesameie.

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Nye Gamlebyen, betegnet som gnr 533 bnr 4, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierene eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 149 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

99 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende	1/149	til sammen 99/149
1 andel tilhørende Borettslaget Sverre, org.nr	989 683 616	til sammen 25/149
1 andel tilhørende Borettslaget Eufemia, org.nr	991 100 202	til sammen 25/149

Til sammen	149/149
------------	---------

**§ 3
Formål**

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, innenfor området Nye Gamlebyen i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

**§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å anbringe gjenstander i taket over garasjeplass uten skriftlig tillatelse fra styret i garasjesameiet.

I forbindelse med vedlikehold av garasjeanlegget kan styret med 14 dagers varsel på oppslagstavler i oppgangene besørge borttauing av biler som ikke er fjernet.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Utleie av garasjeplass i hht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis. Parkeringsandelene skal tinglyses som tilhørende de respektive sameierenes borettslagsandeler i enten borettslaget Sverre eller Eufemia slik at sameieandelene automatisk følger med når borettslagsandelene skifter eier.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med andel i borettslag i bebyggelsen tilhørende borettslagene Sverre og Eufemia med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6.

Borettslagenes sameieandeler kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller borettslag som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierene har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.**

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med andel i borettslagene Eufemia eller Sverre, ikke overføres til andre enn andelseiere i borettslagene Eufemia eller Sverre eller til eier av næringsseksjonen i Eierseksjonssameiet Eufemia. Næringsseksjonen kan ha bruksrett til inntil to garasjeplasser i sameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin borettslagsandel uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er andelseier i borettslaget Eufemia eller Sverre, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i borettslagene Eufemia eller Sverre etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere i borettslagene Sverre og Eufemia skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameierers eiendom i garasjeanlegget.

De begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel med rett til parkeringsplass som er fastsatt i denne bestemmelse (§ 6), gjelder ikke for utbyggingsselskapet, Konowsgate 9 AS, org. nr. 981 514 033. Konowsgate 9 AS kan overdra eller leie ut sameieandeler med rett til parkeringsplass enkeltvis eller samlet uten at det kreves godkjenning av Sameiets styre iht § 5. For dem som erverver sameieandel med rett til p-plass fra Konowsgate 9 AS, gjelder vedtektenes bestemmelser fullt ut.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor dersom det er ønskelig (ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier).

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 99 garasjeplassene representerer en stemme, og borettslaget Sverre representerer 25 stemmer, og at borettslaget Eufemia representerer 25 stemmer. Maksimalt antall stemmer er 149.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameierenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av vedtektene § 6 siste avsnitt om Konowsgate 9AS' særlige disposisjonsrett over sameieandeler, kan ikke gyldig vedtas uten samtykke fra Konowsgate 9 AS.
- 4) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;

2 medlemmer velges blant styremedlemmene i borettslaget Sverre.

2 medlemmer velges blant styremedlemmene i borettslaget Eufemia.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når minst ett av styremedlemmene fra hvert av borettslagene Sverre og Eufemia er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Borettslagene Sverre og Eufemia, samt næringsseksjonen i Eierseksjonssameiet Eufemia skal ha nødvendig tilgang til å kunne utføre nødvendig vedlikehold av sine installasjoner som er lokalisert innenfor garasjesameiet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

Alle felleskostnader skal betales av eiere av parkeringsandeler med et likt beløp pr p-plass. Den som på grunnlag av tinglyst skjøte er rettighetshaver til p-plass, er ansvarlig for å betale disse felleskostnadene. Rettighetshavere med tinglyst skjøte til parkeringsandeler er ansvarlig for felleskostnadene inntil det er tinglyst skjøte med ny rettighetshaver.

Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen, herunder:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av brannvarslingsanlegg og ventilasjonsanlegg
- f) renhold og oppmerking av fellesarealer
- g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

Kostnader knyttet til vedlikehold av tekniske installasjoner, ventilasjonskanaler, rør, kabler osv. som tilhører borettslagene Sverre og Eufemia, inngår ikke i felleskostnadene for garasjesameiet, men bekostes av borettslagene.

Plikt til å betale felleskostnader begynner å løpe straks bruksrett til parkeringsplass er overlevert til en sameier.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 17

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 18

Kamera/ videoovervåkning av felles garasjeanlegg

Garasjesameiet har godkjent installering av kamera/ videoovervåkning av sameiets garasjearealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til datatilsynet før overvåkning iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den mest krenkende form for overvåkning.

ooOoo



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ekebergveien 5C
0192 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger**Oppdragsnummer:****Telefon:** 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre