



aktiv.

Ekebergveien 37, 0196 OSLO

**Pen og innbydende 3-roms
selveierleilighet | Pusset opp i
2019 | V. vann, fyring og internett
inkl. | Sentrumsnær**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585
E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 150 313,-
Omkostn.: Kr 102 490,-
Total ink omk.: Kr 4 152 803,-
Felleskostn.: Kr 5 809,-
Selger: John-Andreas Reitan Nyheim

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 45/45 kvm
Tomtstr.: 3413.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 137
Snr. 50
Oppdragsnr.: 1008240227

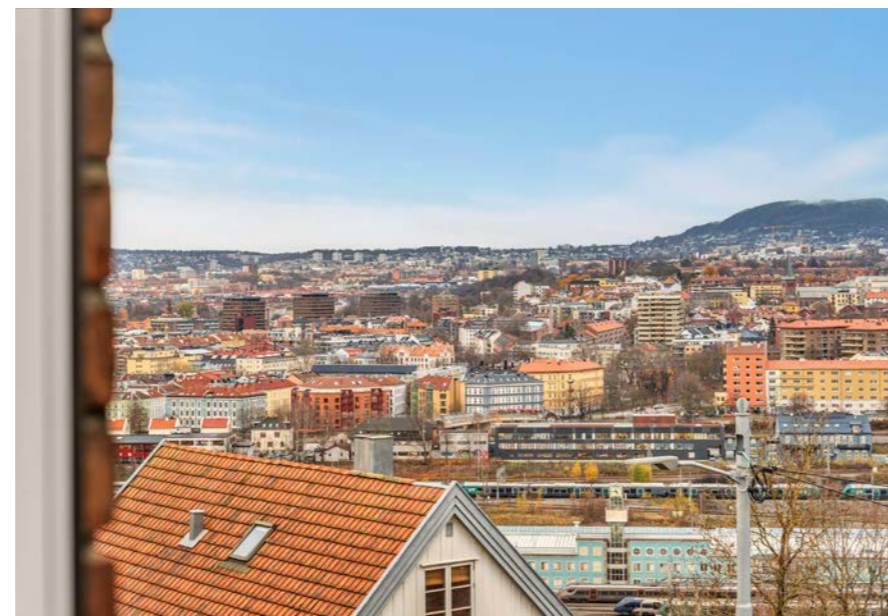
Ditt nye hjem?

Velkommen til Ekebergveien 37!

En attraktiv 3-roms hjørneleilighet beliggende flott til i byggets 2. etasje. Leiligheten er lys og tidsriktig med god planløsning bestående av entré, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, flislagt bad med varmekabler og to soverom med plass til garderobeløsninger. Her bor du med kort vei til Ekebergparken, Sørenga og sentrum. Busstoppet ligger bare 350 meter fra leiligheten og det er mulighet for å leie p-plass med elbil-lader i sameiet.

Merk deg dette:

- Pusset opp i 2019
- Nye vinduer og oppusset fasade i 2024
- 2 store boder med lett tilgang i loft og kjeller
- Utsikt mot byen, ingen innsyn
- Varmtvann, oppvarming og internett er inkl. i felleskost.
- Mulighet for å leie p-plass
- Umiddelbar nærhet til kollektivt
- Koselig fellesområde med beplantning og tilgang til grill
- Flotte parker og rekreasjonsområder i nærområdet



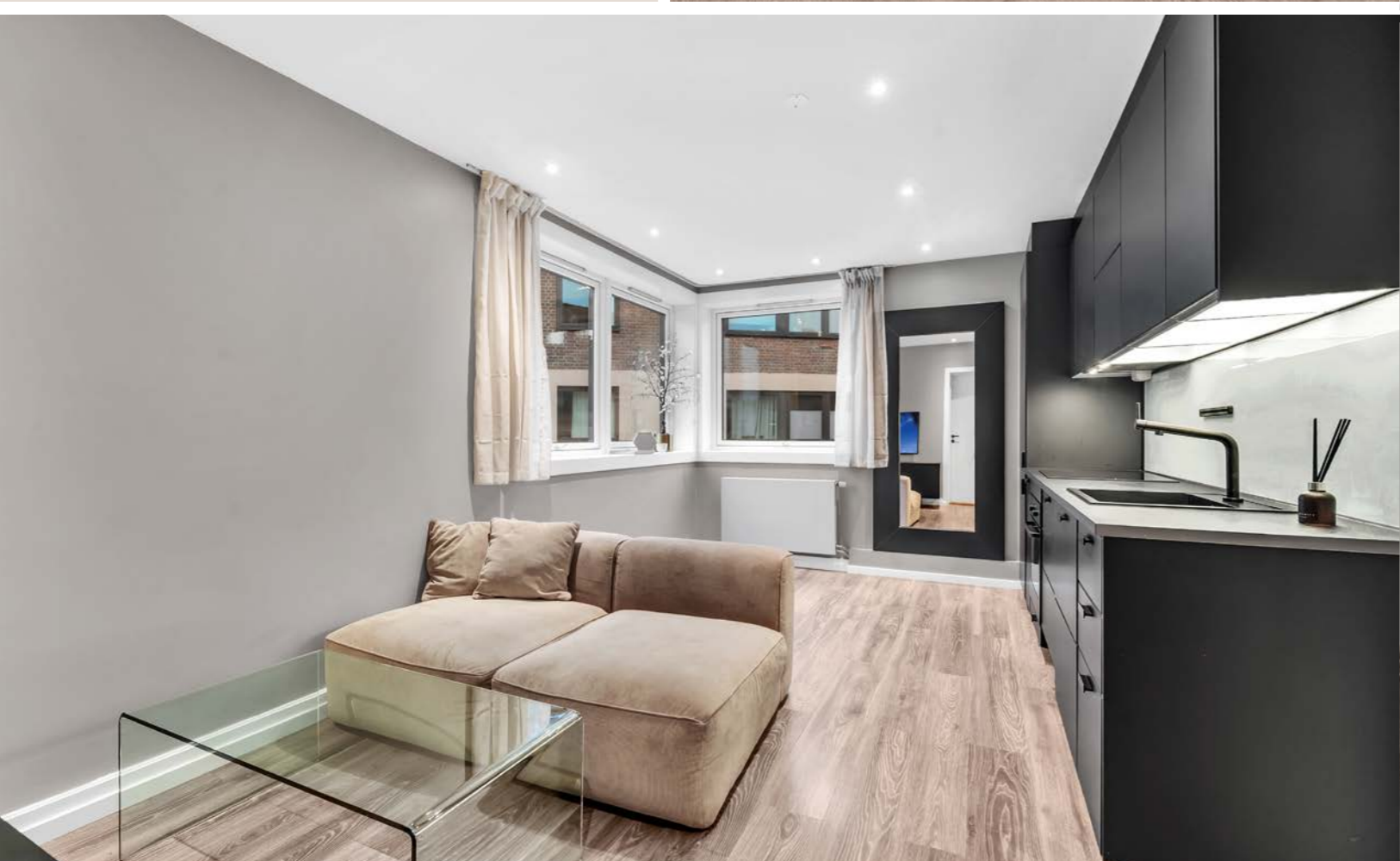
Innhold

Velkommen	2
Plantegning	15
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	49
Megleropplysninger	54
Husordensregler	58
Vedtakter	60
Reguleringskart	84
Nabolagsprofil	89
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99

Velkommen til Ekebergveien 37 - En fin og innbydende 3-roms selveierleilighet med god planløsning.

Lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Stuen har et pent laminatgulv, malte veggflater og downlights i himling.

Åpen stue- og kjøkkenløsning skaper et sosialt oppholdsrom.



Kjøkkeninnredningen har sorte, glatte fronter på over- og underskap, samt laminert benkeplate. Det er plate i benkerygg og belysning under overskap.

God oppbevaringsplass i skap og skuffer. Innredningen har integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl- og frysenskap.



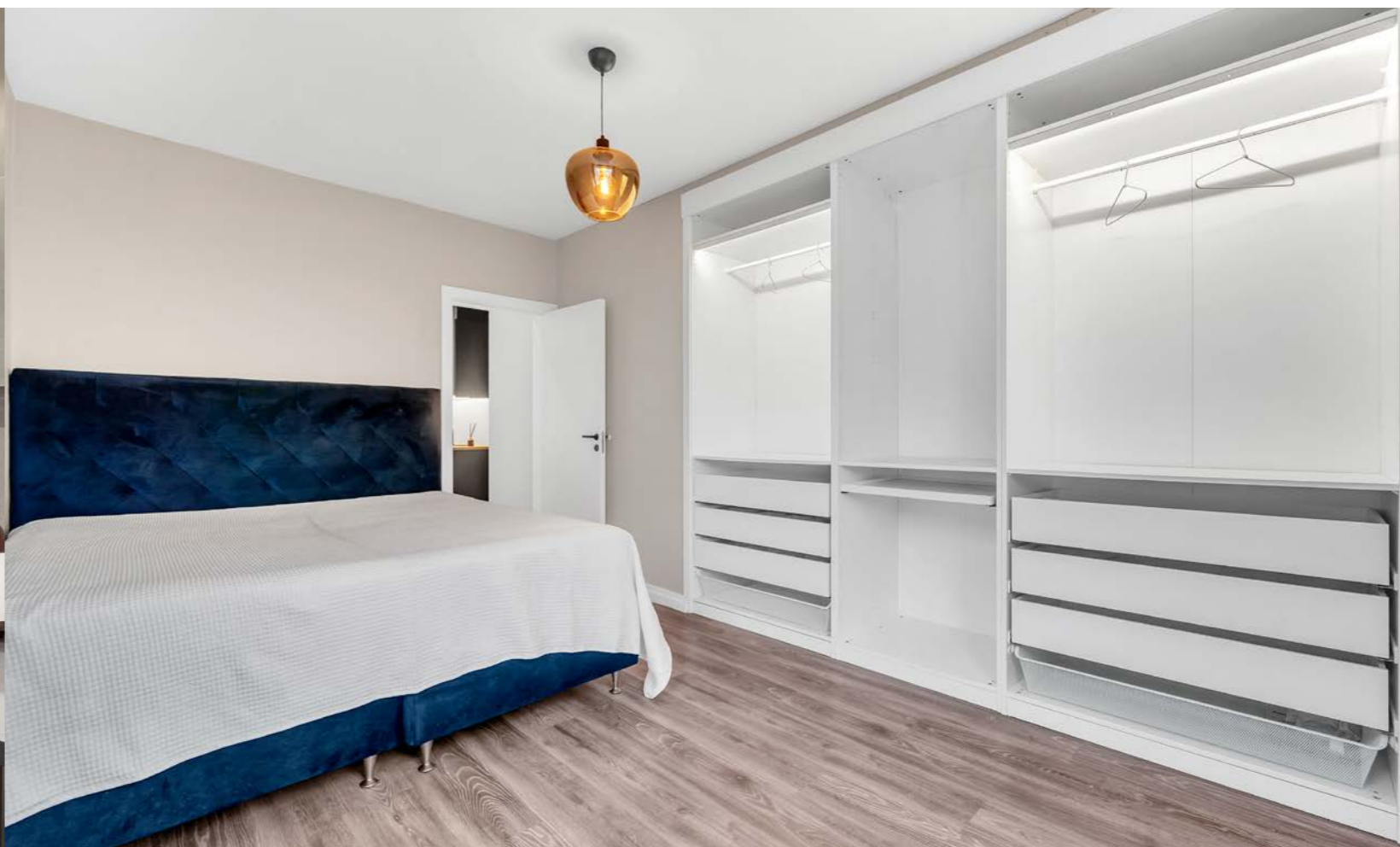
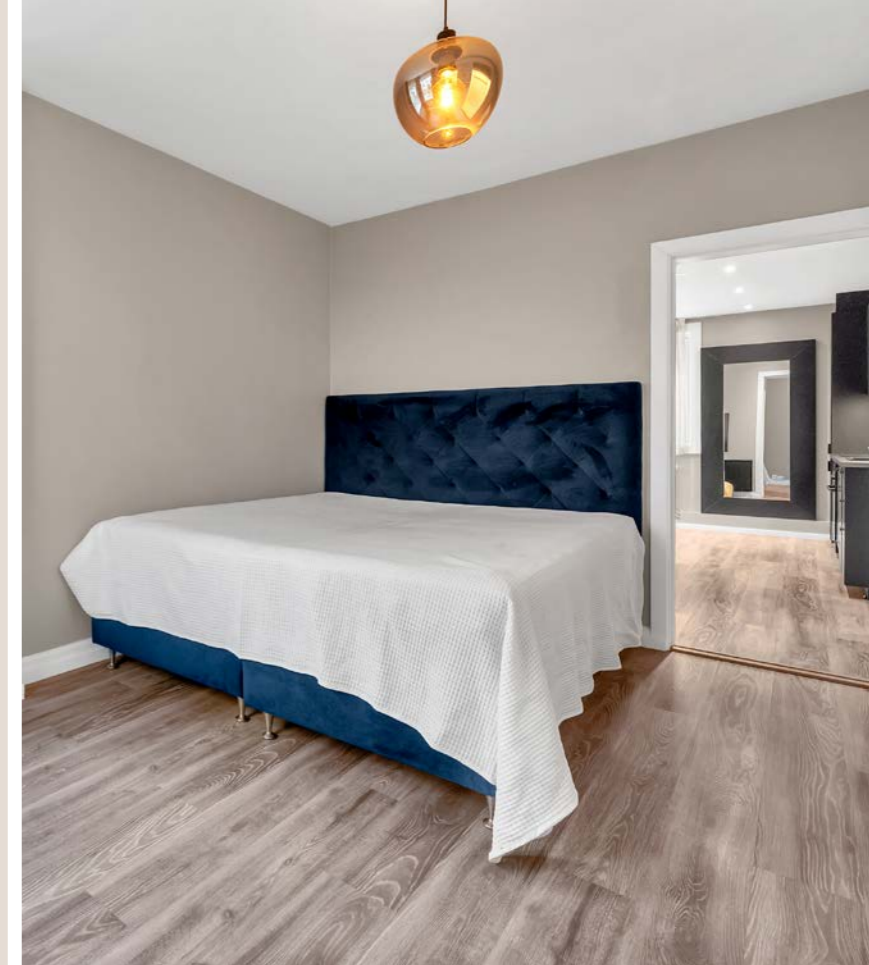
Pent, flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Baderomsinnredning med servant på underskap og speil med integrert belysning over.

Installasjoner med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

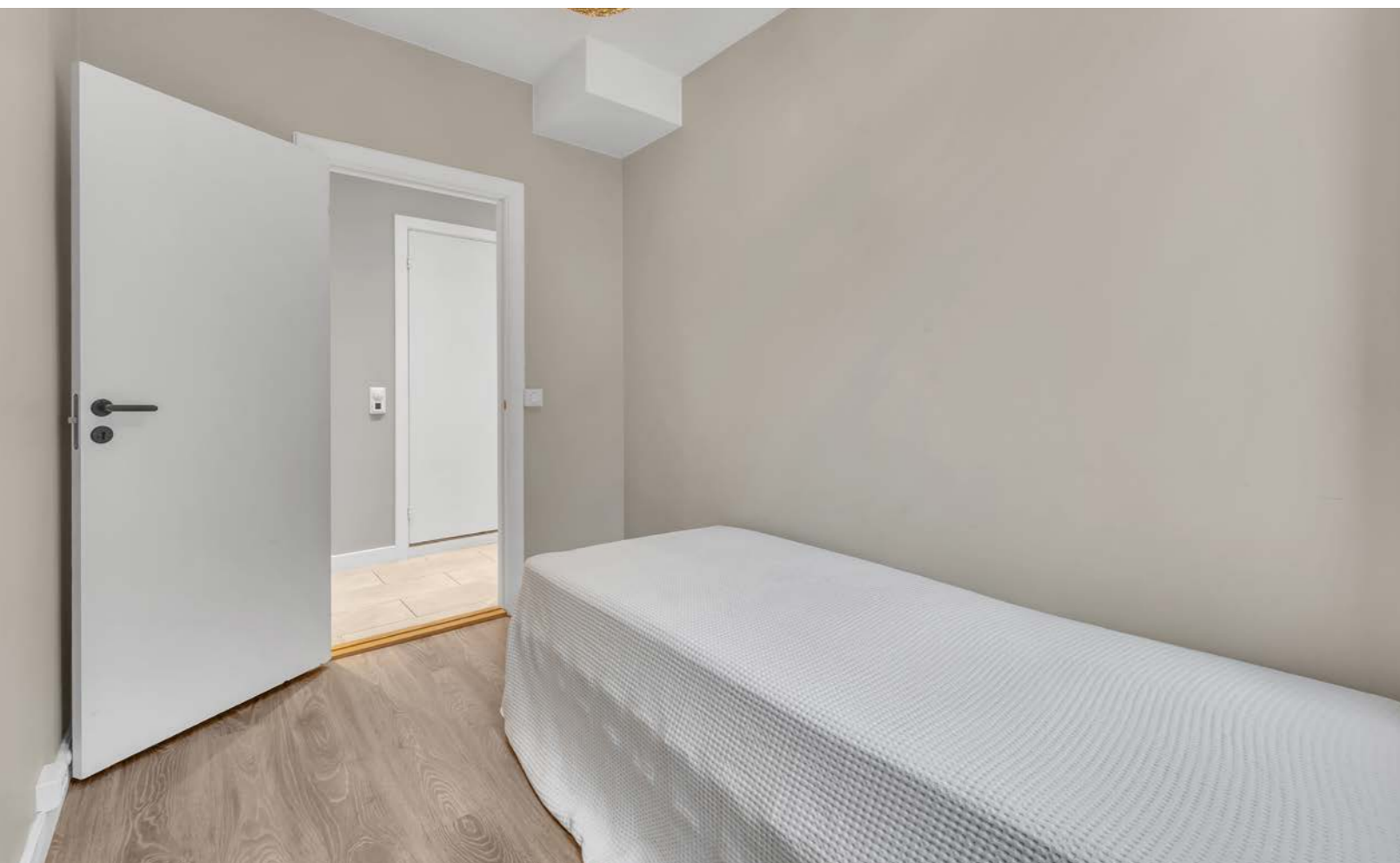


Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Stort, plassbygd garderobeskap.

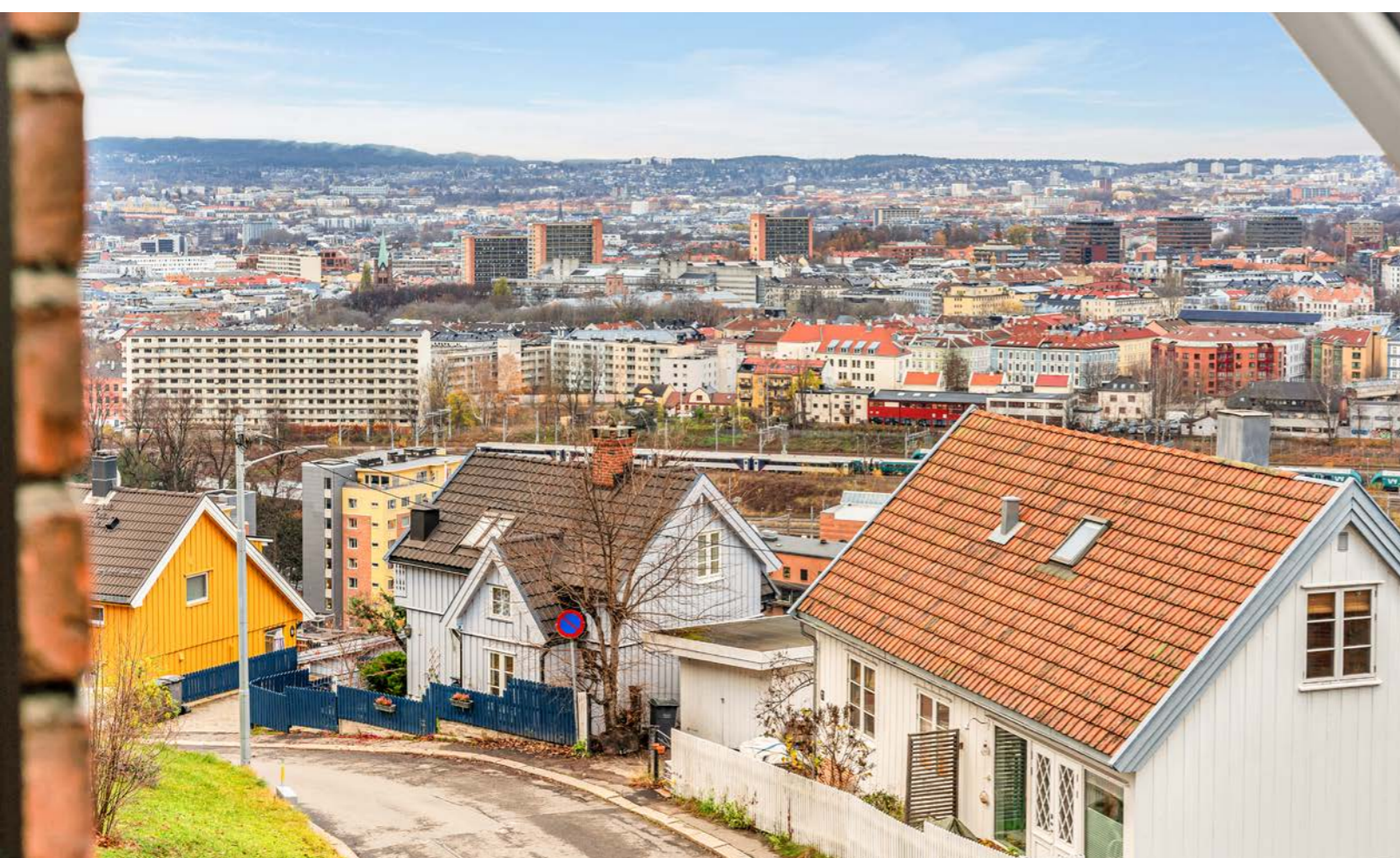
Rommet er malt i en lun og behagelig fargetone, og får godt med naturlig dagslys fra vinduene.



Soverom 2 gir mulighet til å innrede som gjesterom, kontor eller barnerom. Vindu vender ut mot rolige omgivelser.



Første møte med boligen er en hyggelig, flislagt entrè. Porttelefon med åpner.

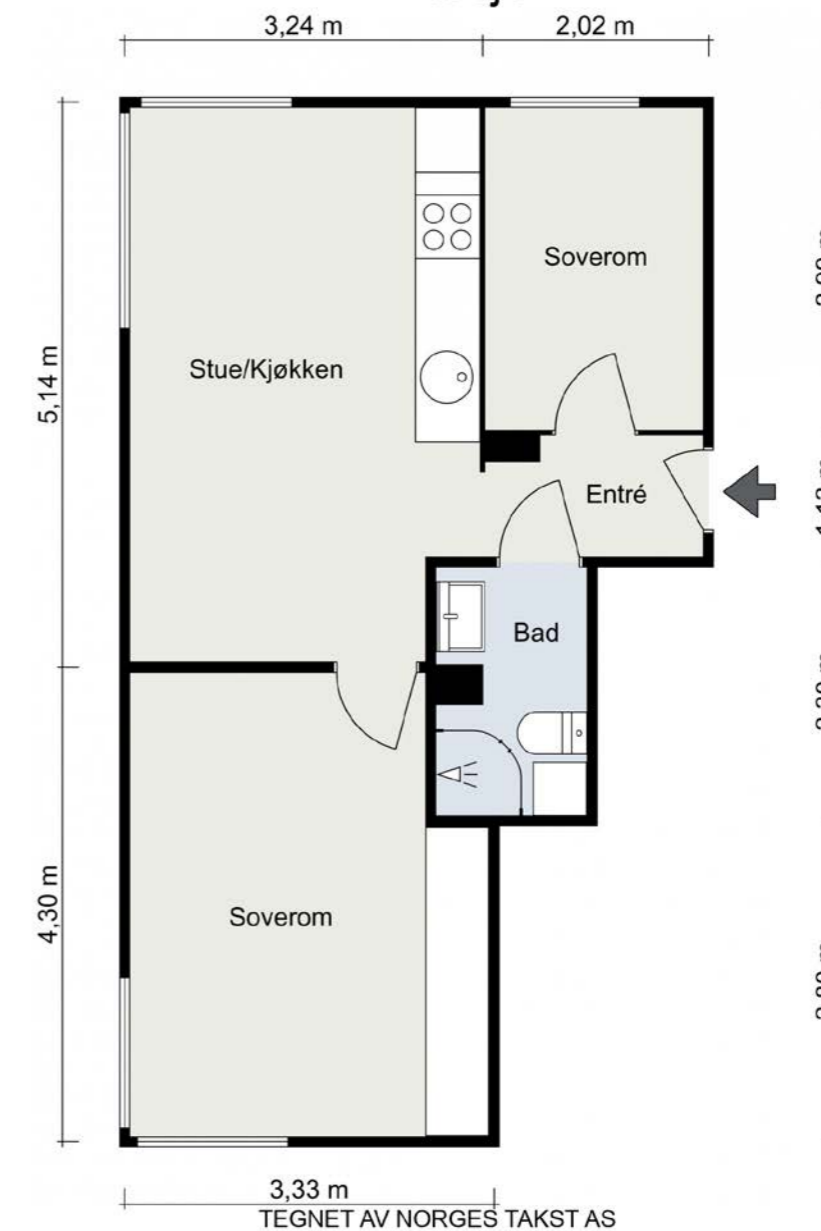




Plantegning

2. etasje


Ekebergveien 37 2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA totalt: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 45 m²

Entré, 2 soverom, bad, stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Tomt

Fellestomt på ca. 3 413,9 kvm. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles uteområde med grill som kan benyttes av alle beboere.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og populær beliggenhet ved foten av Ekebergskrenten med utsikt over Oslo sentrum. Her bor du sentralt men samtidig tilbaketrukkent fra det ellers hektiske bylivet. Rett ved Arctanderbyen, som var Norges første kolonihage med hus i engelskstil. 50 meter til turstier som fører til Ekebergsletta, Ekebergparken og Ekebergrestauranten med rekreasjonsmuligheter i store grøntområder både vinter og sommer. Middelalderparken med vannspeil og badeanlegget på Sørenga-utstikkeren rett nedenfor. Gangavstand til sentrum.

Nærhet til offentlig transport- buss eller trikk til sentrum. Fint opparbeidede uteområder med grillplass i sameiet.

Området har hatt en spennende utvikling de siste årene med blant annet utbygging av Fjordbyen, Barcode, Operaen, Bjørvika og Kværnerbyen. Kort vei til offentlig kommunikasjon, skole, barnehage og butikker. Nærmeste dagligvare ligger kun 2 minutters gange unna.

Fra leiligheten ser man ut mot hjørnet Ekebergveien/ Konows gate, med sin varierte bebyggelse, brostein, den gamle vakre kirken - det føles litt som å bo i utlandet . Nabolaget byr på fine spaserturer med de mest fantastiske utsikter over byen. Ekebergveien og Konows gate har koselig trehusbebyggelse. Ekebergparken er nærmeste nabo, og det er kort vei til Middelalderparken og klosterruinene. Bjørvika og Grønland er rett rundt hjørnet. Godt med kollektivtransport: trikkene 13 og 19 til Oslo Hospital, og bussene 34, 70 og 74 til Lodalen.

Gangavstand til Oslo sentrum med alt man måtte ønske seg av butikker, servicetilbud, kafeer, restauranter og utesteder. Det er mange fine tur- og grøntområder i Middelalderparken, Ruinparken og Svartdalsparken. Alnaelven har idyllisk tursti langs elvebredden mot sentrum eller Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter.

For den aktive er Ekebergsletta perfekt med sine lysløyper om vinteren, turstier, fotballbaner og EKT Rideskole og Husdyrpark. Flere kjente og populære spisesteder i nærheten som blant annet Skrenten Pizza og Ekebergrestauranten hvor man kan nyte god mat, vin og en fantastisk utsikt over byen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Frode Grønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hovedbærekonstruksjon i betong med tegl på fasader. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør klassifisert EI30 - RW35dB (brann- og lydklassifisering).

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Frode Grønning. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:
*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.
-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
*Radon:
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

*Gulv på bad:

-Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Innvendige overflater:

-Stedvis svelling i laminatskjøter.

-Stedvis synlige sparkelskjøter/hjørner.

-Bom (hullrom) under enkelte fliser i entre.

-Gulvknirk i overgang entre og stue/kjøkken.

*Innvendige dører:

-Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

-Jordingskabel i sluk er ikke festet.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalreovering gjennomført regi tidl. eier. Sveisemembran. FDV dokumentasjon 31.07.2019, egen mappe medfølger.

Arbeid utført av: Presco AS.

-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: Totalrennovert av tidl. eier 2019.
Arbeid utført av: Helle Installasjon AS

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fasade og vinduer ble totalrennovert. Leiligheten fikk helt nye vinduer våren 2024. Viser til sameiets egne dokumenter.
Arbeid utført av: Palmgren AS.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten én bod på loft og én bod i kjeller på ca. 16 kvm i BRA-e.

Standard

Hele leiligheten ble pusset opp av forrige eier i 2019.
-Gulv av laminat og fliser.
-Vegger med malte plater.
-Himling med malte plater.
-Flislagt bad med varmekabler, totalrennovert i 2019.
-Kjøkken med integrerte hvitevarer.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Installert nytt fibernett vinter 2023. Global Connect er sameiets leverandør av internett med 1 000 Mbps i grunnpakken.

Parkering

Sameiet disponerer 21 plasser som fordeles av styret etter ansiennitet (etter liste som styret utarbeider). 6 av parkeringsplassene er tilrettelagt for å koble seg opp med ladeboks (bekostes av leietaker). Styret opplyser at det er god rotasjon på ventelisten, så nye parkeringsplasser blir fort ledig.

Ellers er det beboerparkering i området. Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et årlig gebyr.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: Kr. 5 940,-/årlig
El-bil (helelektriske): Kr. 2 000,-/årlig
Motersykkel og moped: Kr. 2 970,-/årlig
El-motersykkel og el-moped: Kr. 1 000,-/årlig

For mer info se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.
Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³

(becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorvarme. Elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Dersom eier har energimerket boligen vil komplett

energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 076 702 pr. 31. 12.2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 4 091 469 pr. 31.12.2022.

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 (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% 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 eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

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

57/1514

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader på kr. 5 809,- pr. mnd.

Herav:

Lån: 712,-

Felleskostnader: 5 097,-

I felleskostnadene inngår varmtvann, fyring, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar.

Styret opplyser at felleskostnader ikke vil øke i 2025.

Andel Fellesgjeld

Kr 150 313 pr. 01.11.2024

Kommentar fellesgjeld

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenr.: 16367837199

Lånetype: Serielån

Rentesats: 7,60%

Restsaldo: 656 194,- (10 850,- for denne seksjonen)

Innfrielsesdato: 01.07.2042

Type rente: Flytende rente

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenr.: 16368123254

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,40%

Restsaldo: 7 414 717,- (139 463,- for denne seksjonen)

Innfrielsesdato: 30.12.2043

Type rente: Flytende rente

Andel fellesformue

Kr 55 649 pr. 31.12.2023.

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B

Organisasjonsnummer

931769340

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B (org.nr. 931 769 340), bestående av totalt 57 eierseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet hadde et årsresultat i 2023 på kr 3 260 876,-.

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).

STYRETS ARBEID

Det ble i 2023 gjennomført månedlige styremøter me unntak av i sommerferien

Fast punkter på agenda har vært:

-Åpning og godkjenning av møteinnkalling og sakliste

-HMS og internkontroll

-Økonomi

Alle styremøter er referatført og disse ligger arkivert i Styrerommet. I 2023 har styret brukt mye tid på re-seksjoneringen, balkongprosjektet og forhandlinger med entreprenører for renovering for nye branndører og låssystem, elektriske anlegg og lamper i oppganger, el-bilanlegg, oppussing av fasader og utskifting av vinduer. Det har også gått med tid til vaktmestertjenester som sjekk av brannslukkingsapparater, beboerassistanse, vaskekort, vaskeri, gressklipping, snømåking og mindre reparasjoner.

VAKTMESTER

Styret har i 2023 tatt på seg vaktmester oppgavene og det har fungert greit, men er en ordning som ikke kan være permanent, men den opprettholdes midlertidig til vi finner en ny og god løsning.

Brøyting og strøing av veien har ikke vært tilfredsstillende og klager er sendt til leverandør.

Veivedlikehold er tatt opp med våre nabosameier med den intensjon at vi sammen skal finne en felles og god løsning. Dugnadsånden blant eiere og leieboere for måking av trapper og oppganger vært bra.

NØKLER / SKILT

Bestilling av nøkler til fellesområdene og nøkkelbrikker rettes til styreleder via Vibbo.

FELLESVASKERI

Driften av fellesvaskeriet har gått uten store utfordringer og inntektene fra Vaskekort dekker i stor grad utgifter til service. Bruken av fellesvaskeriet har økt og styrt anser dette som positivt. Vi har også inngått en årlig serviceavtale med leverandøren av maskinene. Dette er grunnet i økt bruk og for å unngå de Ad Hoc reparasjonene vi har hatt i år. Styret vurderer å gå over til reservasjon av tidspunkt for vasking på kalenderen i Vibbo og informasjon vil eventuelt komme. Styret oppfordrer alle brukere til å holde fellesvaskeriet rent og i orden samt hente sitt tøy.

NÆRINGSSEKSJONEN – SVINGEN KOLONIAL OG KAFE

Svingen Kolonial og Kafekar byttet eier, og det skal startes asiatisk restaurant der.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres to årlige dugnader, samt løpende vedlikehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 137, seksjonsnummer 50 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:

301/233/137/50:

19.06.1937 - Dokumentnr: 303607 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 303608 - Bestemmelse

om veg

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 303609 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 303610 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Ekebergvn 35B og 37B

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:146

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1937 - Dokumentnr: 303611 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Ekebergvn 31B og 33B

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:17 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512382 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER NOK 50000

Bestemmelse om forkjøpsrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512383 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER NOK 50000

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512384 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER NOK 50000

Bestemmelse om forkjøpsrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512385 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER NOK 50000

Bestemmelse om forkjøpsrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512387 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER NOK 50000

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512388 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER NOK 50000

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1975 - Dokumentnr: 512387 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 50

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 19/161

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

28.04.1997 - Dokumentnr: 24883 - Resek/ending

formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 50

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/440

02.11.2021 - Dokumentnr: 1373351 -

Reseksjonering

Snr: 50

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/440

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Sammenslåing av seksjoner

08.02.2023 - Dokumentnr: 143806 - Sammenslåing

av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:146 Snr:8

Ny seksjon:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:137 Snr:50

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/1514

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1941. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring og etablering av uteservering datert 15.11.2021. Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer, datert 03.07.2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Leiligheten er opprinnelig en 2-roms, og soverom 2 er opprinnelig en del av stuen. I byggetegninger er det minste soverommet definert som kjøkken. Kjøkkenet er i senere tid flyttet ut til stue, og det er etablert soverom der kjøkkenet var. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Soverommet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig m.tilh. anlegg (S-2255). Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger salgsoppgave.

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen).
Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraksgrunnlag

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/hjemmeldokument 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

150 313 (Andel av fellesgjeld)

4 050 313 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

101 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

102 490 (Omkostninger totalt)

112 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 152 803 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 163 203 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 166 003 (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 102 490

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1% på salgssummen for gjennomføring av salgsoppgaven på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

-Tilrettelegging: kr. 22 900,-

-Visninger: kr. 2 990,-

-Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

-Markedspakke: kr. 15 900,-

-Søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr. 990,-

-Kommunale opplysninger: kr. 2 700,-

-Aktivtreff med Finn - Ekstra markedsføring: kr. 6 990,-





-Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6 385,-

-Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4 500,-

-Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring: kr. 585,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning på løpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ekebergveien 37, 0196 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 233, bnr. 137, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 18500-1599

Referansenummer: ML6031

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



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

Oppdragsansvarlig

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers
gate 44
0552 OSLO

Salgsoppgavedato

12.11.2024

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



Ekebergveien 37, 0196 OSLO
Gnr 233 - Bnr 137
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELENER ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løstørre 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 18500-1599

Befaringsdato: 05.11.2024

Side: 3 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk som er oppført i 1936. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Hele leiligheten ble pusset opp av forrige eier i 2019. Det foreligger dokumentasjon på bad og elektrisk. Medfølger egen bolig mappe med dokumentasjonen.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedbærekonstruksjon i betong med tegl på fasader.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Entredør klassifisert EI30 - RW35dB (brann- og lydklassifisering).

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Felles trappegang med betongtrapper.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Garderobeskap.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Totalrenovering av bad i 2019. Arbeider utført av Presco AS.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjonen (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 25 mm 80 cm fra sluk.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for smal vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte som styres via bryter.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator antatt med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i rørskap.

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget

kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarett et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.

Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Under oppussing av bad i 2019 ble de fleste rør skiftet.

Boligen har naturlig ventilasjon via luker og spalter i vinduskarm.

Radiatorvarme.

Anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ved ytterligere gjennomgang av sentralfyren anbefales en befaring av en vvs fagmann.

Antatt felles varmtvann.

Downlights i entre, bad og stue/kjøkken.

Automatsikringer.

Pulverapparat fra 2022.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

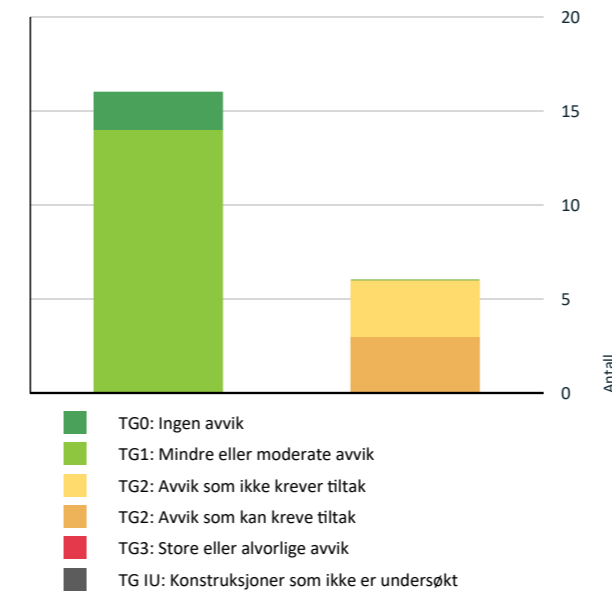
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det antas at dagens planløsning ikke stemmer med opprinnelig planløsning.

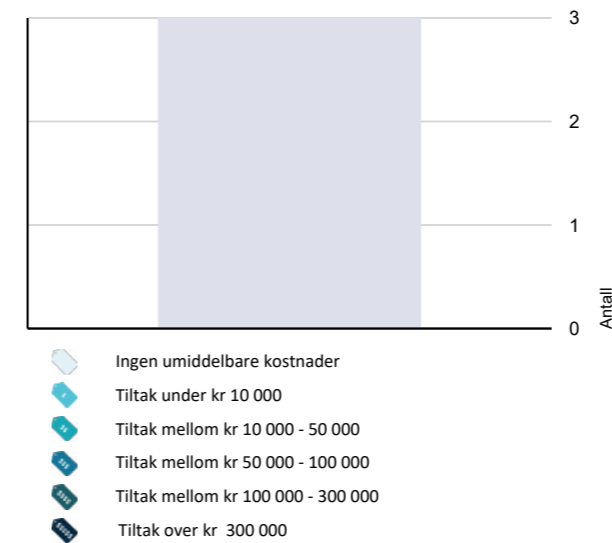
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er ubebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør klassifisert EI30 - RW35dB (brann- og lydklassifisering).

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis svelling i laminatskjøter. Stedvis synlige sparkelskjøter/hjørner. Bom (hullrom) under enkelte fliser i entre. Gulvknirk i overgang entre og stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Eventuelt noe sparkling/maling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik:
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv på stort soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på stort soverom gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Totalrenovering av bad i 2019. Arbeider utført av Presco AS.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

-Åpning i vegg ved dør er en flis brukt som luke. Denne er ikke tett og sitter dårlig mot magnet festene. Ukjent hva denne åpningen er til.

Synlig isolasjonsplate.

-Antydning til svertesopp i silikonfuger i dusjsjonen.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 10 mm lokalt fall i dusjsjonen (målt ved ytterkant).

Det er målt ca. 25 mm 80 cm fra sluk.

Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med bom krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran (dels synlig under klemring) med dokumentert utførelse

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jordingskabel i sluk er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste jording i sluket.



Sluk

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for smal vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte som styres via bryter.

-Noe begrenset til luft under dørblad.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



Hulltaking mot dusjsone

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

-Oppvaskmaskin og kjøleskap ble byttet 2024.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator antatt med kullfilter.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Stoppekran i rørskap.

Årstall: 2019 Kilde: Faktura e.l



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besikket kommentert av takstmannen. Det er ikke besikket noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under oppussing av bad i 2019 ble de fleste rør skiftet.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luker og spalter i vinduskarm.

TO 1 Varmesentral

Radiatorvarme.
Anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ved ytterligere gjennomgang av sentralfyren anbefales en befaring av en vvs fagmann.

TO 1 Andre installasjoner

Downlights i entre, bad og stue/kjøkken.

TO 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer.

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.
2019
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
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?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

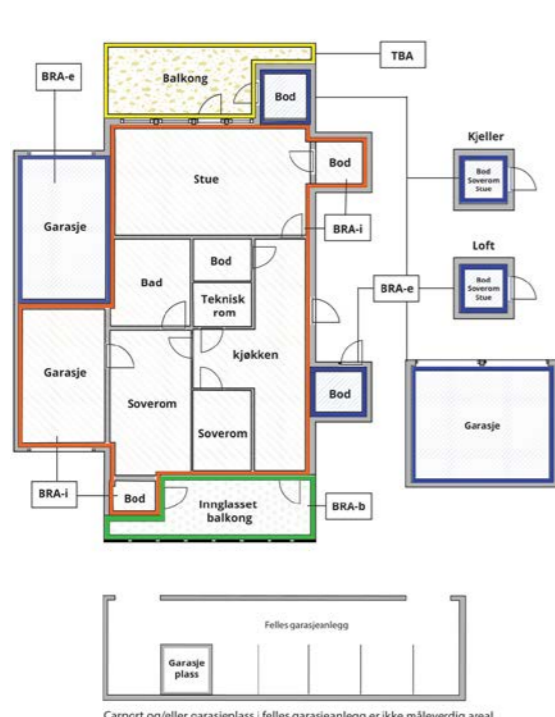
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	45			45	
SUM	45				
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, Soverom 1, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det antas at dagens planløsning ikke stemmer med opprinnelig planløsning.

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: Se historikk.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Ukjent om det medfølger bod i kjeller.
Det er ingen S-rom i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Frode Grønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	137		50	3414 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Ekebergveien 37

Hjemmelshaver

Nyheim John-Andreas Reitan

Boligselskap

Esek Ekebergveien 31-37b

Eierandel

57 / 1514

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felles gjeld:

Kr. 150 313 01.11.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Kilde egenerklæring:

Totalrenovering av bad gjennomført regi tidl. eier. Sveisemembran. FDV dokumentasjon 31.07.2019, egen mappe medfølger. Arbeider utført av Presco AS.

Elektrisk fornyet av tidl. eier 2019. Arbeider utført av Helle Installasjon AS.

Regi sameiet:

Fasade og vinduer ble renoveret. Leiligheten fikk helt nye vinduer våren 2024. Viser til sameiets egne dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 675 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83239347			

Kommentar

Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.11.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.11.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.09.2019	Div. elektrisk arbeider	Gjennomgått		Nei
Prosjektdokumentasjon oppussing av bad	03.07.2019		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/ML6031>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008240227	
Selger 1 navn	
John-Andreas Reitan Nyheim	
Gateadresse	
Ekebergveien 37	
Poststed	Postnr
OSLO	0196
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: JRN

Document reference: 1008240227

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Document reference: 1008240227

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

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

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

Document reference: 1008240227

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Andreas Nyheim	2c25b4b71b7e9825839c46 6c26686b9554550e29	01.11.2024 11:53:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240227

Document reference: 1008240227

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

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Klaus Westersund
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Deres ref.: 1008240227 . Vår ref.: 6939-1-50

Dato: 01.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Esek Ekebergveien 31-37b
Organisasjonsnr: 931769340
Seksjonseier: Nyheim, John-Andreas Reitan
Medeier:
Leilighetsnummer: 50
Adresse: Ekebergveien 37, 0196 OSLO
Seksjonsnummer: 50
Gnr. 0
Bnr. 0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 83239347.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Sameiet disponerer 21 parkeringsplasser som fordeles av styret etter ansiennitet.
- Parkeringsplassene faktureres i januar måned etter liste som styret utarbeider.
- Felleskostnader for selskapet har forfallsdato den 20. i hver måned.
- Sameiet er etablert i 2023 med oppstart 01.10.2023.
- Sameiet var tidligere en velforening som besto av 8 ulike sameier, som nå er slått sammen til ett sameie.
- Det har ikke vært avholdt ordinært sameiemøte per nå.
- Ingen årsmelding/protokoll blir derfor vedlagt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16367837199
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,60%
Restsaldo: 656 194,00
Innfrielsesdato: 01.07.2042
Type rente: Flytende rente

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16368123254
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,40%
Restsaldo: 7 414 717,00
Innfrielsesdato: 30.12.2043
Type rente: Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 809,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	712,00	
Felleskostnader	5 097,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1.328,-
Fradragsberettigede kostnader:	3.786,-
Annen formue:	55.649,-
Gjeld:	44.845,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenummer: 16367837199
Restsaldo: 10 850,00
Kapitalkostnader:

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenummer: 16368123254
Restsaldo: 139 463,00
Kapitalkostnader: 3 413,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 150 313,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Guldaahl pr. e-post: marte.guldaahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Vebjørn Gerhardsen, e-post: esek.ekebergveien31-37b@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontakinfo: esek.ekebergveien31-37b@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte

tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

HUSORDENSREGLER

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Disse reglene supplerer eierseksjonssameiets vedtekter.
2. Alle beboere skal bidra til å opprettholde ro, orden og renslighet på sameiets eiendom. Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og klokken 06.00. Skal en beboer ha fest eller sammenkomst som kan forstyrre etter kl 23.00 bør det henges opp nabovarsel i forveien. Sjenerende støy (boring, banking, etc.) skal ikke utføres etter kl 20.00 man – fredag, ikke etter kl 18.00 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager
3. Det er ikke tillatt å sette uvedkommende ting eller gjenstander i trapper, oppganger, loft, kjellerganger og andre fellesrom.
4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes en selv, ens husstand eller leietaker.
5. Fellesvaskeriet skal rengjøres og være i orden etter bruk. Kummene må rengjøres og avfall fjernes. Uregelmessigheter meldes straks til styret. Vaskeriets kan ikke benyttes etter kl: 20.00.
6. Tøy som henges til tørk på tørkeloftet må være så tørt/oppvridd at det ikke drypper. Tøyet tas ned så snart det er tørt.
7. Det holdes dugnad hver vår og høst. Dugnaden omfatter blant annet rydding av kjeller, loft og utearealene.
8. Om vinteren må loftsluker og kjellervinduer ikke bli stående åpne.
9. Skilt, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, fluktstiger eller annet som endrer på eksteriøret kan kun anbringes etter tillatelse fra styret og etter spesiell anvisning. Vinduer kan ikke skiftes uten forutgående godkjenning fra styret, se vedtektene punkt 5.3
10. Enhver seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin leilighet og tilhørende boder, se vedtektene punkt 5.1. Peis eller ovn kan ikke settes inn uten avklaring med styret. Meld straks fra til styret om det oppdages skader i seksjonen eller det oppdages skadedyr i seksjonen.
11. Rør med vannledninger eller avløpsrør må holdes oppvarmet slik at rørene ikke fryser om vinteren. Skader som oppstår på grunn av frysning av vann og varmerør, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene dekkes ikke av fellesforsikring, men må erstattes av vedkommende seksjonseier.
12. Sjøppel skal være innpakket før det legges i søppelkassen. Pappesker o.l. skal trykkes flate. Sjøppel skal ikke plasseres utenfor containerne. Avfall plassert utenfor søppelkassene (f. eks. juletrær, flytteavfall) fjernes ikke av rehnoldsverket.
13. Vis hensynsfullhet overfor naboene, såvel i som utenfor leiligheten. Bruk av leiligheten må ikke volde naboene sjenerende støy eller annen ulempe. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers oppførsel.
14. Bruk av uteområder sommerstid må ikke være av en slik art at det forstyrrer naboene og alle arrangement skal avsluttes innen kl 21.00 på hverdager og helligdager og kl 22.00 fredag og lørdag. Dersom man arrangerer private tilstelninger, som går utover disse tidspunkt, skal man utstede nabovarsel.
15. Alle beboere oppfordres til å måke snø utenfor inngangspartiene om vinteren.
16. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
17. Røyking og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke i inngangspartiene utenfor husene. Røyking skal foregå så langt fra husene at det ikke siver røyk inn i åpne vinduer. Det er ikke lov å kaste sneiper på fellesområdet.
18. Vern om parkanlegget og plenene. Alle oppmodes til å holde blomsterbedene i orden. Beplantning utover opparbeidede bed skal avklares med styret.
19. Inngangsdørene, kjeller- og loftsdoorer skal alltid holdes låst.
20. Dersom en leilighet blir stående ubebodd, skal styrets leder få utlånt nøkkel for å kunne avverge eventuell skade.
21. Parkering på fellesarealer er kun tillatt på de oppmerkede plassene. Tildeling skjer i januar av styrets parkeringsansvarlige. Seksjonseiere blir tildelt plasser først etter ansiennitet og deretter blir leietakere tilbudt plass. Eiere går foran leiere. Gjesteparkeringene skal forhåndsreserveres på Vibbo hvis det skal parkeres i over 3 timer.
22. Seksjonseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarsler i leiligheten og at det foretas nødvendig vedlikehold, bl.a at batteriet virker og at varsleren ellers virker tilfresstillende. Alle leiligheter skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er seksjonseiere som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av brannslukkeutstyr
23. Styret er sameiets lovlig valgte representanter. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig vedtas i påfølgende sameiermøte. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig.
24. Utleier plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og har ansvar for at fellesoppgaver blir utført.

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 31-37B

1 SAMEIETS NAVN OG ANTALL SEKSJONER

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B består av 57 boligseksjoner og en næringsseksjon med tilliggende fellesareal, som utgjør eiendommen gnr. 233, bnr. 137 i Oslo.

2 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiets parkeringsplasser reguleres av egne vedtekter, jfr. vedlegg 1.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan alene eller sammen med andre erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Med dette menes også at ektefeller, samboere, nærstående eller husstandsmedlemmer sammen ikke kan erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Det samme gjelder juridiske personer, stiftelser og lignende som heller ikke alene eller sammen med andre kan erverve eller eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Heller ikke styremedlemmer eller sameiere i slike juridiske personer kan alene eller sammen med andre erverve eller eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Styret i sameiet kan etter søknad gjøre unntak fra disse bestemmer når styret finner at særlige forhold tilsier det.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Seksjonseier som ikke bebor sin seksjon, plikter å oppgi adresse til sameiets styre, eventuelt forretningsfører.

Kontaktinformasjon til leietaker skal oversendes styret før tiltredelse av leieforholdet.

Ved overdragelse av seksjon plikter selger å informere kjøper om nærværende vedtekter. Sameiets styre og forretningsfører skal varsles om overtagelsen.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Boligseksjon Nr. 1, Vaktmesterleiligheten eies i fellesskap av alle seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B. Leiligheten kan kun disponeres m.v. over av styret.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler, jfr. vedlegg 2. Ved utleie plikter seksjonseieren å gjøre leietager kjent med husordensreglene.

Årsmøtet kan endre gjeldende ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnadene fastsettes som en månedlig husleie for hver enkelt bruksenhet. Fordelingsnøkkelen for felleskostnader er fastsatt etter kategorier. Hver seksjon tilhører en av fem kategorier, hhv. Vaktmesterleilighet, 1-roms leilighet, 2-roms leilighet, loftsleilighet, utvidet loftsleilighet på 52m² og 60m², eller butikkseksjon. Alle seksjoner i samme kategori betaler samme husleie.

Fordelingsnøkkelen som ligger til hver kategori, er som fastlagt og vedtatt på årsmøtet 1,6.2023 Det ble her gitt en brøkfordeling for kostnader på hver kategori, som samlet gikk opp i en nevner på 1000. Kostnadsbrøken for de ulike kategoriene er:

- 13,6/1000 for 1-roms leilighet
- 18,5/1000 for 2-roms leilighet
- 12,7/1000 for loftsleilighet og Vaktmesterleilighet
- 19,0/1000 for utvidet loftsleilighet med BRA på 52 m²
- 21,4/1000 for utvidet loftsleilighet med BRA på 60 m²
- 42,9/1000 for butikkseksjon.

Hver enkelt seksjonseier plikter å betale et forholdsmessig forskudd (husleie) på andelen i utgiftene. Forskuddet baseres på budsjett vedtatt i årsmøte. Forskuddet betales i 12 terminer, forskuddsvis for hver kalendermåned. Endring av forskuddet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4 LÅN

Dersom sameiet har tatt opp lån, fordeles renter og avdrag i henhold til fordelingsnøkkel som angitt i punkt 3 ovenfor.

5 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

5.1 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.8 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

6 NÆRINGSSEKSJONEN

6.1 Formål

Sameiet har en eierseksjon regulert til formålet næring/butikk. Følgende begrensninger på virksomheten i næringsseksjonen gjelder, jf intensjonsavtale datert 25.04.2021, jfr. vedlegg 4:

6.2 Konsept og åpningstider

Næringsseksjonen i sameiet skal drives som kolonialbutikk og kafe, med følgende maksimale åpningstider: hverdager 07-22, lørdager 07-21 og søn- og helligdager 09-19.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

- a. Utøvelse av skjenkebevilling skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres på en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i sameiet.
- b. Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering.
- c. Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere.
- d. Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider.
- e. All aktivitet i næringsseksjonen forpliktes å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.

6.3 Salg og utleie av næringsseksjon

Salg og utleie av næringsseksjon krever samtykke fra sameiets styre. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer dette brudd på leieavtalen og sameiets vedtekter.

6.4 Uteareal / uteservering

Avtale om leie av uteareal reguleres av sameiets styre. Uteområdet skal utformes etter avtale med sameiets styre. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av styret.

Sameiets styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som sameiets styre finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for løpende renhold, og at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen samt eventuell rydding på hele sameiets eiendom av forsøpling som stammer fra næringsseksjonens virksomhet.

6.5 Kostnader

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av næringsseksjonen ligger til eier av næringsseksjonen. Eier har ansvaret for at virksomheten tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende tekniske krav.

7 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter som fastsatt i eierseksjonsloven, vedtektene og ordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Saker som ønskes behandlet i årsmøtet, må være innkommet styret innen 1. mars.

8.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.2.

8.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet ha på agendaen, behandle og godkjenne;

- a) Årsregnskap og årsberetning
- b) Budsjett og husleie
- c) Godtgjørelse til styret og revisor
- d) Velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

8.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

8.7 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

8.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.10 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9 STYRET

9.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer, hvorav en styreleder. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

9.2 Valg av styret

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med alminnelig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

9.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret ivaretar ellers følgende oppgaver og virksomhet til det felles beste for sameierne:

- a) Vaktmestertjeneste
- b) Ytre vedlikehold
- c) Innkalling til dugnadstjeneste vedrørende fellesareal og ytre vedlikehold
- d) Innkassering av seksjonseiernes andel av fellesutgiftene
- e) Betaling av utgifter
- f) Regnskap og revisjon
- g) Håndhevelse av vedtektsbestemmelsene for de enkelte sameier.
- h) Håndhevelse av de beføyelser som er tillagt sameiet i oppdelingsbegjæringen for de enkelte sameier
- i) Forretningsførsel
- j) Andre fellesoppgaver

9.5 Styrets beslutningsmyndighet og mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.6 Styrets representasjonsadgang

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

10 REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven, jfr. eierseksjonsloven § 64.

10.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, jfr. eierseksjonsloven § 65. Årsmøtet velger revisor.

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13 VEDLEGG

Vedlegg 1: Kontrakt for leie av parkeringsplass

Vedlegg 2: Husordensregler.

Vedlegg 4: Intensjonsavtale 25.04.2021

* * * *

Vedtektene for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 31-37B vedtatt 1.6.2023.

KONTRAKT FOR LEIE AV PARKERINGSPLASS

1. Tildeling av parkeringsplasser skjer etter følgende prinsipper:
 - eiere av leiligheter som bor i Ekebergveien 31-37b, får tildelt parkeringsplasser først.
 - ledige plasser blir tildelt leietakere etter ansiennitet.
2. Leieforholdet (til eiere) gjelder for et kalenderår av gangen. Leieforholdet kan gjensidig sies opp med 1 (en) måneds skriftlig varsel til kalenderårets utgang. Flytter leieren fra leiligheten, faller leieforholdet bort uten regulering av leien. Leieforholdet forlenges automatisk etter hvert kalenderår.
3. Leiene for parkeringsplass er kr 2000,-
Denne faktureres og betales i januar.
Leien vedtas på årsmøtet.
4. Den leide plassen skal kun disponeres til parkering av bil. Leieren har ansvar for å holde plassen ryddet vinterstid.
Leietager plikter å fjerne bilen ved veivedlikehold, dugnader og andre behov definert av styret i Eierseksjonssameiet.
NB: Framleie er ikke tillatt.
5. Blir ikke leien betalt innen forfallsdag eller at leieren ikke flytter når leieperioden er over, kan man kastes ut uten søksmål. (tvangsfullbyrdelsesloven § 3, nr.9)
6. Dersom leieren bryter leieavtalen, kan kontrakten heves og leieren plikter da å flytte fra plassen.
7. Leieren plikter under enhver omstendighet å betale leien for den tid plassen har vært benyttet samt omkostningene for eventuelt utkastelse, søksmål og rydding.

Som leier for parkeringsplass nr: _____, er jeg innforstått med de ovennevnte betingelser.

Navn: Dato.....

KONTAKTINFO

Navn: _____

Adresse: _____

Telefonnummer: _____

E-Post: _____

Er du eier eller leier? _____

Regnr på kjøretøyet _____

HUSORDENSREGLER

1. Alle beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Disse reglene supplerer eierseksjonssameiets vedtekter.
2. Alle beboere skal bidra til å opprettholde ro, orden og renslighet på sameiets eiendom. Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl 23.00 og klokken 06.00. Skal en beboer ha fest eller sammenkomst som kan forstyrre etter kl 23.00 bør det henges opp nabovarsel i forveien. Sjenerende støy (boring, banking, etc.) skal ikke utføres etter kl 20.00 man – fredag, ikke etter kl 18.00 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager
3. Det er ikke tillatt å sette uvedkommende ting eller gjenstander i trapper, oppganger, loft, kjellerganger og andre fellesrom.
4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes en selv, ens husstand eller leietaker.
5. Fellesvaskeriet skal rengjøres og være i orden etter bruk. Kummene må rengjøres og avfall fjernes. Uregelmessigheter meldes straks til styret. Vaskeriets kan ikke benyttes etter kl: 20.00.
6. Tøy som henges til tork på tørkeloftet må være så tørt/oppvridd at det ikke drypper. Tøyet tas ned så snart det er tørt.
7. Det holdes dugnad hver vår og høst. Dugnaden omfatter blant annet rydding av kjeller, loft og utearealene.
8. Om vinteren må loftsluker og kjellervinduer ikke bli stående åpne.
9. Skilt, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, fluktstiger eller annet som endrer på eksteriøret kan kun anbringes etter tillatelse fra styret og etter spesiell anvisning. Vinduer kan ikke skiftes uten forutgående godkjenning fra styret, se vedtektene punkt 5.3
10. Enhver seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin leilighet og tilhørende boder, se vedtektene punkt 5.1. Peis eller ovn kan ikke settes inn uten avklaring med styret. Meld straks fra til styret om det oppdages skader i seksjonen eller det oppdages skadedyr i seksjonen.
11. Rør med vannledninger eller avløpsrør må holdes oppvarmet slik at rørene ikke fryser om vinteren. Skader som oppstår på grunn av frysning av vann og varmerør, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene dekkes ikke av fellesforsikring, men må erstattes av vedkommende seksjonseier.
12. Sjøppel skal være innpakket før det legges i søppelkassen. Pappesker o.l. skal trykkes flate. Sjøppel skal ikke plasseres utenfor containerne. Avfall plassert utenfor søppelkassene (f. eks. juletrær, flytteavfall) fjernes ikke av rehnoldsverket.
13. Vis hensynsfullhet overfor naboene, såvel i som utenfor leiligheten. Bruk av leiligheten må ikke volde naboen sjenerende støy eller annen ulempe. Seksjonseier er ansvarlig for leietakers oppførsel.

14. Bruk av uteområder sommerstid må ikke være av en slik art at det forstyrrer naboene og alle arrangement skal avsluttes innen kl 21.00 på hverdager og helligdager og kl 22.00 fredag og lørdag. Dersom man arrangerer private tilstelninger, som går utover disse tidspunkt, skal man utstede nabovarsel.
15. Alle beboere oppfordres til å måke snø utenfor inngangspartiene om vinteren.
16. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
17. Røyking og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å røyke i inngangspartiene utenfor husene. Røyking skal foregå så langt fra husene at det ikke siver røyk inn i åpne vinduer. Det er ikke lov å kaste sneiper på fellesområdet.
18. Vern om parkanlegget og plenene. Alle oppmodes til å holde blomsterbedene i orden. Beplantning utover opparbeidede bed skal avklares med styret.
19. Inngangsdørene, kjeller- og loftsdoorer skal alltid holdes låst.
20. Dersom en leilighet blir stående ubebodd, skal styrets leder få utlånt nøkkel for å kunne avverge eventuell skade.
21. Parkering på fellesarealer er kun tillatt på de oppmerkede plassene. Tildeling skjer i januar av styrets parkeringsansvarlige. Seksjonseiere blir tildelt plasser først etter ansiennitet og deretter blir leietakere tilbudt plass. Eiere går foran leiere. Gjesteparkeringene skal forhåndsreserveres på Vibbo hvis det skal parkeres i over 3 timer.
22. Seksjonseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarsler i leiligheten og at det foretas nødvendig vedlikehold, bl.a at batteriet virker og at varsleren ellers virker tilfresstillende. Alle leiligheter skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er seksjonseiere som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av brannslukkeutstyr
23. Styret er sameiets lovlig valgte representanter. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som endelig vedtas i påfølgende sameiermøte. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig.
24. Utleier plikter å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og har ansvar for at fellesoppgaver blir utført.

INTENSJONSAVTALE

for kolonialbutikk og kafe i Ekebergveien 37

1 PARTENE

Mellom

Styret i Sameiet Ekebergveien 37
gnr. 233 bnr. 146 i Oslo kommune,
og
Styret i Sameiet i Ekebergveien 35
gnr. 233 bnr. 143 i Oslo kommune

(heretter kalt "Sameiene")

og

Hedvigs E37 AS, org.nr. 925 224 642
Ekebergveien 44
0196 OSLO
eier av næringsseksjon 1 og 2 i Sameiet Ekebergveien 37

(heretter kalt "Hedvigs")

er det i dag inngått følgende avtale ("**Intensjonsavtalen**").

2 FORMÅL

Eiendommen gnr. 233 bnr. 146 utgjør sameiet Ekebergveien 37. Eiendommen er oppdelt i 9 seksjoner, hvorav seksjon 1 og 2 er seksjonert med formålet næring, Øvrige seksjoner har formålet bolig.

Hedvigs skal søke om reseksjonering (sammenslåing) av seksjon 1 og 2, samt bruksendring for denne sammenslåtte næringsseksjonen til kombinert formål butikk og kafe. Dette for å etablere «Svingen Kolonial og Kafe» («Svingen»).

Intensjonsavtalen skal sikre at Hedvigs og øvrige beboere i Sameiene er enige om vilkårene for drift av kolonialbutikk og kafe. Intensjonsavtalens bestemmelser skal inntas i Sameienes vedtekter, for å sikre at fremtidig drift skjer på omforente vilkår, gjennom felles bestemmelser. Intensjonsavtalen gjelder fra signering og frem til vedtektsendring er gjennomført. Intensjonsavtalen forutsetter at vedtektsendring blir gjort og at det samtidig blir gitt nødvendig samtykke til reseksjonering, jf. punkt 3.

3 RESEKSJONERING

Søknad om reseksjonering av seksjon 1 og 2 innebærer at inngangspartiet på 2,9 kvm, som tidligere tilhørte sameiets fellesareal, innlemmes i næringsseksjonen.

Utvidelse av bruksenhet krever årsmøtebeslutning med minst to tredjedelers flertall jf. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav b. Ved signering av denne avtalen forutsettes at Sameiet Ekebergveien 37 samtykker til godkjenning av reseksjonering som vist i bilag 1. Fordelingen av felleskostnadene vil bli justert tilsvarende.

4 KONSEPT OG ÅPNINGSTIDER

Hedvigs gis tillates til oppstart av kolonialbutikk med kaféserving i næringsseksjonen i Sameiet Ekebergveien 37. Hedvigs skal etablere «Svingen Kolonial og Kafe» («Svingen»).

Eventuelle endringer av virksomhetens konsept krever forhåndsgodkjenning fra Sameiene v/styret. Styret har rett til å nekte endring av konsept på fritt grunnlag.

Kolonialbutikken og kafeen skal ha følgende åpningstider:

Hverdager:	07:00 til 23:00
Lørdager:	07:00 til 23:00
Søndager og helligdager:	Stengt

Uteserveringen:

Hverdager:	08:00 til 22:00 Begynner å stenge 21:30
Lørdager:	08:00 til 22:00 Begynner å stenge 21:30
Søndag og helligdager:	09:00 til 19:00

Åpningstidene kan ikke gå ut over de rammer som her fremgår, men åpningstiden kan likevel reduseres etter eiers ønske. Sameiene skal til enhver tid være orientert om åpningstider hos Svingen.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

- Utøvelse av skjenkebevilling skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres på en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i Sameiene.
- Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering. Se nærmere bestemmelser om uteservering i punkt 5 nedenfor.
- Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere i Sameiene.

- Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider. Slike arrangementer skal følge kafeens ordensregler og de øvrige vilkår som fremgår av Intensjonsavtalen.
- All aktivitet i næringsseksjonen forpliktet å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.

Ved signering av denne avtalen samtykker Hedvigs uttrykkelig som seksjonseier til at det i vedtekten fastsettes bestemmelser om bruken av næringsseksjonen jf. eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd.

5 ADGANG TIL Utleie OG SALG

Seksjonseier har rett til utleie av sin eierseksjon. Før utleie skal det innhentes samtykke fra styret i Sameiet Ekebergveien 37. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer dette et brudd på leieavtalen, men også mislighold overfor fellesskapet, jf. punkt 9 nedenfor.

Ved signering av denne avtalen samtykker Hedvigs til at ovennevnte rettslige rådighetsbegrensninger fastsettes i Sameienes vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 24 andre ledd.

6 UTEAREAL / UTESERVERING

6.1 Avtale om rett til bruk av fellesareal

Hedvigs ønsker å etablere uteareal for Svingen på fellesareal for Sameiet Ekebergveien 37. Hedvigs har en leieavtale med Sameiet Ekebergveien 37 om leie av parkeringsplass der uteservering er ønsket etablert. Sameienes Velforening, Velforeningen Driftsfellesskapet for Sameiene Ekebergveien 31-37 B, org.nr. 995 782 758, bistår Sameiene med organisering av fellesareal, herunder parkering og kostnader.

Avtale med Hedvigs om rett til leie av parkeringsareal videreføres med endret formål i tråd med punkt 5.2 nedenfor, og opphører om og når Svingens drift opphører. Organisering av leieforholdet er satt til velforeningen. Årlig justering for leie av parkeringsarealet vedtas på årsmøtet.

6.2 Utforming av uteområdet

Ved signering av Intensjonsavtalen samtykker Sameiene i utforming av uteområdet i henhold til vedlagte tegninger, bilag 2. Dette gjelder som vist utplattung, kjøleanlegg, rampe, markiser på fasade, sittegrupper og beplantning som vist på tegning/illustrasjoner. Det skal ikke iverksettes øvrige tiltak før nødvendig styregodkjenning foreligger.

Uteområdet skal utformes etter avtale med Sameiene. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av Sameiene.

Sameienes styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som Sameiene finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

6.3 Uteservering – åpningstider og særlige ordensregler

For uteservering gjelder samme åpningstider som inntatt i punkt 3 ovenfor.

Hedvigs skal sørge for løpende renhold, og forplikter seg til at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen, samt eventuell rydding av forsøpling som stammer fra Svingen på hele området til Sameiene innenfor driftsfellesskapet.

7 ETABLERING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD – KOSTNADER OG ANSVAR

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av eierseksjonen ligger til Hedvigs som eier av næringsseksjonen.

Hedvigs står for alle kostnader forbundet med installasjoner/innretninger for å tilfredsstille de til enhver tid gjeldende tekniske krav til driften. Hedvigs har ansvaret for å gjøre seg kjent med alle eksisterende krav til drift av kolonialbutikken og kafeen, herunder eksempelvis ved krav til fettutskiller, krav til ventilasjonsanlegg med mer.

[ALT 1]

Ved signering av denne avtalen samtykker Sameiene til etablering av ventilasjonsløsning som vist på fasadetegning som bilag 3 til denne avtalen. Ventilasjonsløsningen innebærer montering av ventilasjonskanal utvendig på fasade og plassering av utløp/avkast over tak utenfor E35.

Kafedriftens matproduksjon må skje på en slik måte at det ikke oppstår problemer med lukt og matos, eller andre ulemper for naboer og øvrige sameiere.

[ALT 2]

Sameiene samtykker til etablering av ventilasjonsløsning med kullfilter. Kafedriftens matproduksjon må skje på en slik måte at det ikke oppstår problemer med lukt og matos, eller andre ulemper for naboer og øvrige sameiere.

8 FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene håndteres av Sameienes velforening. Felleskostnadene beregnes ut fra seksjonenes kategori/formål, og sameierbrøk. Felleskostnadene vil dermed i liten grad berøres av reseksjoneringsvedtaket, ettersom kostnadene er basert på antall kvm, men som følge av at næringsseksjonen får litt fellesareal, øker dens ansvar for felleskostnader tilsvarende.

Årlig justering og budsjett for felleskostnader vedtas på årsmøtet.

9 ØVRIGE FORHOLD

All virksomhet i næringsseksjonen skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende husordensregler for Sameiene. Det kan tas inn særskilte bestemmelser om næringsseksjonene i husordensreglene, både elementer fra denne avtalen som ikke vedtektsfestes, og nye forhold så lenge det er saklig grunn til det.

10 MISLIGHOLD

Bruk av en seksjon må ikke påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven. § 25 andre ledd. Bruk må kun skje i samsvar med Intensjonsavtalen, sameiets vedtekter og ordensregler.

Dersom eier av næringsseksjonen, eller noen eier er ansvarlig for, misligholde sine plikter, vil styret varsle eier skriftlig. Dersom eier av næringsseksjonen, eller noen eier er ansvarlig for, vesentlig misligholder sine plikter og ikke innretter seg etter mottatt varsel, kan styret i sameie pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 38.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse (utkastelse) etter eierseksjonsloven § 39.

Det gjøres med dette ingen innskrenkninger i eierseksjonslovens bestemmelser om hvilke sanksjoner som kan gjøres gjeldende, dersom en seksjonseier ikke overholder sine forpliktelser.

Den som senere erverver en seksjon gjennom avtale med eier, blir bundet av gjeldende vedtekter og ordensregler.

11 PARTENES KONTAKTPERSONER

For å sikre notoritet og forutsigbarhet i avtaleforholdet mellom partene, oppgis en fast kontaktperson for hver av partene for de henvendelser som gjelder forhold regulert i Intensjonsavtalen.

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje skriftlig per e-post til følgende kontaktperson:

For Sameiene: Bjørn Morten Olesen
Inkognitogata 10a, 0258 Oslo
bmolesen101@gmail.com

For Hedvigs: Tomas A. Glans
Ekebergveien 44, 0196 Oslo
tomas@tomasglans.no

12 SAMTYKKE TIL VEDTEKTSENDRINGER

Ved denne avtalen samtykker Hedvigs til at Intensjonsavtalens betingelser tas inn i Sameienes vedtekter, direkte eller i ordensreglene. Vedtektene foreslås endret og supplert som vist i bilag 4 til denne avtalen. Eier har gjort seg kjent med og bekrefter enighet om de formuleringene som her er foreslått.

13 VEDLEGG

- Bilag 1** Plantegning for ny seksjon
- Bilag 2** Situasjonstegning/illustrasjon av uteareal
- Bilag 3** Fasadetegning som illustrerer ventilasjonsløsning [ALT 1]
- Bilag 4** Formulering til Sameienes vedtekter

14 SIGNATUR

Denne avtalen er signert i tre eksemplar, ett til Sameiet Ekebergveien 35, ett til Sameiet Ekebergveien 37 og ett til Hedvigs E37 AS.

Sted/ dato: Oslo/ 25.04.2021

For Styret i Sameiet Ekebergveien 37

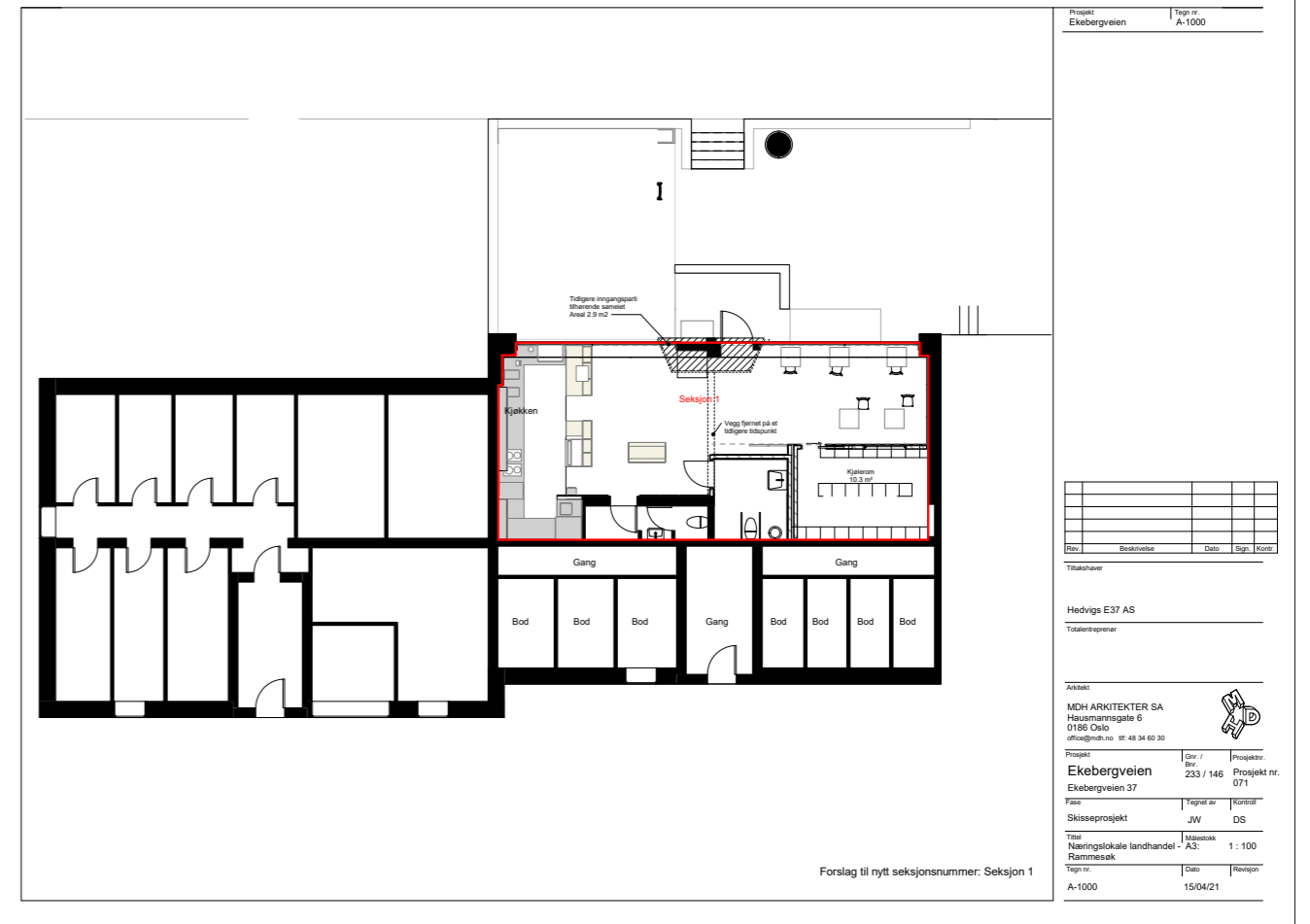
For Hedvigs E37 AS

Nicolay Thune

Tomas A Glans

For Styret i Sameiet Ekebergveien 35

Marianne Fjellingsdal





	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Prosjekt</td> <td style="font-size: 8px;">Tegn nr.</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Ekebergveien</td> <td style="font-size: 8px;">A-3000</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; font-size: 8px;">1 Rammesekknad</td> <td style="width: 50%; font-size: 8px;">21/01/21</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tegn</td> <td style="font-size: 8px;">Rev./visning</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tittskrevet</td> <td style="font-size: 8px;">Dato</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tegn</td> <td style="font-size: 8px;">Bl. / forst.</td> </tr> </table> <p style="font-size: 8px;">Tittskrevet</p> <p style="font-size: 8px;">Hedvigs E37 AS</p> <p style="font-size: 8px;">Tidstegn</p> <p style="font-size: 8px;">Arkitekt</p> <p style="font-size: 8px;">MDH ARKITEKTER SA Hausmannsgate 6 0186 Oslo moh@mdh.no tlf. 48 34 60 30</p> <div style="text-align: right; font-size: 8px;"> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">Prosjekt</td> <td style="font-size: 8px;">Ark. /</td> <td style="font-size: 8px;">Prosjekt</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Ekebergveien</td> <td style="font-size: 8px;">233 / 146</td> <td style="font-size: 8px;">Prosjekt nr.</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Ekebergveien 27</td> <td style="font-size: 8px;"></td> <td style="font-size: 8px;">071</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Fase</td> <td style="font-size: 8px;">Tegner</td> <td style="font-size: 8px;">Kontroll</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Skisseprosjekt</td> <td style="font-size: 8px;">JW</td> <td style="font-size: 8px;">DS</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tittel</td> <td style="font-size: 8px;">Målestokk</td> <td style="font-size: 8px;">1 : 100</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Fasade Nord</td> <td style="font-size: 8px;">A3:</td> <td style="font-size: 8px;"></td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">Tegn nr.</td> <td style="font-size: 8px;">Dato</td> <td style="font-size: 8px;">Revisjon</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">A-3000</td> <td style="font-size: 8px;">21/01/21</td> <td style="font-size: 8px;">1</td> </tr> </table>	Prosjekt	Tegn nr.	Ekebergveien	A-3000	1 Rammesekknad	21/01/21	Tegn	Rev./visning	Tittskrevet	Dato	Tegn	Bl. / forst.	Prosjekt	Ark. /	Prosjekt	Ekebergveien	233 / 146	Prosjekt nr.	Ekebergveien 27		071	Fase	Tegner	Kontroll	Skisseprosjekt	JW	DS	Tittel	Målestokk	1 : 100	Fasade Nord	A3:		Tegn nr.	Dato	Revisjon	A-3000	21/01/21	1
Prosjekt	Tegn nr.																																							
Ekebergveien	A-3000																																							
1 Rammesekknad	21/01/21																																							
Tegn	Rev./visning																																							
Tittskrevet	Dato																																							
Tegn	Bl. / forst.																																							
Prosjekt	Ark. /	Prosjekt																																						
Ekebergveien	233 / 146	Prosjekt nr.																																						
Ekebergveien 27		071																																						
Fase	Tegner	Kontroll																																						
Skisseprosjekt	JW	DS																																						
Tittel	Målestokk	1 : 100																																						
Fasade Nord	A3:																																							
Tegn nr.	Dato	Revisjon																																						
A-3000	21/01/21	1																																						

ENDRINGER OG SUPPLERING AV SAMEIENES VEDTEKTER

Det inntas følgende bestemmelser i Sameienes vedtekter. Noen bestemmelser kan i stedet eller i tillegg inntas i ordensreglene, om Sameiene finner det hensiktsmessig

«Bestemmelser om næringsseksjon i Sameiet Ekebergveien 37

Konsept og åpningstider

Næringsseksjonen i Sameiet Ekebergveien 37 skal drives som kolonialbutikk og kafe, med følgende maksimale åpningstider: hverdager 07-22, lørdager 07-21 og søn- og helligdager 09-19.

For øvrige gjelder følgende ordensregler for driften:

- a. Utøvelse av skjenkebevilling skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regelverk. Skjenkebevilling skal praktiseres på en forsvarlig måte, med tilstrekkelig hensyn til beboerne i Sameiene.
- b. Kolonialbutikken og kafeen skal være røykfritt område. Dette gjelder både innendørs og på uteservering.
- c. Lydnivå (musikk og øvrig støy) skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer og beboere i Sameiene.
- d. Eventuelle arrangementer i kafeen, herunder møter for foreninger og lokale klubber, skal holde seg innenfor kafeens åpningstider.
- e. All aktivitet i næringsseksjonen forpliktes å følge kafeens ordensregler og sameiets ordensregler for øvrig.

Salg og utleie av næringsseksjon

For næringsseksjonen gjøres unntak fra vedtektene punkt 4. Salg og utleie av næringsseksjon krever samtykke fra sameiets styre. Sameiets styre kan nekte utleie bare dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie kan ikke skje dersom dette vil være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller utleie skjer i strid med seksjonens formål. Leietakers bruk av eierseksjonen må være i samsvar med formålet som er fastsatt for seksjonen. Brukes en utleid seksjon i strid med vedtekter, representerer brudd på leieavtalen og sameiets vedtekter.

Uteareal / uteservering

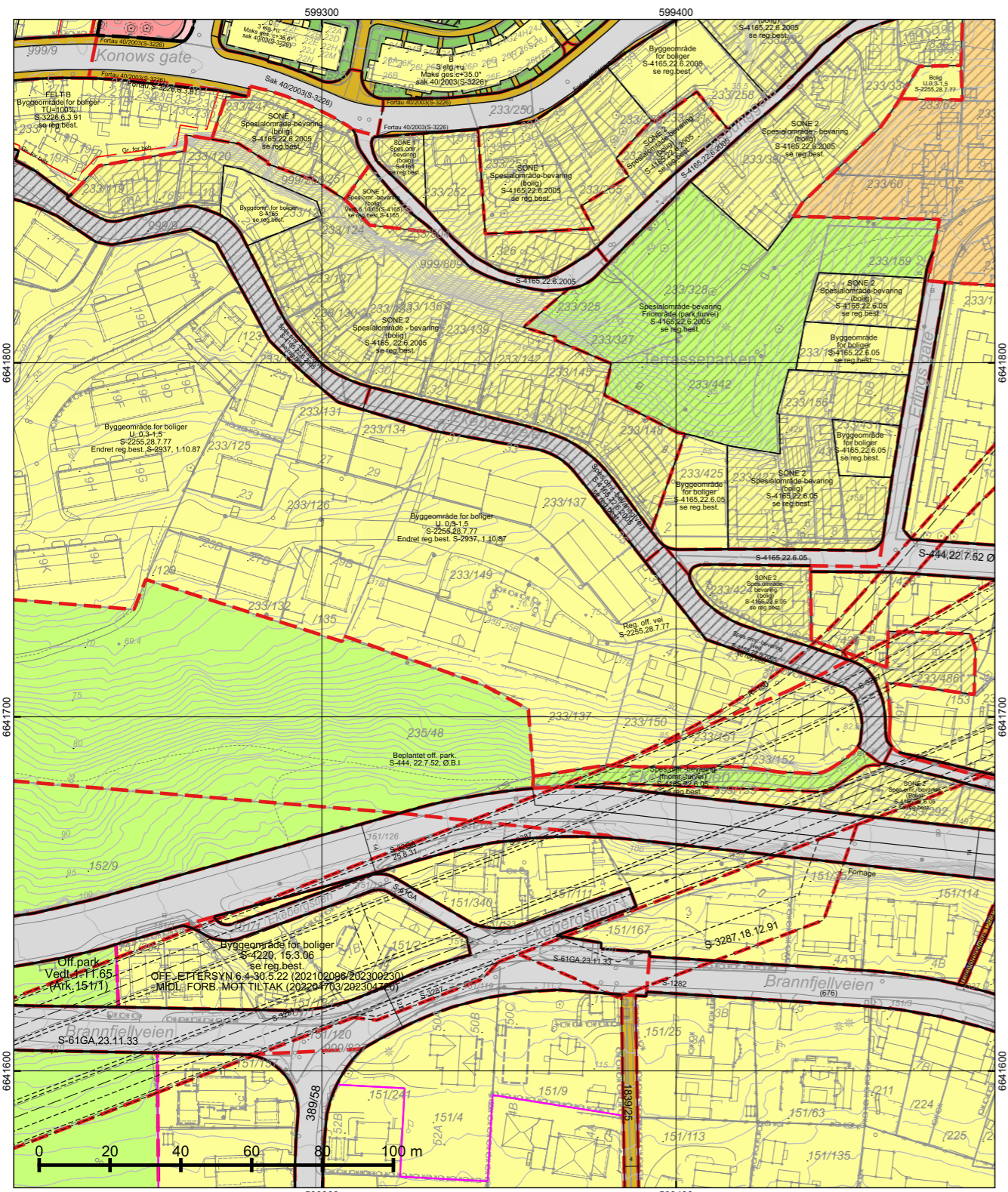
Avtale om leie av uteareal reguleres av sameienes velforening. Uteområdet skal utformes etter avtale med Sameiene. Alle vesentlige endringer, eller endringer av en viss permanent karakter krever forhåndsgodkjenning av Sameiene.

Sameienes styre kan nekte godkjenning av forslag til utforming som anses å kunne bli til sjenanse for øvrige seksjonseiere, eller som Sameiene finner uønsket av hensyn til stedets karakter eller eiendommens utforming for øvrig, eller av en hvilken som helst annen saklig grunn.

Hedvigs skal sørge for løpende renhold, og forsikrer at det til enhver tid holdes ryddig på utsiden av serveringslokalene. Dette gjelder også rydding av fellesområdene i umiddelbar nærhet til uteserveringen samt eventuell rydding av forsøpling som stammer fra Svingen på hele området til Sameiene innenfor driftsfellesskapet.

Kostnader

Alle kostnader forbundet med etablering, drift og vedlikehold av eierseksjonen ligger til eier av næringsseksjonen. Eier har ansvaret for at virksomheten tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende tekniske krav.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårds plass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1161 - Barnehage
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Begrensning av byområde (ytre/indre)
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Eksisterende tre som skal bevares

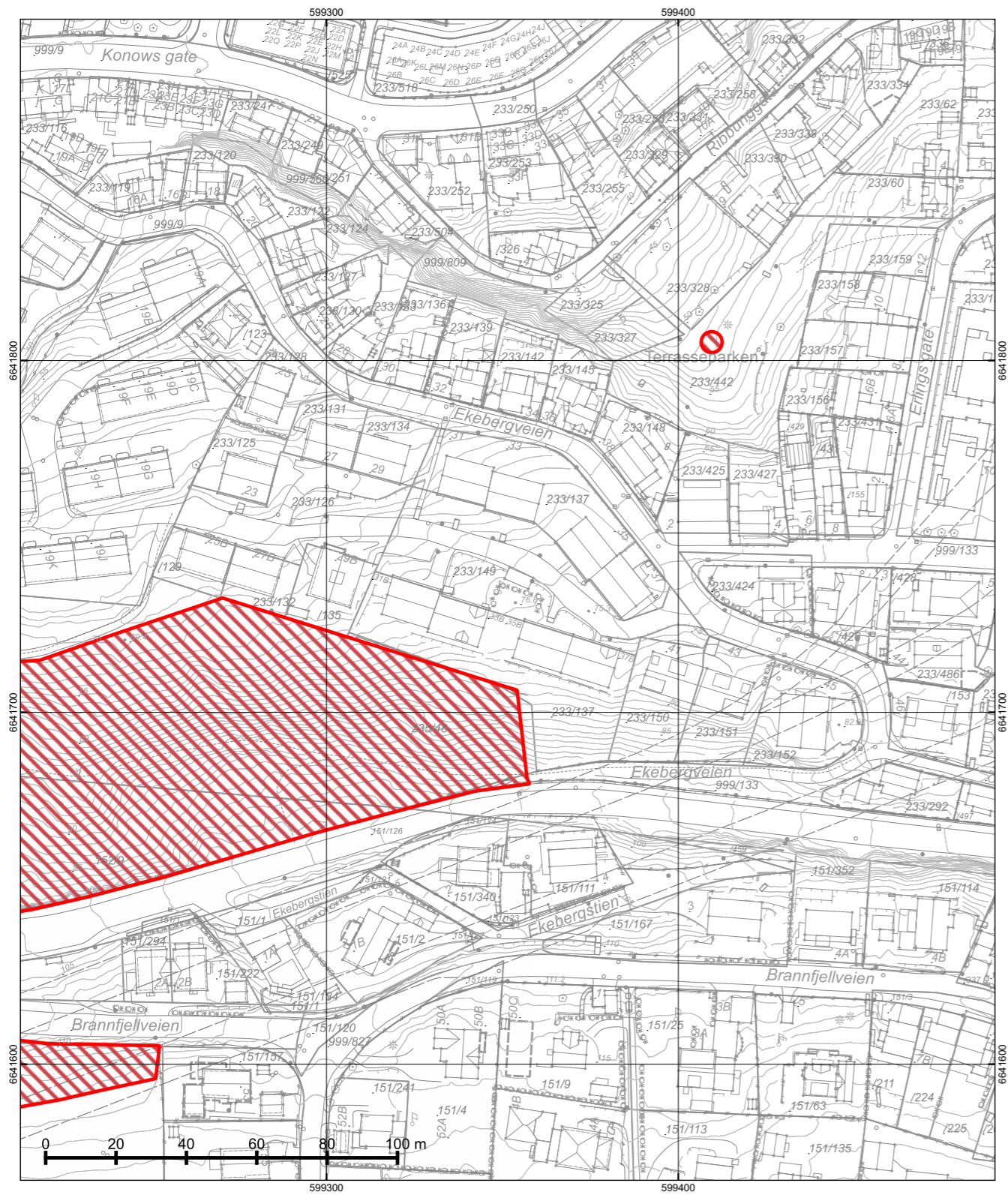
Oslo

Dato: 01.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 135899/ 86500879	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV
Adresse: EKEBERGVEIEN 37	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/137	

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

Se tegnforklaring på eget ark



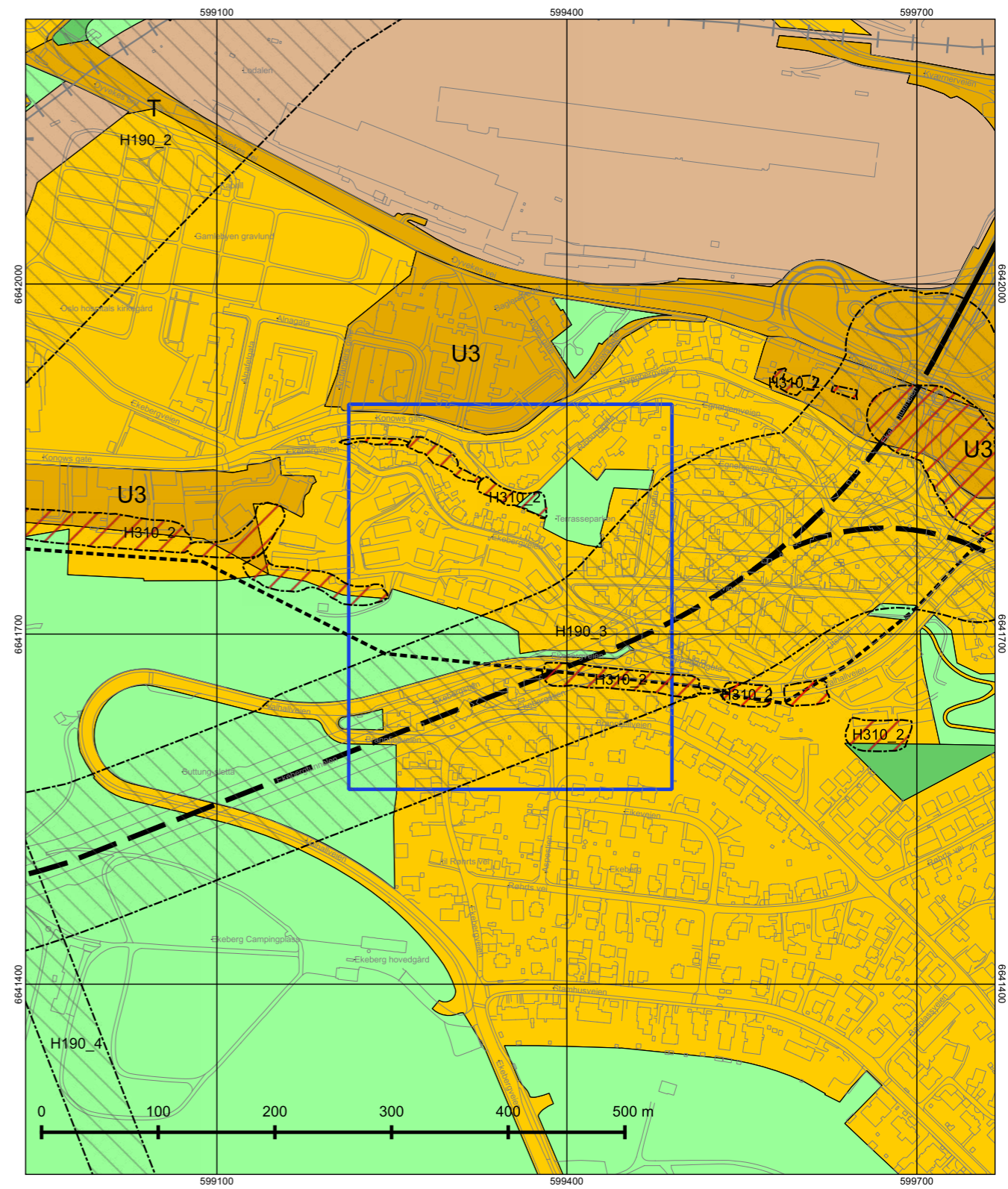
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 135899/ 86500879	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV
Adresse: EKEBERGVEIEN 37	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/137	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 135899/86500879
 Deres ref.: 44474/ KLWE@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

Nabolagsprofil

Ekebergveien 37 - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Utsikten	4 min
Linje 19N, 34, 34X, 74	0.3 km
Oslo Hospital	10 min
Linje 13, 19	0.7 km
Oslo S	26 min
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km
Ryen	27 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

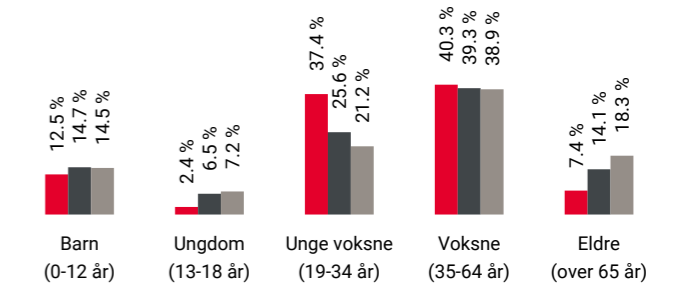
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	15 min
320 elever, 25 klasser	1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	20 min
825 elever, 37 klasser	1.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	27 min
496 elever, 22 klasser	1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	26 min
597 elever, 44 klasser	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	6 min
598 elever, 35 klasser	2.7 km
Kongshavn videregående skole	22 min
550 elever	1.5 km
Holtet videregående skole	7 min
325 elever, 21 klasser	3 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år)	8 min
68 barn	0.5 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)	12 min
70 barn	0.9 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)	13 min
77 barn	0.9 km

Dagligvare


Bunnpris Konowsgt	6 min
Søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Konowsgate	8 min
PostNord	0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

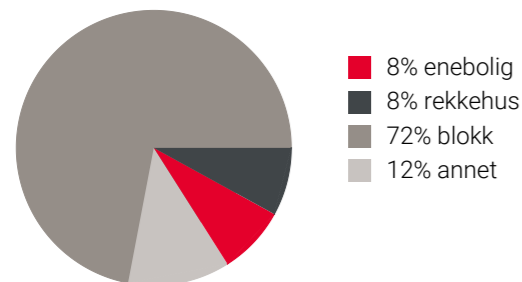
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

 Gamlebyen skole Ballspill	12 min 	0.8 km
 Ruinparken balløkke Ballspill	15 min 	1 km
 FitnessRoom Kværnerbyen	15 min 	
 Barry's Barcode	19 min 	

Boligmasse







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

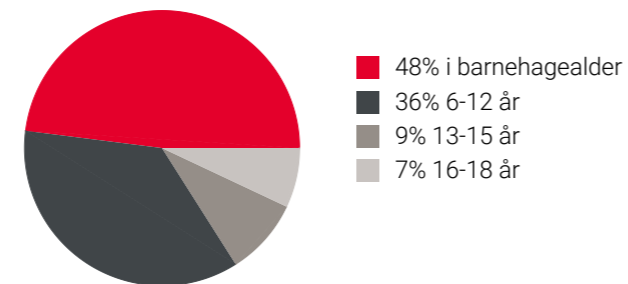
Sitat fra en lokalkjent



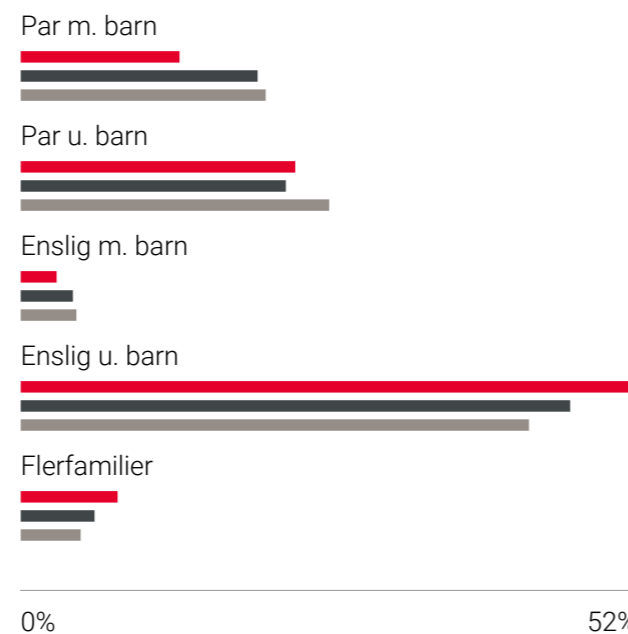
Varer/Tjenester

 Barcode	21 min 
 Ditt apotek Kværnerbyen	16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

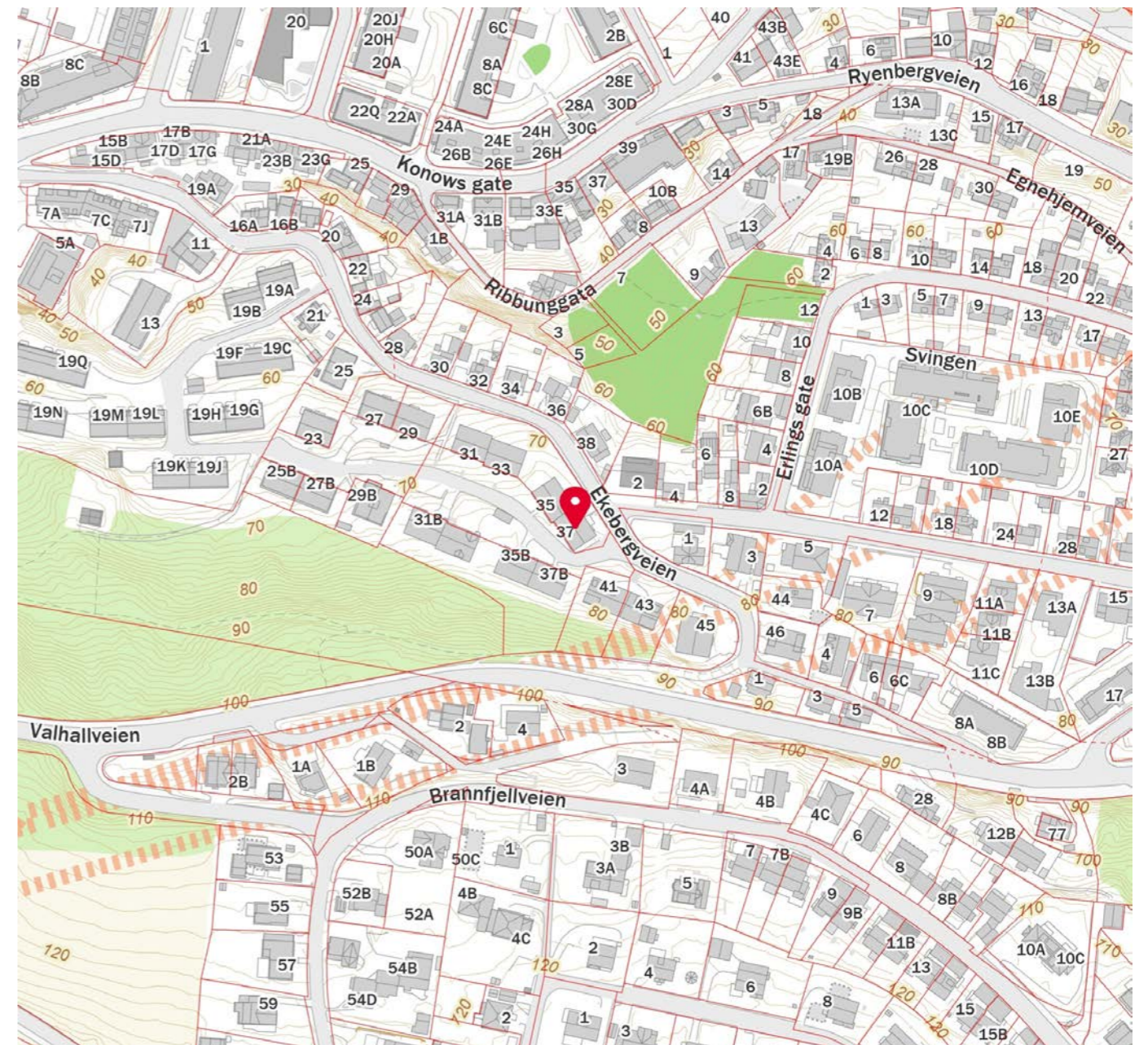
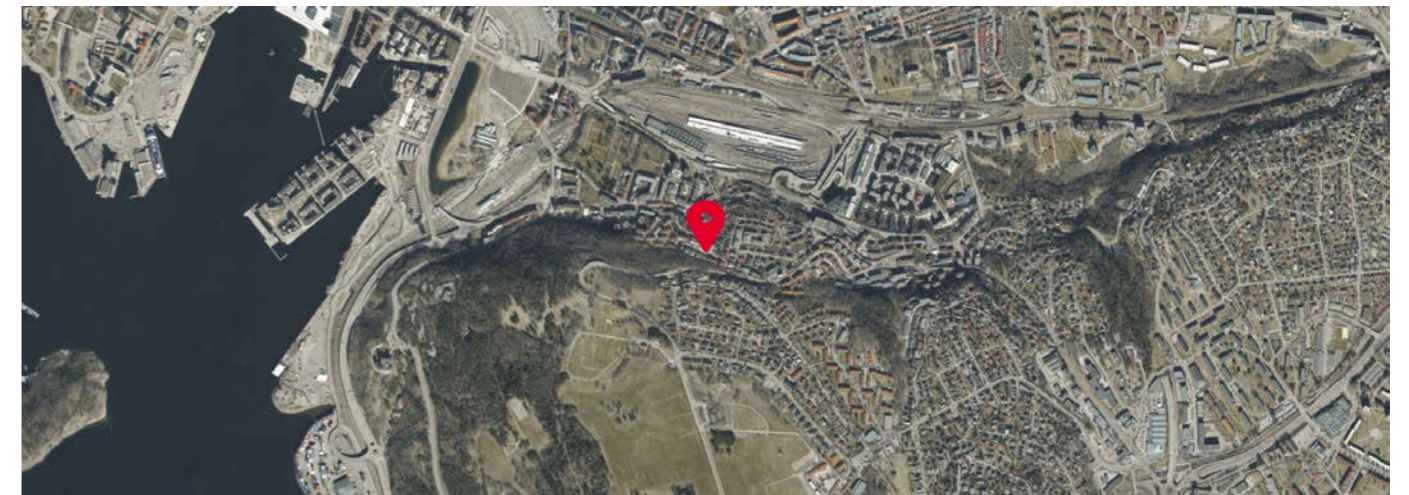


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. 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 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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ekebergveien 37
0196 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Klaus Westersund

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre