

A modern, bright apartment interior featuring a round wooden dining table with four grey upholstered chairs. A large window on the left provides a view of a rooftop terrace with wooden furniture. The kitchen in the background has white cabinetry and built-in appliances. A tall, thin white pillar stands near the kitchen. The ceiling has recessed lighting and a modern pendant light hangs over the table.

**aktiv.**

Ebbells gate 3C, 0183 OSLO

**Lys og moderne 4-roms selveier  
toppleilighet | 64 m<sup>2</sup> gulvareal |  
Takterrasse på 5m<sup>2</sup> | Kjøkken m.  
hvitevarer fra 2023**



Eiendomsmegler

## Scott Fredrik Bergman

**Mobil** 980 03 338

**E-post** scott.bergman@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 140 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 690 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 168,-  
**Selger:** Daniel Hedberg Uthushagen  
Marte Ulberget

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1892  
**BRA-i/BRA Total** 56/60 kvm  
**Tomtstr.:** 426.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 176  
**Snr.** 21  
**Oppdragsnr.:** 1008250175

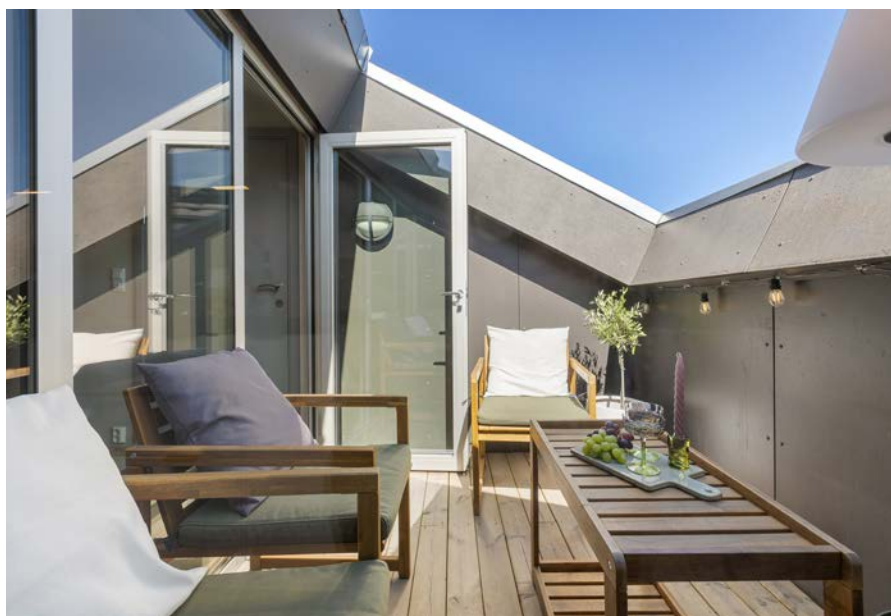
# Lys og moderne 4-roms selveier toppleilighet | 64 m<sup>2</sup> gulvareal | Takterrasse på 5m<sup>2</sup> | Kjøkken m.

Velkommen til denne lyse og pene 4-roms toppleiligheten med balkong i klassisk bygård. Meget sentral beliggenhet med hele Oslo sentrum "rett utenfor" døren. Gangavstand til alt av butikker og servicetilbud, buss og trikk, spise- og serveringssteder, konsertlokaler, flere treningssentre, Sentralstasjonen, Barcode/Bjørvika og kort vei til Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Verdt å merke seg:

- Kjøkken med integrerte hvitevarer nytt i 2023
- Nye gulv i 2023
- Alle vegger og tak malt i 2023
- Klassisk bygård rehabilitert i 2008
- Toppleilighet med gode lysforhold
- Takvinduer med integrerte Velux rullgardiner
- Ny varmtvannsbereder i 2025
- Nye LED downlights

Velkommen på visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Egenerklæring .....     | 64 |
| Nabolagsprofil .....    | 84 |
| Budskjema .....         | 99 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 60 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er målt til 8 m<sup>2</sup> og det totale gulvarealet (GUA) er målt til ca. 64 m<sup>2</sup>.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023 Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e): Kjellerbod: ca. 4 m<sup>2</sup> (målt til ca. 4,4 m<sup>2</sup>).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av leiligheten med skråtak, takvinduer, skjevhter og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D -scan. ALH må anses som ca iht. tilstandsrapporten.

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

426.4 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt.

**Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet mellom Fredensborg og sentrum, et hyggelig område som er i stor utvikling. Rett rundt hjørnet ligger Torggata som de siste årene utviklet seg til å bli en av byens livligste og mest spennende gater. Her finner du et yrende liv, både på dagtid og kveldstid. Gaten er delt i to, med Youngstorget som et sentralt knutepunkt. I den vestlige delen av Torggata, finner du et godt utvalg av store og kjente merker, mens du i den østlige delen finner flere nisjebutikker og et stort spekter av populære og varierte serveringssteder som Arakataka, Piscoteket, Munchies, Crow bar mm. For den musikkinteresserte er det kun et par minutters gange til Rockefeller, Sentrum Scene og Blå.

Nærheten til Grünerløkka og ikke minst Vulkan gir deg også svært enkel tilgang til et bredt utvalg av sosiale samlingsplasser, serveringssteder og kulturelle opplevelser. På få minutter er du innenfor dørene på Mathallen der spennende råvarer selges over disk på gamlemåten. Her ligger også BAR Vulkan, Dögnvill Burger og Fyrhuset Kuba som alle inviterer til sosiale hyggestunder, mens SIO er stedet for fysisk fostring. Fine turmuligheter langs Akerselva og en rekke grøntområder i nærheten som Kuba parken, St.hanshaugen parken, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken. Til Torggata, Youngstorget og St. Hanshaugen og sentrum er det noen minutters gange.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

- Kia barnehage (0-5 år) - I umiddelbar nærhet
- Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) - Ca. 400m fra boligen.
- Hausmannsgate barnehage (1-5 år) - Ca. 400m fra boligen.

Barneskoler:

- Møllergata skole (1-7 kl.) - Ca. 500m fra boligen.
- St Sunniva skole (1-10 kl.) - Ca. 900m fra boligen.
- Vahl skole (1-7 kl.) - Ca. 900m fra boligen.

Ungdomsskoler:

- Sofienberg skole (8-10 kl.) - Ca. 1.3 km fra boligen.
- Jordal skole (8-10 kl.) - Ca. 2.4 km fra boligen.

VGS:

- Elvebakken videregående skole - Ca. 500m fra boligen.
- Heltberg gymnas - Ca. 500m fra boligen.

### **Skolekrets**

Barneskole:

Møllergata skole 1.-7. trinn.

Ungdomsskole:

Elever bosatt øst for Akerselva hører til Sofienberg skole, elever vest for Akerselva hører til Fagerborg skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Ved Hausmanns gate går trikken titt og ofte og du har holdeplass for trikkelinjene 11 Kjelsås-Majorstuen, 12 Kjelsås - Aker Brygge - Majorstuen og 13 Grefsen-Bekkestua. Trikkelinjen 17 Grefsen - Rikshospitalet går også fra Trondheimsveien.

Det er også gode busstilbud fra Jakob Kirke eller Hammersborggata og bussrutene nr. 34 Tåsen-Ekeberg hageby, 54 Tjuvholmen-Kjelsås stasjon og 37 Helsfyr-Nydalen går flere ganger i timen. Ca 8.min gange unna boligen kan du også ta t-banen fra Oslo City.

### **Bygningssakkyndig**

Takstmann Andreas Høieggen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Taket har båndteking/plater fra ukjent år. Taktekingen er ikke besiktiget annet enn fra terrassen. Isolert loftsrom over baderom. Vinduer med aluprofiler med 2-lags glass. Ingen datomerking funnet. Det legges til grunn at vinduene er fra ombygging i 2006. Takvinduer med 2-lags glass. Ingen datomerking funnet. Det legges til grunn at vinduene er fra ombygging i 2006. Slett entrédør (dobbel dør). Terrassedør i aluminium med 2-lags glass. Terrasse på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. På befaringstidspunktet er det pågående arbeider i bakgården.

Følgende har fått TG2 i Tilstandsrapport av takstmann Andreas Høieggen:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Det er utettheter i diffusjonssperre/plast på loft over baderom.

Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Det er sprekk i et vindu mot terrasse.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er ingen adkomst til sluk/avrenning. Det er for lav oppkant ved terskel ved dør.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er avvik: Det er ukjent/ikke dokumentert om det finnes en tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for byggets fellesdeler.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er stedvis knirk i gulv som følge av mindre skjevheter som er normalt for eldre trebjelkelag.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er avvik: Stoppekraner og rørskap er ikke lett tilgjengelig. Det var ingen adkomst på befaringsdagen annet enn besiktigelse gjennom luke stående på baderomsgulv.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer i stue. TG2: manglende dokumentasjon.

Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Ved fuktsøkt i området med sprekker og misfarging i fuger gis det indikasjoner for forhøyet fuktnivå ved overflatesøk med Protimeter MMS3. Overflatesøk gir kun en indikasjon. Fukt kan stå i fuger, flis og lim på riktig side av membran. Ved hulltaking ble det på befaringstidspunktet ikke registrert skadelige fuktnivåer inne i vegg. Veggplater er ført helt ned til flisgulv uten dokumentasjon på utførelse.

Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Overflater: Gulv: Det er avvik: Det er ufagmessige mykfuger i dusjsone. Det er ukjent om en tidligere skade er forsøkt utbedret. Det er benyttet listverk av tre direkte mot flislagt gulv (våtsone). Dette er ikke fagmessig og treverk i våtsone må påregnes å ha nedsatt brukstid.

Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon. Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert symptom på fuktskader. Ved fuktsøkt i området med sprekker og misfarging i fuger i dusjsone gis det indikasjoner for forhøyet fuktnivå ved overflatesøk med

Protimeter MMS3. Overflatesøk gir kun en indikasjon. Fukt kan stå i fuger, flis og lim på riktig side av membran. Ved hulltaking ble det på befaringstidspunktet ikke registrert skadelige fuktnivåer inne i veggen. Se punkt for Overflater vegger og himling.

TG3:

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG3, store eller alvorlige avvik iht. tilstandsrapporten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja. Tidligere eier avrimet et kjøleskap, men det ble utbedret.

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

Svar: Ja, kun av faglært. 1. Nye spotter (2024) 2. Ny varmtvannsbereder (2025) Arbeid utført av 1. Oslo Elektriske AS / 2. Noir Rørleggerservice AS.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja. Har vært påvist sopp i en annen kjellerbod (B-oppgangen). Tak- og veggplater skal byttes, og i tillegg har styret gått til innkjøp av avfukter.

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

Svar: Ja. Nivåforskjell/skjevhet i etasjeskille/gulver (dette er oppgitt i forrige eiers takstrappreport).

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. 1. Tidligere eier flyttet kjøkken 2. Nye spotter på kjøkken, og flere stikkontakter på soverom  
Arbeid utført av 1. TGR Elektro / 2. Fixel AS.

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

Svar: Nei.

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?

Svar: Ja. Utbygging i bakgården.

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?  
Svar: Ja. Rotter i bakgården i 2024. Ble innført tiltak, og har ikke vært et problem siden.

### **Innhold**

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré:

Innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Delikat flislagt bad fra 2009 med downlights og gulvvarme. Badet er utstyrt med servant med underskap, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer i 2023. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrert platetopp, mikro, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap.

Stue:

Lys åpen stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Stuen har plass til spisebord, sofagruppe og tilhørende tv-/mediemøbel.

Tre soverom:

Soverom 1: Stort lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og praktisk hjemmekontorløsning.

Soverom 2: Romslig soverom med plass til dobbeltseng.

Soverom 3: Soverom av god størrelse med garderobeskap og plass til dobbeltseng.

Kan også benyttes som kontor.

Takterrasse:

Inntrukket takterrasse på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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



## **Parkering**

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Området har beboerparkering. Se Oslo kommune sine sider for mer informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

## **Diverse**

Intervju med selger:

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Det er 2 timers betalt parkering i Ebbells gate fra kl 09-20 (man-lør). Parkering utenfor disse tidene er gratis.

Når kjøpte dere eiendommen?

- Mars 2024.

Hva var avgjørende for valget deres?

- Alt det naturlige lyset som slippes inn i leiligheten + den koselige balkongen.

Hvorfor skal dere flytte? Vi venter barn og skal flytte ut av Oslo.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Beliggenheten, med kort vei til Torggata, Grunerløkka og sentrum. Har også satt pris på balkongen og at leiligheten er nyoppusset og moderne.

Hva har dere likt best med området?

- Kort vei til knutepunkter for kollektiv, og tilgang til restauranter og kafeer.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

- Støy i forbindelse med bygging i bakgården sommeren/høsten 2025.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Området er fint året rundt. Vinteren og høsten er rolig, mens våren og sommeren er livlig med utekafeer og mer aktivitet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

- Moderne, gjennomgående og sentral.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad. Det er kun de panelovnene

som er tilstede på visningen følger med ved salg.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 550 000

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt på denne seksjonen (Snr. 21) iht. Eiendomsskattelisten for Oslo 2025. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2025 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 526 413

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 6 105 651

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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**

### **Eierbrøk**

64/1092

### **Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 7.168,- pr. md. inkl. kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, nedbetaling andel fellesgjeld.

Sameiet jobber med reseksjonering. Ihht. e-post fra styret vedrørende reseksjoneringen vil det pga. og økt boareal (BOA) i sameiet redusere fellesutgiftene per areal, forutsatt at styret holder de totale kostnadene uendret. Felleskostnaden vil da gå ned fra kr. 7.168,- til ca. kr. 5.651,- per mnd. ved vedtatt reseksjonering.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 168

# Sameiet

## Sameienavn

Eiersekseksjonssameiet Ebbelsgate 3

## Organisasjonsnummer

997266048

## Om sameiet

Sameiet består av 23 seksjoner. Eiersekseksjonssameiet Ebbelsgate 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997266048, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 208- og 176.

### Informasjon fra styret:

Sameiet har gjennom fjoråret måtte sette opp fellesutgiftene kraftig, dette for å håndtere et underdekkede kostnader for 2023. Hovedgrunnen til at fellesutgiftene har økt ganske betydelig er knyttet til utfordringer sameiet har hatt med å engasjere en ekstern advokat som styreleder gjennom 2023 og 2024 som har kostet sameiet dyrt, da en har hatt gående en konflikt som har vært dyr i form av advokatkostnader og egenandel etc.

Styret håper nå at en har bedre kontroll på økonomien, og at det derfor ikke vil være nødvendig med ytterligere økninger på en stund. Styret mener nå etter en har økt felleskostnadene til kr 112 nok/kvm, at en ikke kommer til å måtte øke fellesutgiftene ytterligere utover budsjett for 2025, forutsetningen er at det ikke oppstår ekstraordinære kostnader. De budsjetterte fellesutgiftene er nå på nivå med andre lignende boligsameier.

Sameiet har hatt ekstraordinære kostnader i forbindelse med to vannskader. Den første var 15.06.22. og den andre 18.01.23, noe som har ført til renovering av 13 leiligheter gjennom 2023 og 2024. Dette har økt den tekniske standarden på gården. Sameiet har gjennom fjoråret måtte sette opp fellesutgiftene kraftig for å håndtere et underdekket utgiftsnivå. Styret anser nå at de ikke kommer til å måtte øke fellesutgiftene ytterligere i 2025.

Es Ebbelsgate 3 har inngått et forlik med Ebbell 3 AS. Styret/sameiet har sendt inn søknad om reseksjonering, noe som også omfatter de tre nye leilighetene som skal bygges i bakgården. Dette betyr tilførsel av nytt boareal til sameiet fra dagens 1092 kvm til 1147 kvm. Det skal oppføres et nytt bygg i sameiets bakgård mellom dagens bebyggelse mot veggen til naboeiendom. Bygget vil bestå av 3 stk leiligheter. Igangsettingstillatelse del 1 foreligger.

Forliksklage: Ebbell 3as opprettet 20.01.23 en Forliksklage mot Sameiet for å inn drive

kostnader Ebbell 3as hevdet å ha til gode hos sameiet, hovedsakelig knyttet til "Rottesaken" og konsekvenser av denne. Dette medførte at sameiet måtte engasjere advokat og advokat Brækhus ble valgt. Selv om Gjensidige dekket utgiftene til advokat gjennom forsikringen til sameiet, ble sameiet belastet med rundt 80.000 NOK i egenandel for dette arbeidet. Forliksklagen ble trukket, eller stilt i bero, 15.06.2023.

Ebbell 3as, Tvangssalg og motregning: Grunnet manglende innbetaling av felleskostnader fra Ebbel 3as, ble det gjennom våren 2023 arbeidet med tvangssalg av Ebbel 3as sine leiligheter. Sameiet har gjennom perioden hatt anstrengt økonomi også som følge av manglende innbetalinger fra Ebbel 3as, og styret måtte til slutt akseptere -også etter avtale med Ebbel 3as - å gjennomføre motregning mot utbetalinger fra Gjensidige som etter hvert kom inn på sameiets konto. Styret ønsket i utgangspunktet ikke å motta midler tilhørende Ebbel 3as og heller ikke ønsket styret å foreta motregning, noe forretningsfører OBOS frarådet, men ble tvunget til begge deler grunnet sameiets likviditet. OBOS fikk tatt ut tvangssalg og forliksklage mot Ebbell 3as 20.12.2023, innen 3 års foreldelsesfrist for hoveddelen av beløpet etter samtaler med styret.

Sameiets økonomi har vært anstrengt i perioden hovedsakelig knyttet til manglende innbetaling av felleskostnader fra Ebbel 3as, men også grunnet store utgifter til valgt styreleder samt utgifter til advokater. Dette har medført flere ekstraordinære innbetalinger fra sameierne, økte fellesutgifter samt opptak av kassakreditt.

Status vedr. Forholdet til Ebbel 3as pr. 03.06.2024:

Ebbell 3AS er en profesjonell utbygger som har utviklet de 23 leilighetene i sameiet og gradvis solgt leiligheter slik at de nå er eier av 8 leiligheter, hvorav 2 skal være nylig solgt, noe som bringer andelen leiligheter ned til 6. Ebbell 3 as har imidlertid i lang tid planlagt å bygge ytterligere 3 leiligheter i indre gård. Disse sier Ebbell 3AS at er ønsket satt opp i løpet av 2024, noe som sannsynligvis vil strekke seg inn i 2025. I forbindelse med erstatningskrav fra Ebbel 3 as mot Sameiets forsikringsselskap Gjensidige har Ebbel 3as valgt å føre sine krav mot sameiet, samt stanse innbetaling av felleskostnader i påvente av at sameiet skulle motta utbetalinger fra forsikringsselskapet for så å føre disse som motregning. Dette var en praksis sameiet ikke ønsket og som regnskapsfører OBOS ikke ville akseptere, men som Ebbell 3 as insisterte på, og som sameiet ble tvunget til å akseptere for å sikre midler til drift. Styret i sameiet ville imidlertid ikke akseptere at Ebbel 3as ikke betalte sine fellesutgifter som alle andre og som loven krever, og forsøkte gjennom våren 2023 å få etablert et tvangssalgskrav mot Ebbel 3as. Dette lyktes først mot slutten av 2023, hvor OBOS sine advokater stevnet Ebbell 3as for tvangssalg samt en forliksklage for å drive inn beløp som var foreldet i forhold til tvangssalg (3år).

Våren 2024 ble det gjort forsøk med ny styreleder for å finne en minnelig løsning. Det ble også anbefalt fra retten sin side å forsøke å finne en minnelig løsning da de innmeldte beløp ikke ble funnet å kunne forsvare saksomkostningene som ville påløpe.

Men etter flere møter samt også møter mellom advokater, lykkes det ikke partene å komme til enighet, og saken ble dermed ikke trukket fra retten som anbefalt. Styret avventer nå (03.06.20224) videre håndtering fra rettens side.

Det kan være verdt å nevne at Ebbel 3as hevder å ha betydelig midler til gode hos sameiet, blant annet midler Ebbel 3as hevder er tjenester avtalt mellom partene, samt midler som Ebbel 3as hevder skal betales av forsikringsselskapet Gjensidige. Deler av beløpet som sameiet har fått fra Gjensidige er ikke videreført til Ebbel 3 AS. I tillegg kommer det pågående saker hvor man har fremmet nye krav til Gjensidige hvor beløp og erstatning ikke er avklart ennå. Dette gjelder forhold som Ebbel 3 AS hevder å være sameiets ansvar (felles areal) og som dermed sameiet må dekke kostnaden for dersom Gjensidige ikke finner grunnlag for å dekke utgiften. Dette bestrides av sameiet, og er mye av grunnen til uenigheten som er oppstått mellom partene. Disse beløpene er ikke hensyntatt i den pågående saken mellom sameie og Ebbel 3 AS.

Det tallene som foreligger og som diskuteres mellom partene er pr. Dato i denne saken er at Ebbel 3 AS skylder sameie kr. 254 146,- og sameie skylder Ebbel 3 AS kr 206 322,-.

Dette betyr at differansen er på kr. 47 854,-.

Styret ser nå frem mot den videre behandling av denne materien og håper vi kan unngå at vi må ta det i rettsalen.

### **Regnskap/budsjett**

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet <> (org.nr. ), bestående av totalt eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr -765 643,-. De disponible midlene var per 31.12.2023 kr 303 536,- og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -709 273,-. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 40% og ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 500,- pr.kvm. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for seksjonseierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i eierseksjonssameiets styre og/eller

årsmøte. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 208, bruksnummer 176, seksjonsnummer 21 i Oslo kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/208/176/21:

26.10.1875 - Dokumentnr: 927291 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:176

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1931 - Dokumentnr: 990982 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:176

Gjelder denne registerenheten med flere



01.12.1934 - Dokumentnr: 910923 - Erklæring/avtale  
Bestemmelser om brannvegg/-dør  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:176  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 517539 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:176  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2011 - Dokumentnr: 33194 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 21  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 64/1092

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 2010 som omhandler oppdeling- bruksendring fra kontor til bolig  
Det foreligger ferdigattest datert 1976 som omhandler innvendige forandringer i 1. og 4. etasje.  
Det foreligger ferdigattest datert 1971 som omhandler bruksendring i 1. og 4. etasje.  
Det foreligger ekspidisjonsdokument datert 1949 som omhandler oljefyringsanlegg.  
Det foreligger ekspidisjonsdokument datert 1949 som omhandler bruksforandring.  
Det foreligger ekspidisjonsdokument datert 1905 som omhandler gjerde samt rep. fasader.  
Det foreligger ekspidisjonsdokument datert 1904 som omhandler forandring i trapperom.  
Det foreligger ekspidisjonsdokument datert 1898 som omhandler butikkinnredning.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til spesialområde bevaring/forretning/- kontor/industri og bolig.  
Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Det ligger en pågående byggesak under behandling hos Plan- og bygningsetaten for Ebbells gate 3 D - Oppføring av tilbygg i bakgård for å oppføre tre nye boenheter på 5 etasjer eller mer (202106767). Det ligger også pågående byggesak i Brugata 3 A-B-C - Riving av bebyggelse, Brugata 3 B-F - Oppføring av tre boligbygg (202454626), Ebbells gate 3 - Oppdeling og ombygging av boliger på loft (201900892), Bernt Ankers gate 4 A-C - Ebbells gate 4 A-B - Bruksendring til ny boenhet, godkjenning av fire boenheter, samt etablering av nye bad (200805532), Storgata 36 C - Forlengelse av midlertidig tilrettelegging av park - Prindsens hage (201908454), Calmeyers gate 8 B - Riving av lager (200900667).

Det gjøres oppmerksom på at det kan medføre støy, støv og dårlig fremkommelighet som følge av byggesaken(e).

For mer informasjon se <http://www.plan-ogbygningsetaten.oslo.kommune.no/> (under saksinnsyn) eller ta direkte kontakt med kundesenteret, plan- og bygningsetaten.

### **Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen er oppført på Gul liste både lokalitet og enkeltminne.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 550 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

138 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

140 100 (Omkostninger totalt)

151 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 690 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 701 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 703 800 (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 140 100

### **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.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt vederlag kr. 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

-3 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
22 900 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr til forretningsfører/forvaltning  
4 000 Fotograf  
9 500 Takst/tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (vi kan legge ut for denne om det trengs)  
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg. pliktig

Totalt kr: 118 975,-

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

**Oppdragsansvarlig**

Scott Fredrik Bergman  
Eiendomsmegler  
scott.bergman@aktiv.no  
Tlf: 980 03 338

Adrian Gjerlaugsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no  
Tlf: 908 44 887

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

17.06.2025

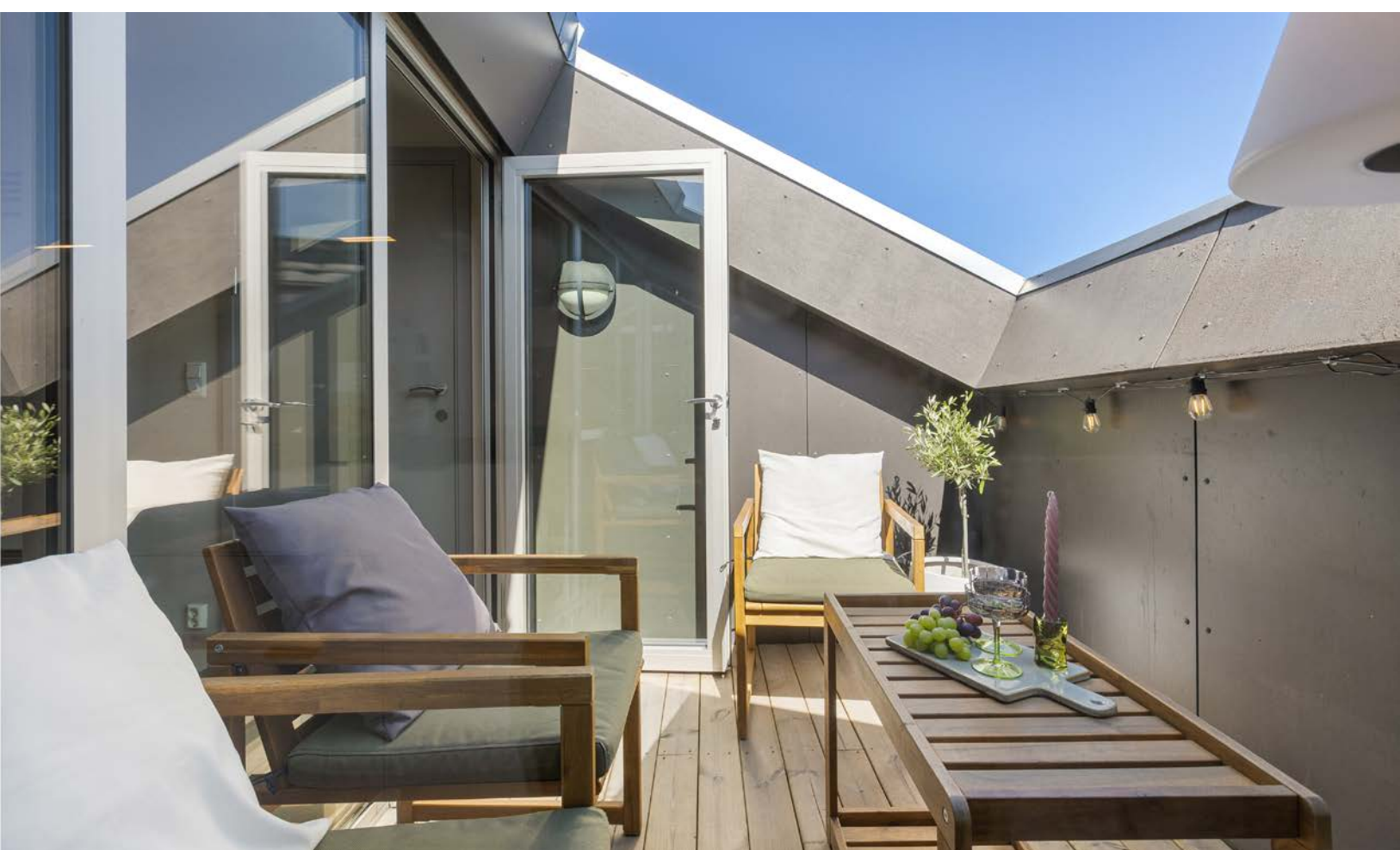
## 5. etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

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









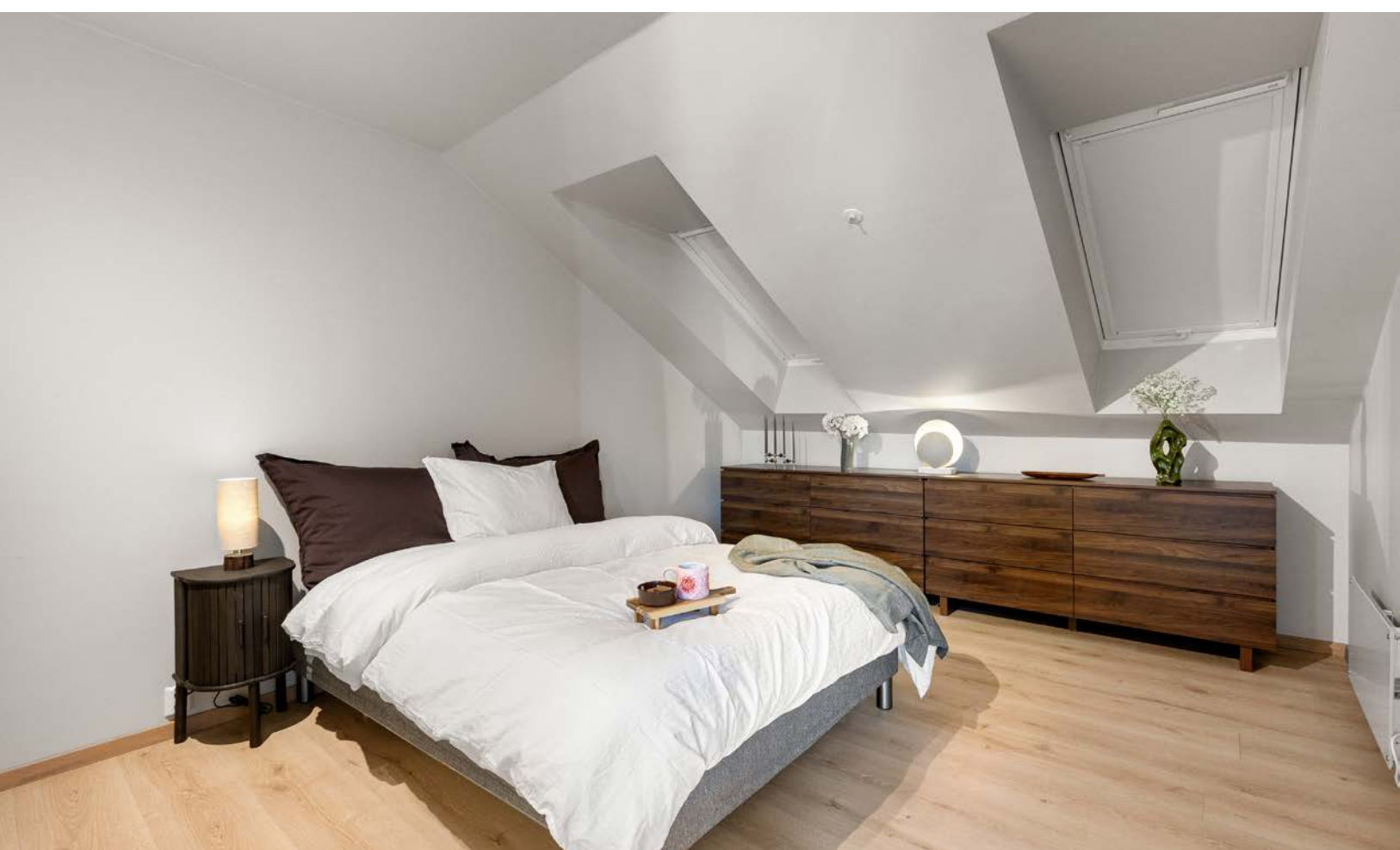


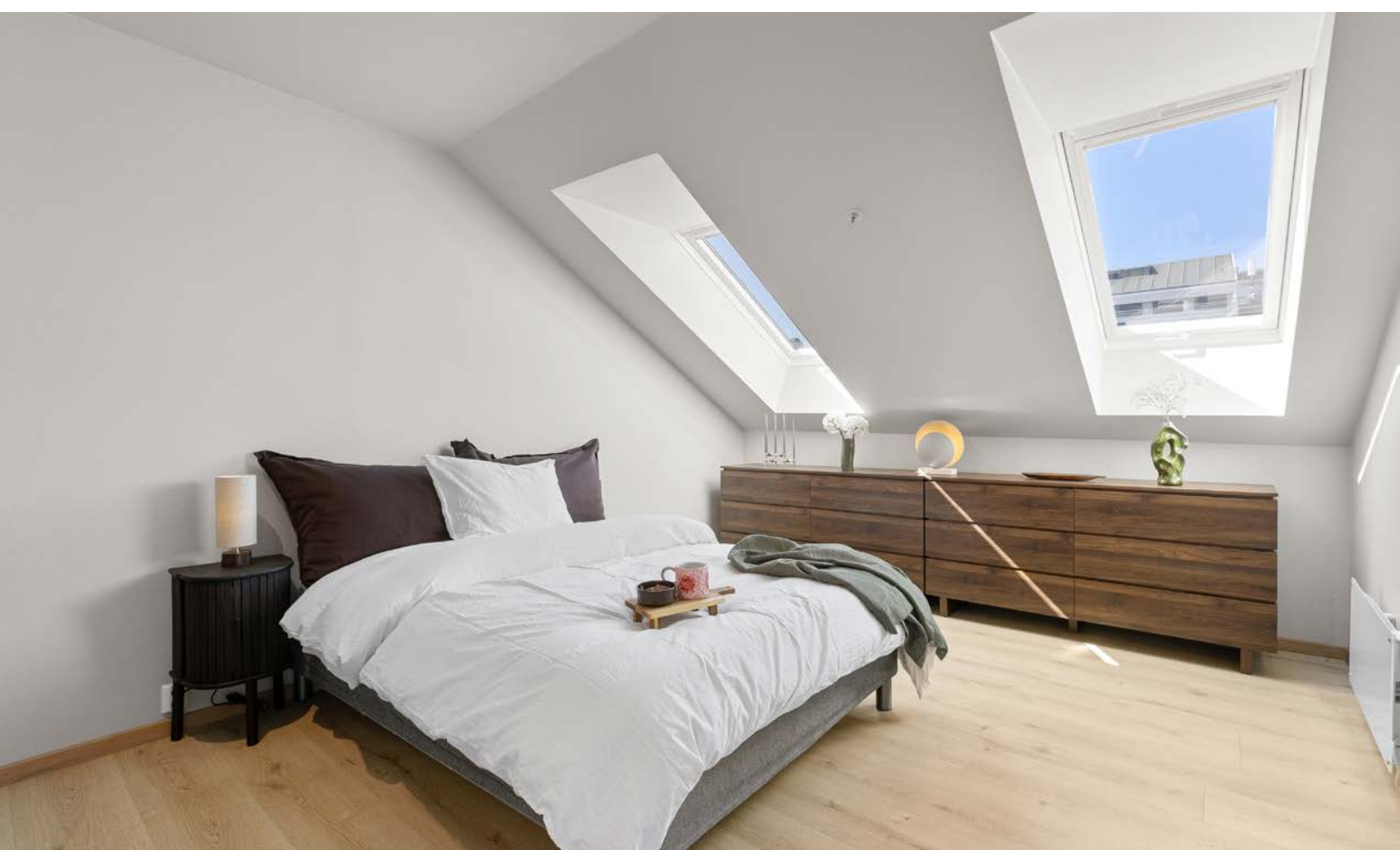












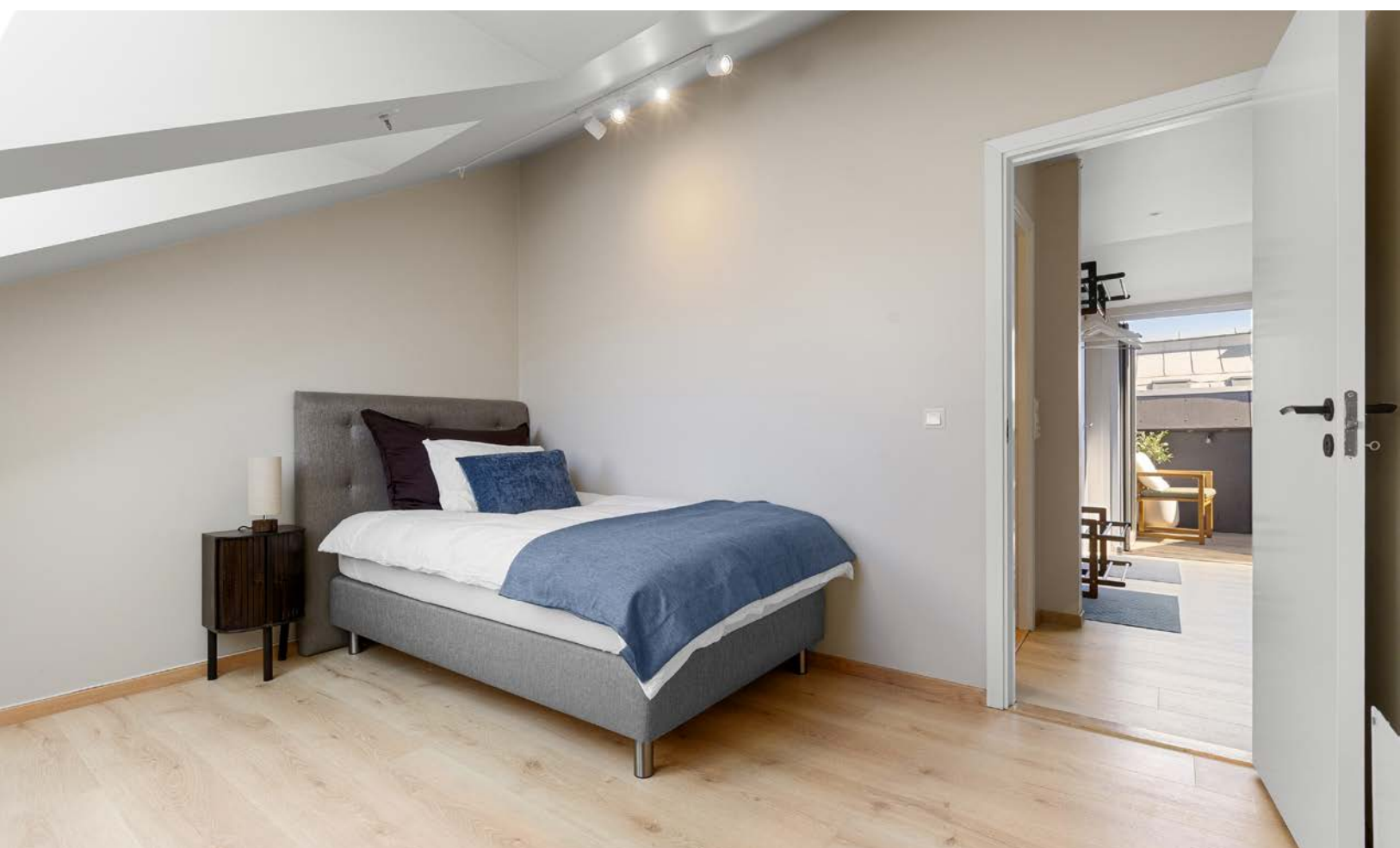




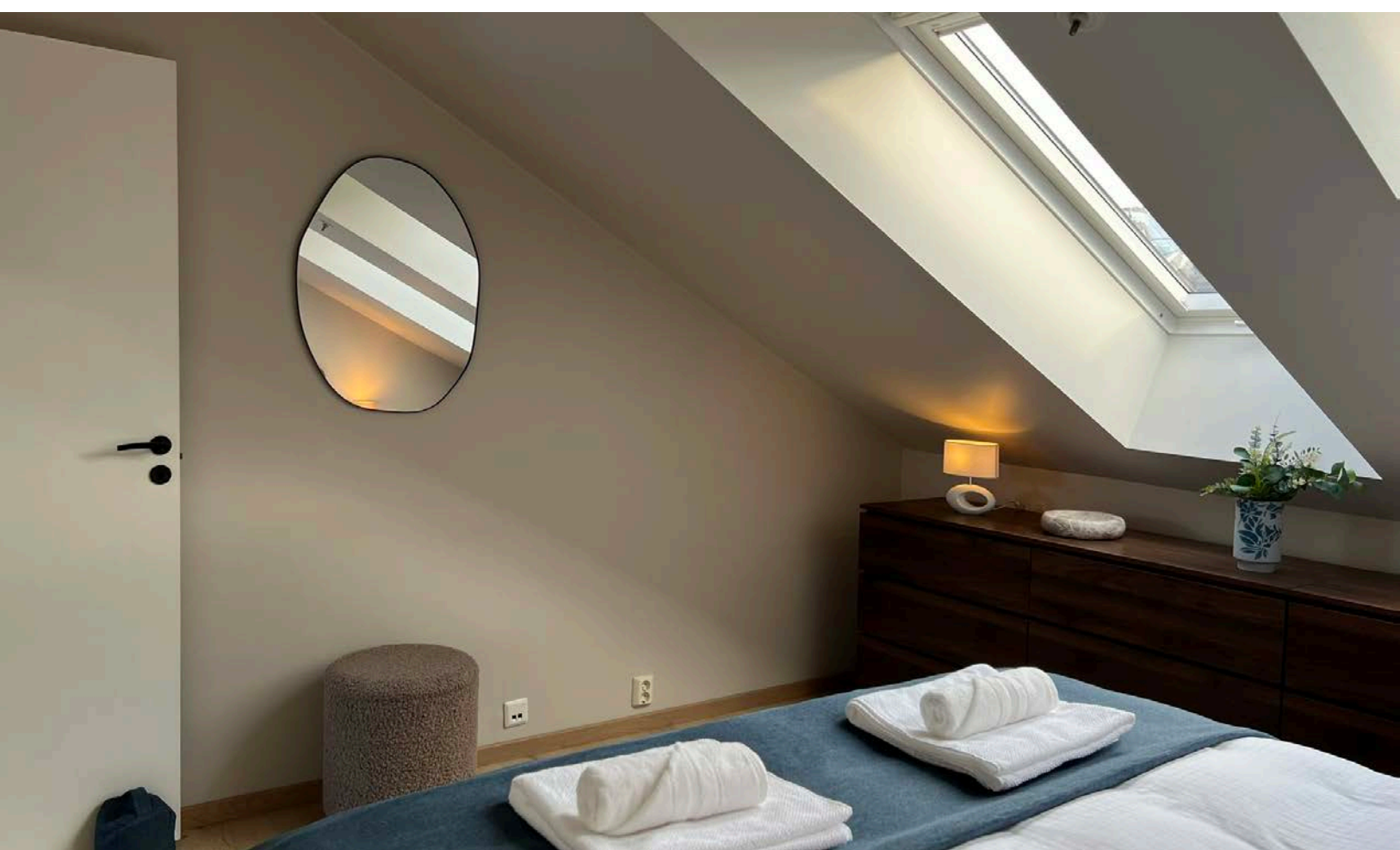












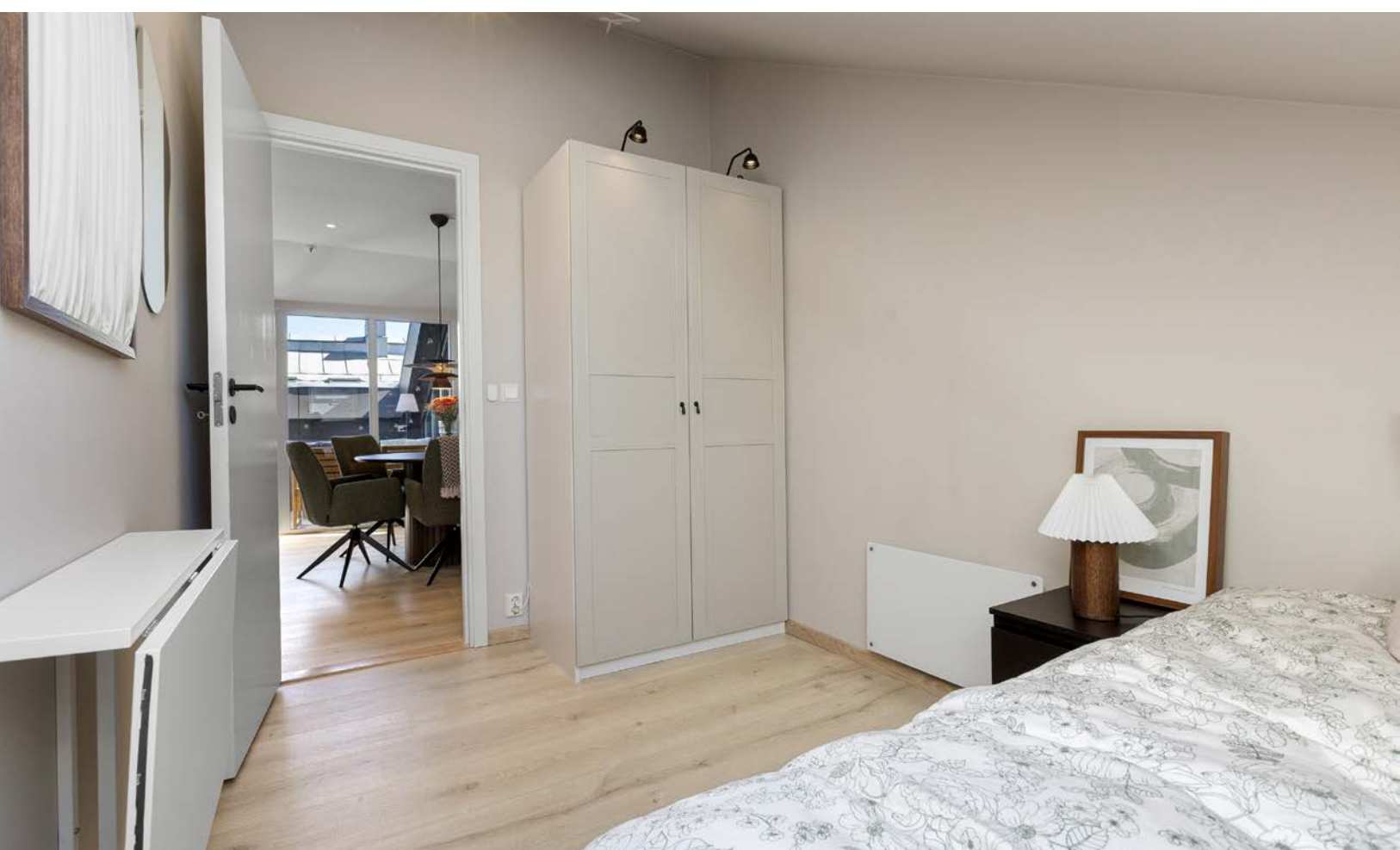






























# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Ebbells gate 3 C, 0183 OSLO



OSLO kommune



gnr. 208, bnr. 176, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 14757-2090

Referansenummer: CG4600

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



# BNΛ

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## BNAnalyse AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Selveierleilighet - Byggeår: 1892

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Taket har båndteking/plater fra ukjent år. Taktekingen er ikke besikket annet enn fra terrassen. Isolert loftsrom over badrom.

Vinduer med aluprofiler med 2-lags glass. Ingen datomerking funnet. Det legges til grunn at vinduene er fra ombygging i 2006. Takvinduer med 2-lags glass. Ingen datomerking funnet. Det legges til grunn at vinduene er fra ombygging i 2006.

Slett entrédør (dobbel dør).  
Terrassedør i aluminium med 2-lags glass.

Inntrukket takterrasse på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord.

På befaringstidspunktet er det pågående arbeider i bakgården.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Laminat er ny i 2023 og overflater er malt i 2023. Info fra tidligere tilstandsrapport.

Største takhøyde i stue målt til ca. 2,48 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innerdører: Slette dører

Oppvarming:

Panelovner

Elektrisk gulvvarme bad

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderom pusset opp ca. 2009-2010 iht. tidligere tilstandsrapport.

Dette må anses som ca.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023 iht. tidligere tilstandsrapport. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Det er kjølfrysenskap,

induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap over tak på badrom.

Det er avløpsrør av plast.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Felles røropplegg er ikke vurdert.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter (RSBX XPRESS 120) byttet i mai 2025 iht. faktura.

Sikringsskap med automatsikringer i stue.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert. Sprinkler.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

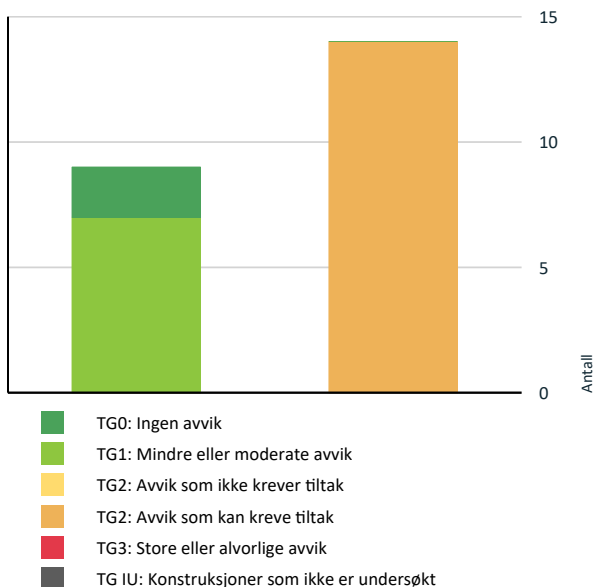
[Gå til side](#)

## Selveierleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

## Oppsummering av avvik

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

## Selveierleilighet

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

### Byggeår

1892

### Kommentar

Kilde: Ambita

### Anvendelse

Boligformål

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger. Det er fukt i kjellerbod og i kjeller forøvrig.

### Tilbygg / modernisering

2009 Ombygging Leiligheten er etablert ca. 2009. Må anses som ca.

## UTVENDIG

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket har båndteking/plater fra ukjent år. Taktekkingen er ikke besiktiget annet enn fra terrassen.

Isolert loftsrom over badrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er utettheter i diffusjonssperre/plast på loft over badrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Plasten bør utbedres. Utettheter kan føre til at varm fuktig luft stiger opp i konstruksjonen og kondenserer på kalde flater og danne grunnlag for sopp/råteskader.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ingen datomerking funnet. Det legges til grunn at vinduene er fra ombygging i 2009. Takvinduer med 2-lags glass. Ingen datomerking funnet. Det legges til grunn at vinduene er fra ombygging i 2009.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sprekk i et vindu mot terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sprukket vindu må på regnes byttet.

### TG 1 Dører

Slett entrédør (dobbel dør).  
Terrassedør i aluminium med 2-lags glass.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad med enkelte bruksmerker, hakk mm.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inntrukket takterrasse (i skråtak) på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord fra 2023. Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn av tettesjikt/membran er fra 2006.

Fallforhold over membran er ikke kontrollerbart pga. terrassegulvet.  
Det er bryter for varmekabler på terrassen. Disse er ikke funksjonstestet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ingen adkomst til sluk/avrenning.
- Det er for lav oppkant ved terskel ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Adkomst til sluk/avrenning må etableres. Jevnlig tilsyn og rensing anbefales for å sikre god avrenning.
- Lav oppkant ved terskel øker fare for vanninntrenging ved slagregn eller snø/snøsmelting. Terskel bør holdes under oppsikt.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Det er utført en tilstandsanalyserapport på el-anlegget for sameiet i fjor.

Det er ikke fremlagt eller kjent om det er utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for øvrige fellesdeler i bygget.

På befaringsstidspunktet er det pågående arbeider i bakgården.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ukjent/ikke dokumentert om det finnes en tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for byggets fellesdeler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er bør innhentes dokumentasjon eller påregnes at styret må utarbeide en Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende vedlikeholdsplan gir en større usikkerhet i forhold til hva borettslaget må påregne av utgifter i forbindelse med drift/vedlikehold/oppgraderinger.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Største takhøyde i stue målt til ca. 2,48 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftninger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Det er stedvis knirk i gulv som følge av mindre skjevheter som er normalt for eldre trebjelkelag.

## Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 1 TG 0 Radon

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

## Pipe og ildsted

Pipen er ikke i bruk. Det er ikke vurdert om pipen kan benyttes. De anbefales ytterligere kontroll før pipen eventuelt tas i bruk.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Slette dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

## VÅTROM

### 5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

#### Generell

Det legges til grunn at baderommet er fra ca. 2009/2010 når leiligheten ble etablert. Dette må anses som ca. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Ved fuktsøkt i området med sprekker og misfarging i fuger gis det indikasjoner for forhøyet fuktnivå ved overflatesøk med Protimeter MMS3. Overflatesøk gir kun en indikasjon. Fukt kan stå i fuger, flis og lim på riktig side av membran. Ved hulltaking ble det på befaringstidspunktet ikke registrert skadelige fuktnivåer inne i veggen.
- Veggplater er ført helt ned til flisgulv uten dokumentasjon på utførelse.

##### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må påregnes utbedring av fliser og fuger i dusjonen. Med bakgrunn i skadene og misfarging kan det ikke utelukkes behov for større inngrep.
- Manglende dokumentasjon utgjør en fare for at veggplater har feil utførelse og vil kunne ta skade ved søl/lekkasje.

### 5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Til informasjon: Det er målt ca. 60 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ufagmessige mykfuger i dusjone. Det er ukjent om en tidligere skade er forsøkt utbedret.
- Det er benyttet listverk av tre direkte mot flislagt gulv (våtsone). Dette er ikke fagmessig og treverk i våtsone må påregnes å ha nedsatt brukstid.

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser vedr. mykfuger anbefales for å se om fugene skjuler tidligere skader. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.
- Det synes ikke nødvendig med umiddelbar fjerning av listverk, men et må påregnes skade ved søl/lekkasje.

## 5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon.
- Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

## 5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterner uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Utbedring eller utskifting av innredningen er ikke nødvendig da funksjon synes opprettholdt.

## 5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## 5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra soverom. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Ved fuktsøkt i området med sprekker og misfarging i fuger i dusjsone gis det indikasjoner for forhøyet fuktnivå ved overflatesøk med Protimeter MMS3. Overflatesøk gir kun en indikasjon. Fukt kan stå i fuger, flis og lim på riktig side av membran. Ved hulltaking ble det på befaringsstidspunktet ikke registrert skadelige fuktnivåer inne i vegg. Se punkt for Overflater vegger og himling.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023 iht. tidligere tilstandsrapport. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøll/fryseskap, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 5. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap over tak på badrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stoppekraner og rørskap er ikke lett tilgjengelig. Det var ingen adkomst på befaringsdagen annet enn besiktigelse gjennom luke stående på badromsgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere kontroll av rørskap og stoppekraner anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.

Felles røropplegg er ikke vurdert.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter (RSBX XPRESS 120) byttet i mai 2025 iht. faktura.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, selv om dette ikke er et krav.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i stue.

TG2: manglende dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2009 Dette må anses som ca. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget. Årstallet på tegning for når loftet synes å være innredet er lagt til grunn.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Samsvarserklæring for "stua: Byttet 8 spotter i taket og satt opp en plejd dimmer pakke Soverom 1: Satt opp en kappe til stikkkontakten også satt opp 1 innfelt stikk og 2 stk påvegg stikk Soverom 2: Satt opp en innfelt stikkontakt og byttet 1 stk enkel stikk ved tak" er fremvist.**

**Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei



# Tilstandsrapport

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.**

## **Branntekniske forhold**

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

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

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert. Sprinkler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei 2016**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

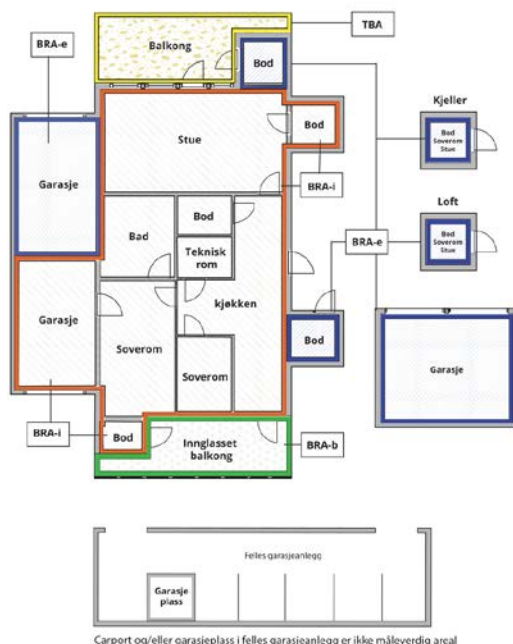
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 5. etasje/loft | 56                            |                             |                            | 56  | 5                               | 8                           | 64              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |                             | 5               |
| <b>SUM</b>     | <b>56</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>5</b>                        | <b>8</b>                    | <b>69</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>61</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje         | Internt bruksareal (BRA-i)                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 5. etasje/loft | Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 |                             |                            |
| Kjeller        |                                                           | Bod                         |                            |

### Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Kjellerbod: ca. 5 m<sup>2</sup> (målt til ca. 4,5 m<sup>2</sup>)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av leiligheten med skråtak, takvinduer, skjevhter og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D -scan. ALH må anses som ca.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ny VVB. Faktura fremvist.  
Div el-arbeider. Faktura fremvist.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------|------------|------------|
| Selveierleilighet | 56         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 16.6.2025 | Andreas Høieggen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                   | gnr. | bnr.                 | fnr. | snr.                        | Areal  | Kilde                 | Eieforhold |
|-------------------------------------------|------|----------------------|------|-----------------------------|--------|-----------------------|------------|
| 301 OSLO                                  | 208  | 176                  |      | 21                          | 426 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| Adresse                                   |      |                      |      |                             |        |                       |            |
| Ebbells gate 3 C                          |      |                      |      |                             |        |                       |            |
| Hjemmelshaver                             |      |                      |      |                             |        |                       |            |
| Uthushagen Daniel Hedberg, Ulberget Marte |      |                      |      |                             |        |                       |            |
| Boligselskap                              |      | Eierandel            |      | Forretningsfører            |        | Organisasjonsnr       |            |
| Es Ebbellsgate 3                          |      | 64 / 1092            |      | OBOS Eiendomsforvaltning AS |        | 997266048             |            |
|                                           |      | Felles gjeld:        |      |                             |        |                       |            |
|                                           |      | Kr. 6 394 31.12.2024 |      |                             |        |                       |            |

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

### Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

### Om tomten

Felles eiet tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

### Felleskostnader - sameiet

Felleskostnader pr. d.d. kr 7.168,- pr. md.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |            | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsfører |      | Meglerbrev | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger        |      |            | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CG4600>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                           |
| Aktiv EM Grünerløkka                                                |                           |
| Oppdragsnr.                                                         |                           |
| 1008250175                                                          |                           |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn             |
| Marte Ulberget                                                      | Daniel Hedberg Uthushagen |
| Gateadresse                                                         |                           |
| Ebbells gate 3C                                                     |                           |
| Poststed                                                            | Postnr                    |
| OSLO                                                                | 0183                      |
| Er det dødsbo?                                                      |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                           |
| Avdødes navn                                                        |                           |
|                                                                     |                           |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                           |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                           |
|                                                                     |                           |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                           |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                           |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                           |
| År                                                                  | 2024                      |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                           |
| Antall år                                                           | 1                         |
| Antall måneder                                                      | 2                         |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                           |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                           |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                           |
| Forsikringsselskap                                                  |                           |
| Polise/avtalnr.                                                     |                           |

Document reference: 1008250175

## 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

Beskrivelse

Tidligere eier avrimet et kjøleskap, men det ble utbedret

Initialer selger: MU, DHU

1



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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1. Nye spotter (2024) 2. Ny varmtvannsbereider (2025)

Arbeid utført av

1. Oslo Elektriske AS / 2. Noir Rørleggerservice AS

Filer

[Elektriker\\_OsloElektriske\(badet\).pdf](#)

[Noir Rørleggerservice\\_faktura.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært påvist sopp i en annen kjellerbod (B-oppgangen). Tak- og veggplater skal byttes, og i tillegg har styret gått til innkjøp av avfukter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nivåforskjell/skjevhet i etasjeskille/gulver (dette er oppgitt i forrige eiers takstrappreport).

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 skjevgkre 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

1. Tidligere eier flyttet kjøkken 2. Nye spotter på kjøkken, og flere stikkontakter på soverom

Arbeid utført av

1. TGR Elektro / 2. Fixel AS

Filer

[Dokumentasjon\\_Fixel.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Utbygging i bakgården

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rotter i bakgården i 2024. Ble innført tiltak, og har ikke vært et problem siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250175

## 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: 1008250175

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Marte Ulberget | 090ee248eb7fcd674330<br>68625adfca85d11d929a | 13.06.2025<br>19:37:00 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER               | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Daniel Hedberg<br>Uthushagen | dd9293be20344cb4a195<br>743f424756f14864fb63 | 13.06.2025<br>19:34:24 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1008250175

- 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>



# HUSORDENSREGLER    ANS EBBELSGATE 3

## 1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn, folkeskikk og respekt ovenfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget! Det bør være i alles interesse at vi får et godt felleskap og bomiljø.

Seksjonseiere er ansvarlige for at beboere er kjent med husordensreglene og at de etterleves av husstandens leietakere eller andre som er gitt tilgang til leilighetene.

Eier plikter å informere styret skriftlig om personalia på eventuell leietaker senest dato før innflytting. Regler skal være gjennomgått med leietaker og underskrevet.

## 2. Sikkerhet

Eier plikter å påse at brannsikkerhet og tekniske installasjoner i egen seksjon er ivaretatt. Det skal kun brukes firmaer med ansvarsrett til å utføre elektriske og VVS arbeider, samt legges igjen samsvarserklæring fra firmaene. Det skal sendes kopi til styret.

## 3. Fellesarealer

Alle felles inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.

Leking er ikke tillatt i innendørs trapper/ganger.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Husk at ganger og trappene er rømningsveier ved brann og syketransport.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier og leietaker er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Nabovarsel henges opp i oppslagstavle ved større festligheter.

#### **4. Avfall**

Avfall skal sorteres iht kommunale krav og kastes i lukket pose i containere i eget rom på anvist sted.

Papir og papp skal kastes i containere i eget rom på anvist sted. Det skal ikke være matrester på papir og papp, heller ikke i tomme melkekartonger.

Det er ikke tillatt å legge igjen papir/reklame ved postkassene og utenfor søppelkasser.

Det er ikke tillatt å hve sigarettstumper eller lignende noen steder i gården eller utenfor porten.

Det er ikke tillatt å lagre søppel på balkongene/terrassene/ganger og felles arealene.

Annet avfall skal leveres av den enkelte beboer til gjenbruksstasjon.

#### **5 Postkasser og ringetablåer**

Seksjonseier plikter å bruke eksisterende navnetablå på postkasser og ringeklokker, merkelapper skal ikke limes utenpå.

Endring av ringetablå varsles styret.

#### **6. Solskjerming, parabol og endring av fasade**

Fasaden på bygget skal fremstå ensartet. Det er kun tillatt å benytte utvendig markise og persienner i utforming og farge som er bestemt av sameiets styre.

Annen endring av utvendig fasade er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Parabolantenne kan ikke monteres uten godkjenning av styret.

#### **7. Boder**

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive vesker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Dørene skal holdes låst.

## **8. Indre orden og ro**

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Seksjonseiere plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboere å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

I tidsrommet fra kl 23:00 til kl 07:00 på hverdager og 24:00 til 8:30 på helligdager skal det være alminnelig ro i bygningen. Støy utover disse tider skal varsles i god tid. Støy fra bygningsarbeid skal gjøres innen for tidsrommet 07:00-20:00.

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

## **9 Dyrehold**

Ved dyrehold skal det tas hensyn til andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Eier av dyret plikter umiddelbart å fjerne eventuelle etterlatenskaper på sameiets fellesarealer og fortausarealer. Eier pålegges å påse at dyreholdet ikke påfører andre beboere vesentlig ulempe

## **10 Bruk av balkonger/terrasser – grilling**

Det er tillatt å benytte elektrisk og gassgrill på balkongene, men det skal tas hensyn til andre beboere. Kullgrill eller annen med åpen flamme er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller i boder.

Det er ikke tillatt å lufte og banke tepper i trappeganger og ganger/fellesareal.

Det er mulig å kjøre bil gjennom porten mot gaten, men det er ikke tillatt å parkere bil innenfor porten.

## **11. Overtredelse av husordensreglene**

Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtreddes. Overtredelse av reglene rapporteres styret. Styret skal påtale brudd på husordensreglene skriftlig ovenfor seksjonseier. I tilfelle utleie må utleier ta saken opp med leietaker. Når brudd påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller foretatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Styret, den 10.02.11.

Jack Remøy

Styre leder

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**EIERSEKSJONSSAMEIET EBBELLSGATE 3**

Fastsatt 19.05.22 i ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Ebbellsgate 3,  
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 208 bnr. 176 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ebbellsgate 3. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET**

Sameiet består av 23 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt tilleggsareal).

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes p-rom (ekskl tilleggsareal).

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonsloven §25. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

**§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sykler som er i daglig bruk kan henses på egnet sted i sykkelstativene. Sykler som ikke er i bruk skal settes i kjellerbod. Styret kan tillate hensettelse av motordrevne kjøretøy i bakgården etter godkjenning og for en periode på et år om gangen. Ny godkjenning må innhentes årlig.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det foreligger særskilt rett til utbygning av sameiets eiendom til fordel for Ebbel 3 AS. Utbygningsretten er ikke overdragelig, og er beskrevet i § 16.

## **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig. Ved sameiets etablering (seksjoneringen) har utbygger fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt måtte bli endret i senere sameiermøte. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.



## **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp månedlig/kvartalsvis fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette akontobeløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

## **§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Takterrasser som disponeres eksklusivt av en sameier, skal vedlikeholdes for egen regning av denne.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst mv til tilviste boder der.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer er som omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvaltes sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

## **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

## **§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre til fire andre styremedlemmer, og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år (dog slik at to medlemmer ved det først valg etter den første innflytting i sameiet velges kun for et år), og varamedlem velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

## **§ 11. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Ordinært sameiermøte meddeles skriftlig med 14 – fjorten – dagers frist. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 7 – syv – dagers frist.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## **§ 13. MINDRETALLSVERN**

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

## **§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## **§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

## **§ 16. AVTALE OM UTBYGGINGSRETT**

Sameiermøtet har vedtatt at Ebbel 3 AS har rett til å bygge ut fellesarealet, som beskrevet i vedtak 2 av ekstraordinært sameiermøte av 06.12.16. Ingen sameier kan motsette seg utbygningen, forutsatt at den skjer ihht vedtaket gjengitt under:

«Vedtak 2:

*Sameiermøtet samtykker til reseksjonering som beskrevet under.*

*Reseksjoneringen innebærer følgende fysiske endringer:*

- *Seksjon 5 får ny tilleggsdel av fellesareal (balkong på bakkenivå)*
- *Seksjon 1 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*
- *Ny seksjon opprettes av fellesareal (seksjon 24)*
- *Seksjon 10 avgir areal til ny seksjon (ny seksjon 25)*
- *Seksjon 6 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*
- *Seksjon 15 avgir areal til ny seksjon (ny seksjon 26)*
- *Seksjon 11 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*
- *Seksjon 20 avgir areal til ny seksjon (ny seksjon 26)*
- *Seksjon 16 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*
- *Seksjon 21 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*

*Sameiermøte samtykker med to tredjedels flertall av avgitte stemmer til opprettelsen av tre nye boligseksjoner av fellesareal, jf. esl. § 30 annet ledd bokstav b).*

*Sameierbrøken i sameiet er arealbasert. De nye seksjonene får teller i sameierbrøken tilsvarende p-rom ihht. oppmåling. Nevneren i sameierbrøken endres tilsvarende.*

*Sameiermøte samtykker med to tredjedels flertall av avgitte stemmer til at seksjon 5 mottar areal fra fellesarealet, jf. § 30 annet ledd bokstav b).»*

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**EIERSEKSJONSSAMEIET EBBELLS GATE 3**

Fastsatt 12.06.24 i ordinært sameiermøte

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 208 bnr. 176 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ebbells gate 3. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET**

Sameiet består av 23 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt tilleggsareal).

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes p-rom (ekskl tilleggsareal).

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT - SAMEIETS PANTERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonsloven 525. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som — dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp — svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.



Sykler som er i daglig bruk kan hensettes på egnet sted i sykkelstativene. Sykler som ikke er i bruk skal settes i kjellerbod. Styret kan tillate hensettelse av motordrevne kjøretøy i bakgården etter godkjenning og for en periode på et år om gangen. Ny godkjenning må innhentes årlig.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven 13 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig. Ved sameiets etablering (seksjoneringen) har utbygger fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt måtte bli endret i senere sameiermøte. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

## **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp månedlig/kvartalsvis fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette akontobeløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

## **§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Takterrasser som disponeres eksklusivt av en sameier, skal vedlikeholdes for egen regning av denne.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst mv til tilviste boder der.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer er som omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvaltes sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

## **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens 26. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner 27.

## § 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre til fire andre styremedlemmer, og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år (dog slik at to medlemmer ved det først valg etter den første innflytting i sameiet velges kun for et år), og varamedlem velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

## § 11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Ordinært sameiermøte meddeles skriftlig med 14 — fjorten dagers frist. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 7 — syv — dagers frist.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning . styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning . valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 12. FORRETNINGSFØRER - REGNSKAP - REVISJON**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## **§ 13. MINDRETALLSVERN**

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

## **§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## **§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

## **§ 16. AVTALE OM UTBYGGINGSRETT**

Sameiermøtet har vedtatt at Ebbel 3 AS har rett til å bygge ut fellesarealet, som beskrevet i vedtak 2 av ekstraordinært sameiermøte av 06.12.16. Ingen sameier kan motsette seg utbygningen, forutsatt at den skjer ihht vedtaket gjengitt under:

«Vedtak 2:

*Sameiermøtet samtykker til reseksjonering som beskrevet under.*

*Reseksjoneringen innebærer følgende fysiske endringer:*

- *Seksjon 5 får ny tilleggsdel av fellesareal (balkong på bakkenivå)*
- *Seksjon 1 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*
- *Ny seksjon opprettes av fellesareal (seksjon 24)*
- *Seksjon 10 avgir areal til ny seksjon (ny seksjon 25)*
- *Seksjon 6 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*
- *Seksjon 15 avgir areal til ny seksjon (ny seksjon 26)*
- *Seksjon 11 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*
- *Seksjon 20 avgir areal til ny seksjon (ny seksjon 26)*
- *Seksjon 16 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*
- *Seksjon 21 avgir areal til fellesareal (nytt trapperom)*

*Sameiermøte samtykker med to tredjedels flertall av avgitte stemmer til opprettelsen av tre nye boligseksjoner av fellesareal, jf. esl. § 30 annet ledd bokstav b).*

*Sameierbrøken i sameiet er arealbasert. De nye seksjonene får teller i sameierbrøken tilsvarende p-rom iht. oppmåling. Nevneren i sameierbrøken endres tilsvarende.*

*Sameiermøte samtykker med to tredjedels flertall av avgitte stemmer til at seksjon 5 mottar areal fra fellesarealet, jf. § 30 annet ledd bokstav b).»*

## **§ 17. KORTTIDSUTLEIE**

*Det fremgår av eierseksjonsloven § 24 syvende ledd at “Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.”*

*Det har blitt vedtatt i sameiermøtet at grensen settes på 120 døgn. Det betyr at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig ikke er tillatt.*



# Nabolagsprofil

Ebbells gate 3C - Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 356 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Hammersborggata        | 3 min  |
| Totalt 9 ulike linjer  |        |
| Storgata               | 3 min  |
| Linje 11, 12, 17, 18   |        |
| Jernbanetorget         | 7 min  |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5    |        |
| Oslo S                 | 9 min  |
| Totalt 24 ulike linjer |        |
| Oslo Gardermoen        | 39 min |

## Skoler

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Møllergata skole (1-7 kl.)    | 6 min  |
| 210 elever, 15 klasser        |        |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)   | 11 min |
| 508 elever, 26 klasser        |        |
| Vahl skole (1-7 kl.)          | 11 min |
| 199 elever, 13 klasser        |        |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)   | 16 min |
| 429 elever, 30 klasser        |        |
| Jordal skole (8-10 kl.)       | 7 min  |
| 616 elever, 46 klasser        |        |
| Elvebakken videregående skole | 6 min  |
| 576 elever                    |        |
| Heltberg gymnas               | 7 min  |
| 160 elever, 7 klasser         |        |



## Kvalitet på skolene

Bra 52/100



## Opplevd trygghet

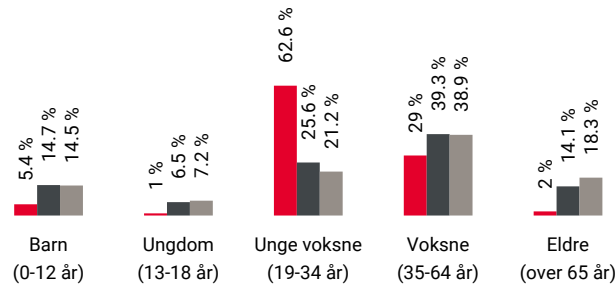
Trygt 52/100



## Naboskapet

Høflige 45/100

## Aldersfordeling



### Område

|                  |
|------------------|
| Oslo sentrum øst |
| Oslo og omegn    |
| Norge            |

### Personer

|           |
|-----------|
| 2 975     |
| 999 185   |
| 5 425 412 |

### Husholdninger

|           |
|-----------|
| 2 432     |
| 490 708   |
| 2 654 586 |

## Barnehager

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Kia barnehage (0-5 år)                | 0 min |
| 18 barn                               |       |
| Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) | 5 min |
| 63 barn                               |       |
| Hausmannsgate barnehage (1-5 år)      | 5 min |
| 129 barn                              |       |

## Dagligvare

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Kiwi Storgata 33         | 2 min  |
| Coop Extra Hausmannsgate | 3 min  |
| Post i butikk            | 0.2 km |



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

## Primære transportmidler



1. Gående



2. Trikk



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|  |                           |        |  |
|--|---------------------------|--------|--|
|  | Ankertorget gymnastikksal | 5 min  |  |
|  | Aktivitetshall            | 0.4 km |  |
|  | Oslo spektrum             | 6 min  |  |
|  | Aktivitetshall            | 0.5 km |  |
|  | Skippern Squash           | 4 min  |  |
|  | Torggata Bad Tr.senter    | 4 min  |  |

## Boligmasse



■ 84% blokk  
■ 16% annet

«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

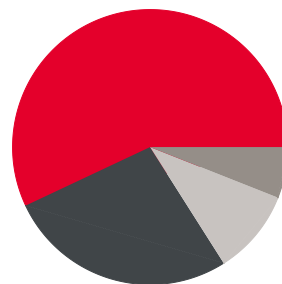
Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester

|  |                         |       |  |
|--|-------------------------|-------|--|
|  | Gunerius Shoppingsenter | 3 min |  |
|  | Apotek 1 Gunerius       | 3 min |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 57% i barnehagealder  
■ 27% 6-12 år  
■ 6% 13-15 år  
■ 10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



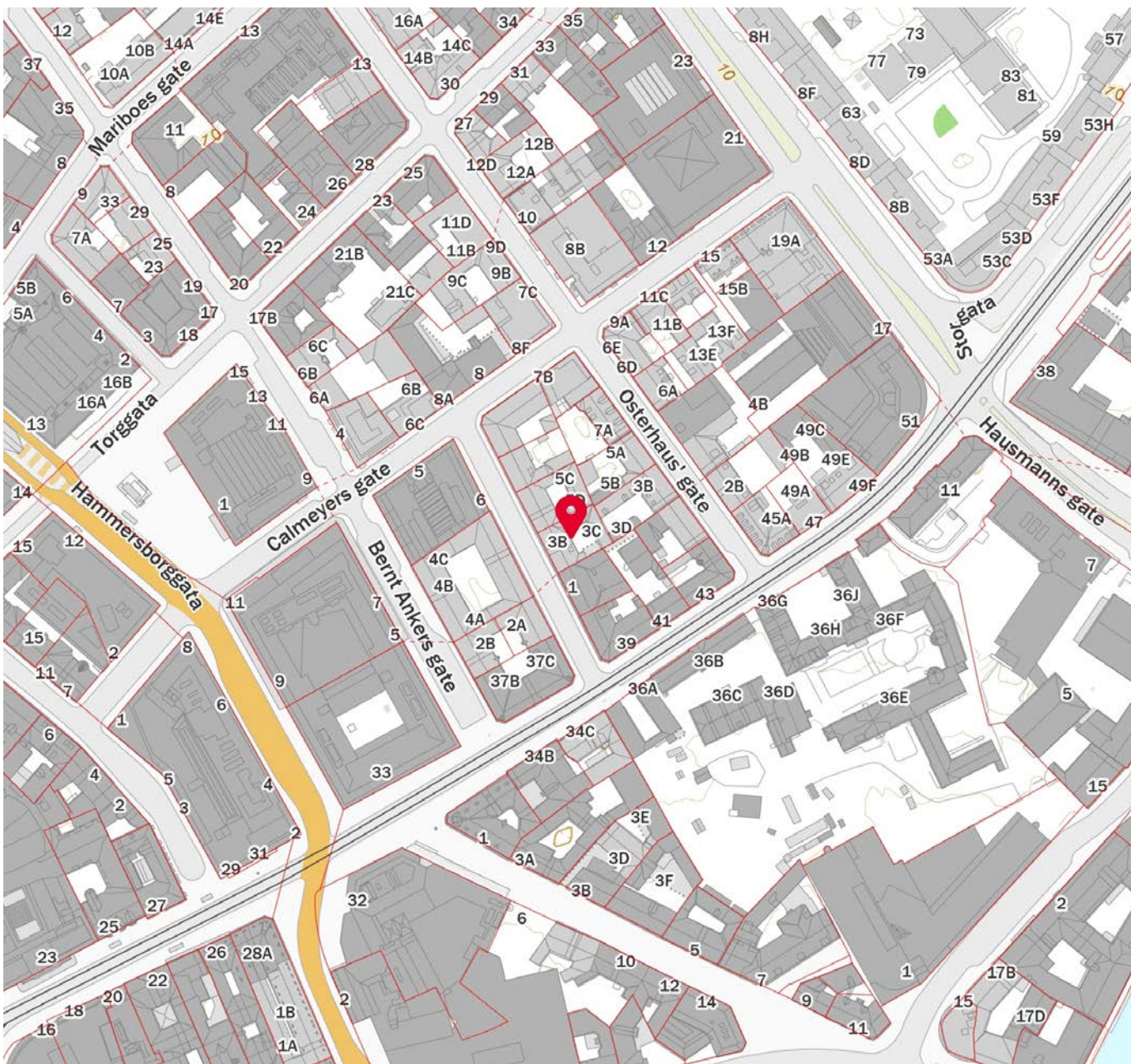
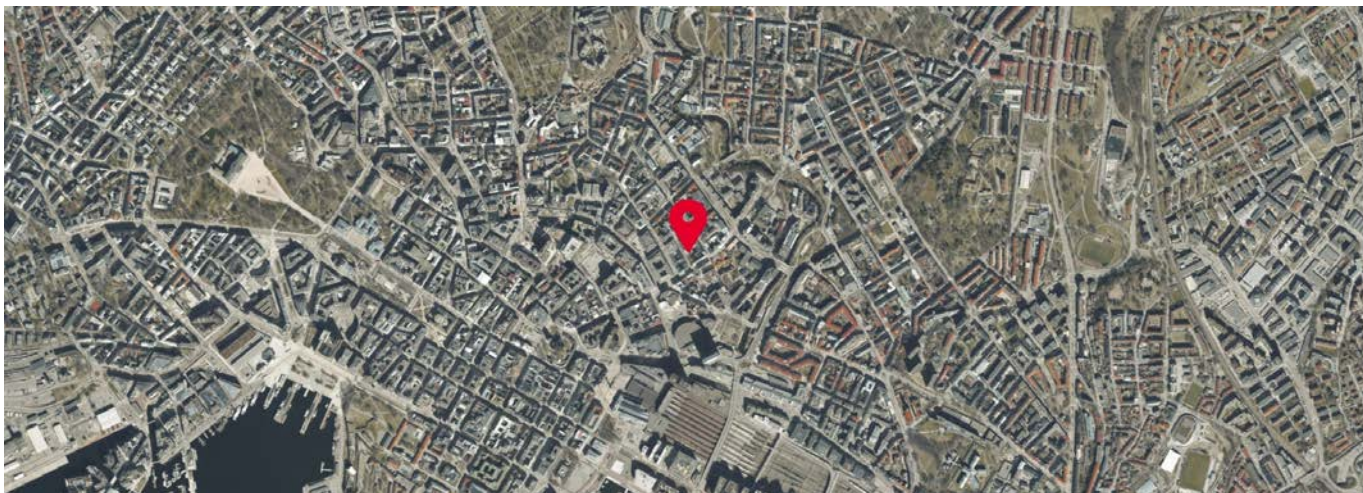
0% 68%

■ Oslo sentrum øst  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 14% | 33%   |
| Ikke gift     | 78% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 0%  | 4%    |







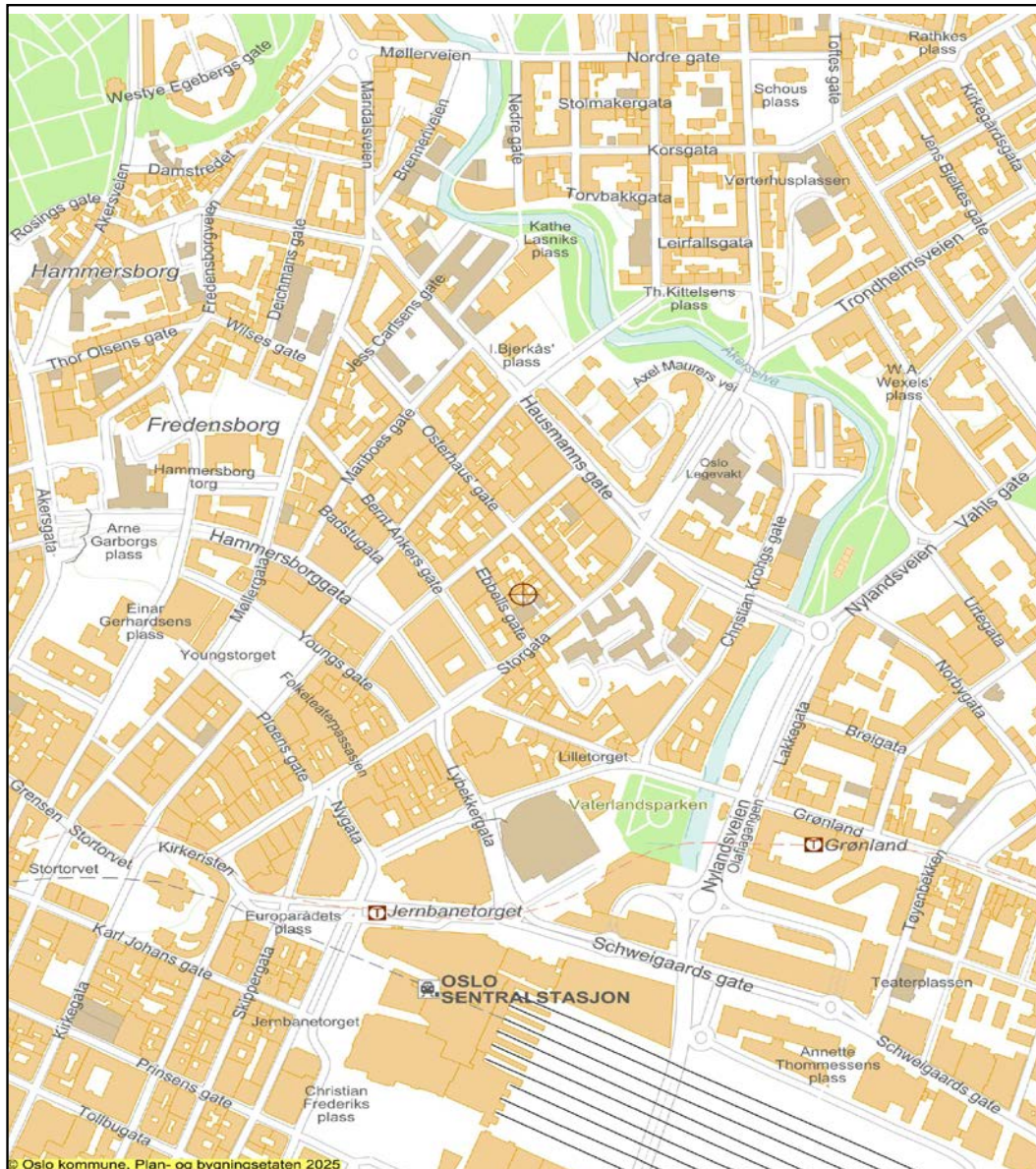
# Oversiktskart

Adr.: Ebbells gate 3 C

Bydel : ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 208 / 176

Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 13.06.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane  
— T-bane

--- Markagrense  
— Vei

■ Bolig  
■ Andre bygg

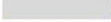
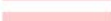
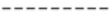
■ Off. friområde  
⊕ Adresse/eiendom

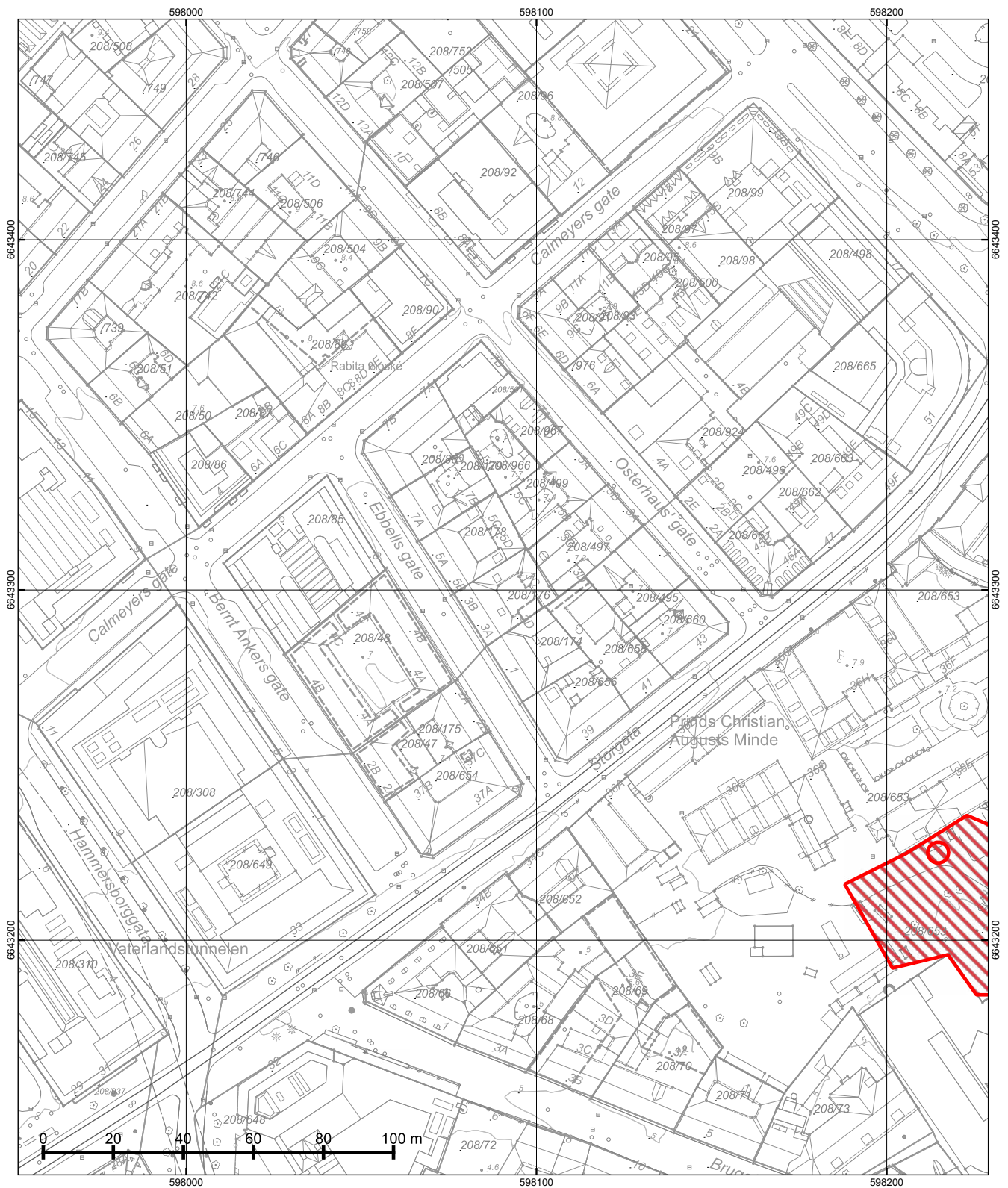






## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

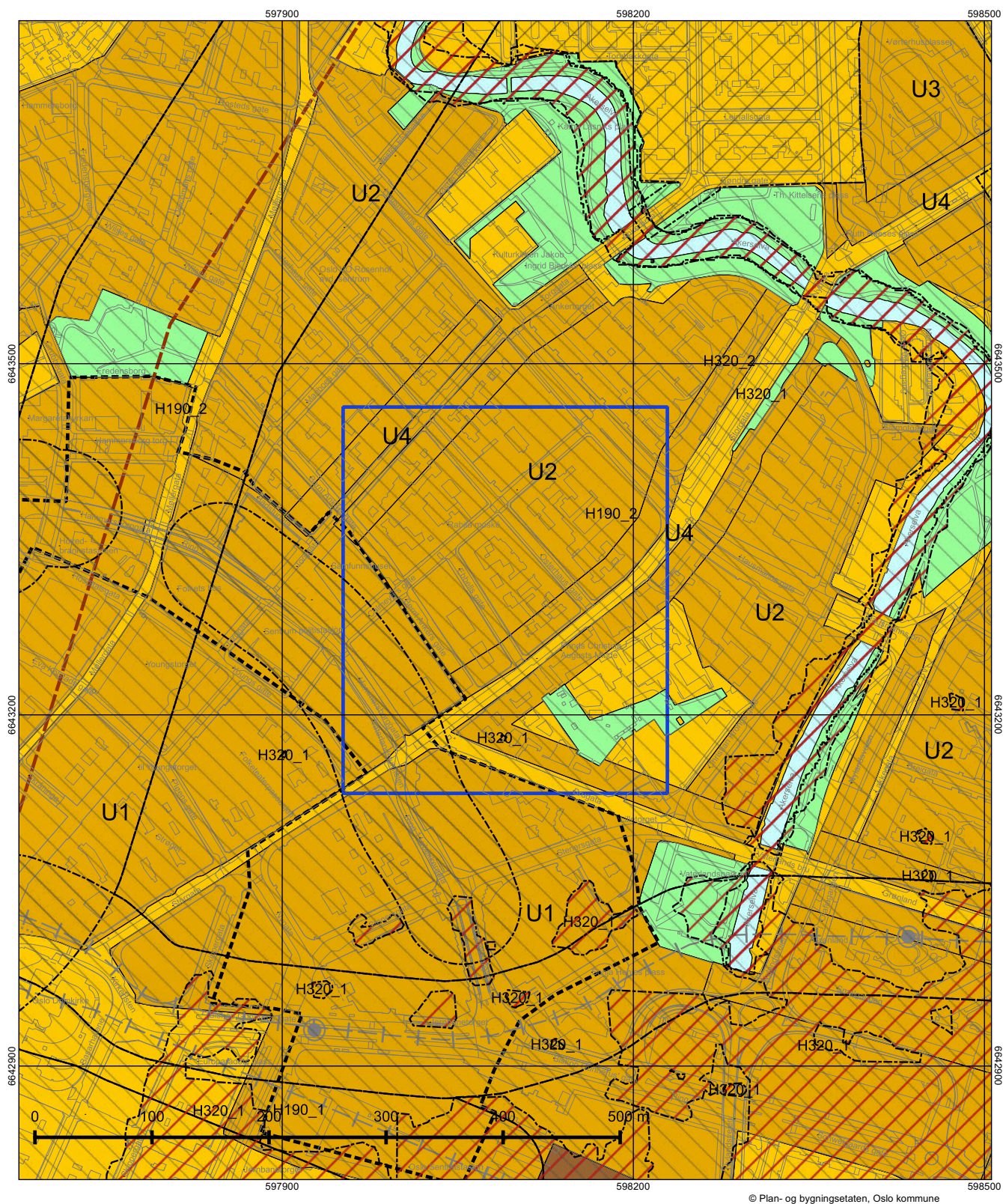
|                                                                                     |                                                    |                                                                                   |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|    | 74 - Felles gårdsplass                             |  | Plangrense (gammel lov)                 |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                         |  | Plangrense (ny lov)                     |
|    | 120 - Forretning m.tilh.anlegg                     |  | RpRegulertHøyde                         |
|    | 121 - Forretning og kontor                         |  | Feltinndeling                           |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                           |  | Grense for bebyggelse                   |
|    | 141 - Forr./kontor/offentlig                       |  | Bygningens avgrensing i beb. plan       |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn                 |  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|    | 311 - Annet veiareal                               |  | Byggegrense                             |
|    | 312 - Fortau                                       |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet      |
|    | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate                  |  | Regulert senterlinje                    |
|    | 316 - Gatetun/gågate                               |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)  |
|    | 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.          |                                                                                   |                                         |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål       |  | Oppheving av eiendomsgrense             |
|    | 2011 - Kjøreveg                                    |  | Stenging av avkjørsel                   |
|    | 2012 - Fortau                                      |  | Avkjørsel                               |
|    | 2013 - Torg                                        |  | Innkjøring                              |
|    | 2014 - Gatetun                                     |                                                                                   |                                         |
|    | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal                 |                                                                                   |                                         |
|    | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane              |                                                                                   |                                         |
|    | 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport |                                                                                   |                                         |
|    | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer        |                                                                                   |                                         |
|    | 661 - Spesialområde bevaring forretning            |                                                                                   |                                         |
|    | 664 - Spesialområde bevaring blandet               |                                                                                   |                                         |
|   | 667 - Spesialområde bevaring friområde             |                                                                                   |                                         |
|  | RbBevaringGrense                                   |                                                                                   |                                         |
|  | RpBestemmelseOmråde                                |                                                                                   |                                         |
|  | RpBestemmelseGrense                                |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynSone                                 |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynGrense                               |                                                                                   |                                         |
|  | RpSikringSone                                      |                                                                                   |                                         |
|  | RpSikringGrense                                    |                                                                                   |                                         |
|  | 311 - Annet veiareal                               |                                                                                   |                                         |
|  | 312 - Fortau                                       |                                                                                   |                                         |
|  | 325 - Veigrunn i tunnel                            |                                                                                   |                                         |
|  | 913 - Formålagrensning                             |                                                                                   |                                         |
|  | 925 - Gesimslinje                                  |                                                                                   |                                         |
|  | 930 - Reguleringslinje                             |                                                                                   |                                         |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense                        |                                                                                   |                                         |
|  | Formålgrense                                       |                                                                                   |                                         |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  <p>Dato: 13.06.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</p> | <p><b>Naturmangfold</b></p> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).<br/>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>                                                     |                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>PlottID/Best.nr: 144576/ 86514149<br/>Adresse: EBBELLS GATE 3C<br/>Gnr/Bnr: 208/176</p>                                                                                                                                                                                                          | <p>Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV<br/>Kommentar:</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> |                                                      |





Oslo

Dato: 13.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144576/86514149

Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

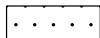
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- Farled                                                                                                                 |  Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|  Fjernveg (tunnel)                          |  Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|  Fjernveg                                   |  Bane, eksisterende                                        |
|  Markagrense                                |  Havn, eksisterende                                        |
| ----- Plangrense                                                                                                             |  Havn, fremtidig                                           |
|  Sporveg (tunnel), fremtig                  |  Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|  Sporveg (tunnel), eksisterende             |  Grønnstruktur, eksisterende                               |
|  Sporveg, eksisterende                      |  Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|  Sporveg, fremtidig                         |  Forsvaret                                                 |
|  Jernbane (tunnel), fremtidig               |  LNF-areal, eksisterende                                   |
|  Jernbane (tunnel), eksisterende            |  LNF-areal, fremtidig                                      |
|  Jernbane, eksisterende                     |  Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  Turvei                                     |  Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  T-banestasjon (ikke juridisk)              |  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  Banetrase (ikke juridisk)                  |  Farled                                                    |
|  Fjordtrikk (ikke juridisk)                |  Småbåthavn, eksisterende                                 |
|  Samferdsel (ikke juridisk)               |  Småbåthavn, fremtidig                                   |
|  Eksisterende kollektivknutepunkt         |  Naturområde                                             |
|  Fremtidig kollektivknutepunkt            |  Friluftsområde                                          |
|  Spredt boligbebyggelse                   |  Ytre by (utviklingsområder)                             |
|  Bestemmelsesgrense                       |  Indre by (utviklingsområder)                            |
|  Aktivitetssone marka                     |  H570 - Bevaring kulturmiljø                             |
|                                                                                                                              |  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.            |
|                                                                                                                              |  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)  |
|                                                                                                                              |  H810_2 - Krav om felles planlegging                     |
|                                                                                                                              |  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)       |
|                                                                                                                              |  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                     |
|                                                                                                                              |  H110 - Nedlagsfelt drikkevann                           |
|                                                                                                                              |  H190 - Andre sikringssoner                              |
|                                                                                                                              |  H310_1 - Kvikkleire                                     |
|                                                                                                                              |  H310_2 - Steinsprang                                    |
|                                                                                                                              |  H320_1 - Stormflo                                       |
|                                                                                                                              |  H320_2 - Elveflom                                       |
|                                                                                                                              |  H390 - Deponi                                           |





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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Ebbells gate 3C  
0183 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Scott Fredrik Bergman

**Telefon:** 980 03 338  
**E-post:** scott.bergman@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre