

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 240,-
Total ink omk.: Kr 4 921 240,-
Felleskostn.: Kr 2 395,-
Selger: Serena Bolig AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Tomtstr.: 1720.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 22
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1002240260

Ny, rålekker 2-roms fra 2024. Ubebodd med utbyggergaranti

Velkommen til en helt ny og rålekker 2-roms i populære Ensjø Torg!

Leiligheten består av entré, åpen og sosial stue-kjøkkenløsning, delikat bad, romslig soverom og egen innvendig bod. Bygget stod ferdig i 2024, og fremstår moderne og tidsriktig, med fantastiske material og fargevalg. Om sommeren kan du åpne døren til den franske balkongen eller ta heisen opp til den flotte felles takterrassen. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene.

Høydepunkter:

- Felles takterrasse, sol hele dagen og utsikt
- Moderne standard, materialer og utførelse av høy kvalitet
- BREEAM-sertifisert (Europas ledende miljøsertifisering for bygninger)
- Ubebodd med nybygg-garanti

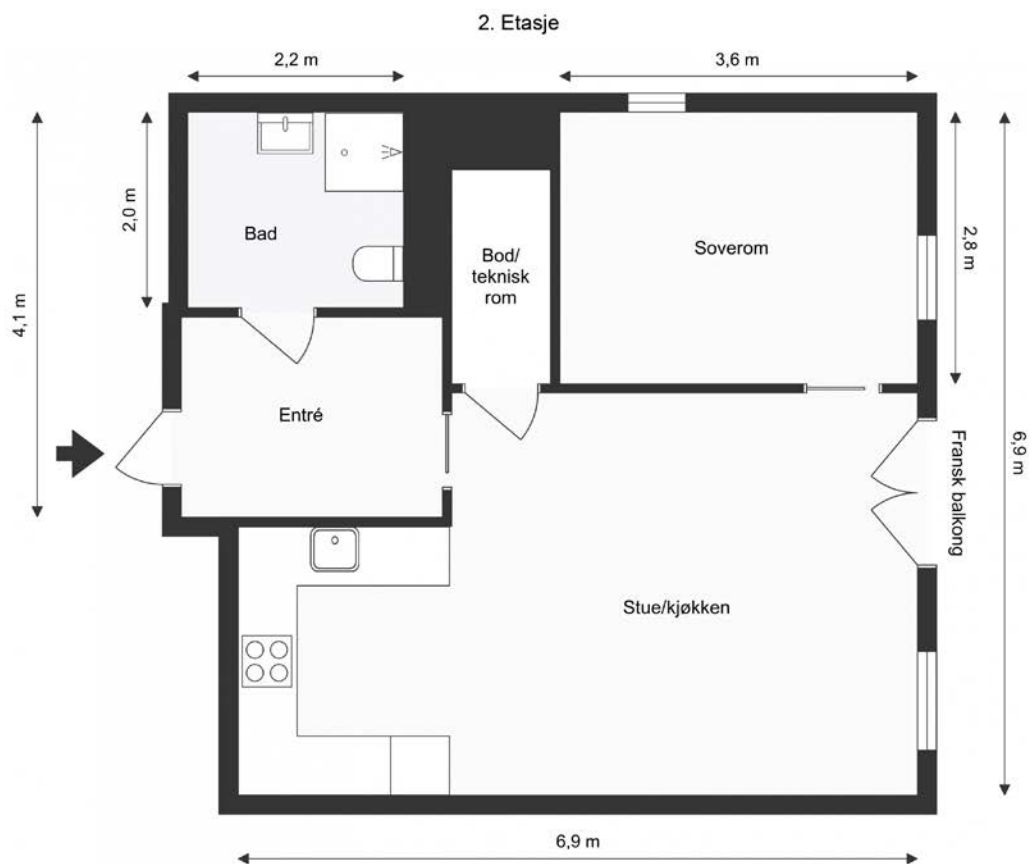
Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 31 |
| Tilstandsrapport | 47 |
| Egenerklæring | 65 |
| Nabolagsprofil | 97 |
| Budskjema | 113 |

PLANTEGNING



Planskissen er ikke målbart, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Skedsmogata 25C - Her får du en splitter ny og innflytningsklar bolig! (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3. etasje).



Boligen har en god plassering i prosjektet VARIO, som ble ferdigstilt august 2024. Bygget holder en gjennomgående høy standard med materialer og utførelse av høy kvalitet. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3. etasje).



Prosjektet VARIO har BREEAM-sertifikat noe som innebærer sikkerhet for at man investerer i et bygg med gode løsninger og god kvalitet som er godt rustet til å møte fremtidens krav og forventninger. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Lysmalte overflater gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Leiligheten har fransk balkong med utsyn mot bilfri gate. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3. etasje).



(Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3. etasje).



Inngangen til t-banen ligger rett nederfor bygget. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Her har du god plass til møblering i flere soner, med rom for både spisestue og sofaløsning. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



(Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Det vakre kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, og skaper et sosialt allrom. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3. etasje).



Her kan du nyte både rolige filmkvelder og morsomme lag med venner. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3. etasje).



Kjøkkeninnredning fra HTH med i tidsriktig standard. Overskap er av modell "Stockholm" i Mørk Mokka Melamin. Underskap er modell "One" med sort treutseende. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Alle skuffer og skap har demping. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Hvitevarer er integrert, herunder ovn, koketopp (induksjon), integrert oppvaskmaskin og kombiskap (kjølfrys). (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Tidsriktig bad med terrazzofliser på vegg og grå kontrastfliser på gulv. Varmekablene i gulvet holder føttene varme gjennom vinterhalvåret. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Tidsriktig bad med terrazzofliser på vegg og grå kontrastfliser på gulv. Varmekablene i gulvet holder føttene varme gjennom vinterhalvåret. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



(Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Soverommet er lyst og luftig, med god plass til dobbeltseng. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Her ligger alt til rette for en god natts søvn. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Rommet gir god plass til øvrige garderobeløsninger. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



(Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Stort vindu gir rikelig med naturlig lys. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3. etasje).



Den praktiske skyvedøren er plassbesparende. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3. etasje).



Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. (Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



(Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



Her finner du også en praktisk innvendig bodteknisk rom, hvor du kan skyve unna det du ikke ønsker fremme til enhver tid.
(Bilder er lånt av tilsvarende leilighet i 3.etasje).



På toppen av bygget finner du en flott takterrasse med sol fra morgen til kveld, utsikt, sittegrupper og hengekøye.



Takterrasen er pent opparbeidet med beplantning og plassbygde møbler.



Her har du fin utsikt over byen.



Her finner du også et moderne sykkelrom med bl.a. sykkelpumpe, og vannstasjon som gjør det enkelt å vaske sykkel etter en tur i marka.



Hyggelig fellesrom som kan bookes til f.eks bursdager o.l.



Vario ligger i Kampen skolekrets og det er få minutter til Kampen-idyll, kaffe og bolle på Farine eller bilfrie Torbjørn Egners plass.



Vario ligger i Kampen skolekrets og det er få minutter til Kampen-idyll, kaffe og bolle på Farine eller bilfrie Torbjørn Egners plass.



Kampen park ligger en rusletur i retning byen og anbefales for en søndagspiknik.



Det er også kun to minutter å gå til Kampen Økologiske barnebondegård der du hver søndag kan hilse på dyrene og kjøpe vaffel.



Fra leiligheten er det kun tøffelavstand til Ensjø T-bane!



Her finner du flere spennende barer, restauranter og kaféer i nærområdet.



Området byr også på flere flotte turområder.



Ensjø har vært i en enorm utvikling og blitt et urbant boligområde med en fin blanding av nye boliger, grønne lunger og servicetilbud.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller i nabooppgang.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod/teknisk rom.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utearealet er opparbeidet med bla. grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med fast dekke. På den felles takterrassen i 9. etasje er det tredekke, plantefelt og fastmonterte møbler.

Det finnes én frostsikker utekran på yttervegg i nærheten av hvert felles inngangsparti på bakkeplan, samt på private og felles takterrasser.

Utvendig LED-belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter, samt belysning i partiene rundt hovedinngangene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1720.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier.

Beliggenhet

Ensjøbyen er et interessant område som har vært i sterk vekst de siste årene. I 2004 vedtok bystyret i Oslo å utvikle bydelen og allerede nå ser man store forandringer i

positiv forstand. Hovedmålet på Ensjø var å forandre området med mye næringsvirksomhet til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Ensjøbyen har fått et urbant preg med mye fokus på miljøvennlige løsninger. Området har blitt utviklet til en levende og pulserende bydel i Oslo hvor folk bor og trives. Et viktig skritt på veien var Fyrstikkalléen skole som ble tatt i bruk i august 2010. Skolen er meget moderne og en av få kombinerte ungdoms- og videregående skoler i Norge. Den inneholder i tillegg en barnehage med plass for 150 barn. Det er enkelt for alle å finne frem til Ensjøbyen. Nærheten til sentrum og gode kollektivtilbud sørger for en bærekraftig bydel - også i fremtiden. Les mer om dette spennende prosjektet på: www.ensjobyen.no.

Ensjø ligger i bydel Gamle Oslo og grenser til Tøyenparken, idylliske Lille Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og flotte turområder rundt Valle Hovin.

Ensjøbyen ligger i gangavstand til sentrum. Det er ca 6-7 minutter med T-banen til Jernbanetorget og Karl Johan. Sjarmerende Grünerløkka er også en kort gåtur fra leiligheten.

Svært godt kollektivtilbud med flere T-banelinjer som passerer den nylig oppgraderte Ensjø T-banestasjon som er like utenfor døren, samt busslinjer som linje 37, 401 og 411. Flybussen passerer på Helsefyrtårnet som ikke er lange gåturen fra leiligheten.

Dagligvarebutikker, restauranter, apotek m.m. finnes også like utenfor døren.

Her har du alt i nærheten samtidig som du bor stille og tilbaketrukket.

www.ensjobyen.no er nevnt og det er i tillegg verdt å ta turen innom www.ruter.no for full oversikt over kollektivtilbudet. Fra Ensjø kommer du deg stort sett rundt i hele byen ved en direktelinje.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 0 km
- Kampen barnehage (1-5 år) 0.2 km
- Kardemomme barnehage (0-5 år) 0.3 km

Skoler:

- Kampen skole (1-7 kl.) 0.3 km
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.6 km
- Tøyen skole (1-7 kl.) 1 km
- Jordal skole (8-10 kl.) 0.9 km
- Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1 km
- Etterstad videregående skole 1 km
- Hartvig Nissens skole 1.1 km

Skolekrets

Skedsmogata 25C sogner til Kampen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for:

- T-bane fra Ensjø T (Linje 5N, FB5B) 0.3 km
- Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31)
- Buss fra Lakkegata skole (Linje 17) 1.8 km

4.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Boligbygg ferdigstilt i 2024 med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som isolerte klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater og panel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker. Yttertaket er en flat konstruksjon teknet med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av armert betong, dog på ukjent fundament og grunn. Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2023 med 3-lags glass. Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40. Aluminiumsbeslått tofløyet balkongdør i tre fra 2023 utført med 3-lags glass. Nordvestvendt fransk balkong i stue/kjøkken. Den franske balkongen er sikret med et glassrekkverk.

INNVENDIG

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige veggflater er malte betong- og gipsflater. Innvendig tak i entréen er en nedsenket gipshimling, ellers er takene malte betongdekker med synlig v-fas. Over platetoppen er det montert en

kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

VÅTROM

Badet er et prefabrikkert baderom og det er fremvist FDV-dokumentasjon fra Paramarine som er produsenten av denne baderomskabinen. Det finnes også en Sintef Teknisk Godkjenning (TG 2453) på denne baderomskabinen. Flislagte vegger. Lakkerte stålplater i innvendig tak. Flislagt gulv. I dusjsonen er et gulvmontert sluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran/smøremembran. Tettesjikt ellers på badet er dokumentert i Sintef Teknisk Godkjenning (TG 2453). Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin (inne i servantinnredningen). Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilsjonsanlegg.

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanntilførsel er ført som skjult anlegg med rør-irør til fordelerskapet som er plassert i innvendig tak i badet. Fordelingsrør for varmt og kaldt forbruksvann frem til badet er ført over nedfode himlinger som rør-i-rør-anlegg ut i korridor. Vannledninger frem til kjøkken kommer fra fordelerskapet på badet. Interne avløpsrør i fra sanitærutstyret i leiligheten er ført frem til spillvannsopplegg beliggende i vertikale sjakter gjennom leilighetene. Leiligheten har balansert ventilasjon, det vil si at like mye luft blir tilført leiligheten, som blir trukket ut. Ventilasjonsanlegget er levert av Bjerke Ventilasjon AS. Friskluft tilføres inn i leiligheten via inntakrist ute på fasade, og passerer filter, varmegjenvinner, tilluftsvifte og varmebatteri. Luften føres så ut i kanalnettet via tilluftsventil til kjøkken/opphold/stue og soverom. Brukt luft fra rommene trekkes ut ved hjelp av fraluftsriften via kanaler fra avtrekksventiler bl.a på bad, videre via filter, varmegjenvinner og avkastkanal opp over tak. Leiligheten har eget aggregat plassert i bod. Kjøkkenhette er levert av annen entreprenør og er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget. Luftmengdene i hver leilighet er innregulert og kontrollmålt iht. gjeldende krav. Aggregatet har et styrepanel som gir muligheter for å endre tilluftstemperaturen (PS det er ikke installert kjøling i leiligheten) og 3 vifte hastigheter. Leiligheten blir varmet opp via vannbåren gulvvarme tilført varme via byggets fjernvarmetilknytning. Vanntilførselen er ført til leiligheten som et skjult anlegg med rør-i-rør til fordelerskapet på badet over toalettet. Fra fordelerskapet er det ført rør for gulvvarme til de enkelte rom i leiligheten. Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i boden/tekniske rommet. Det er fremvist samsvarserklæring fra ansvarlig utførende, samt FDV-dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad, et soverom og bod/teknisk rom.

VARIO er siste trinn i utbyggingen av Ensjø Torg. Her flytter du inn i et område hvor alle nabobyggene er ferdige. Å ramse opp avstanden til det du trenger i hverdagen er relativt meningsløst, alt er innen gåavstand. Og ønsker du å flytte på deg i byen går det alltid en T-bane, du får fire linjer noen skritt fra inngangsdøren. Det er også fort gjort å få gress under føttene, både Ola Narr og botanisk hage ligger en gåtur unna og med T-banen er du i Nord- eller Østmarka på godt under en time. Og overalt rundt deg ligger den levende, pulserende byen, med de nesten talløse tilbudene en Europeisk storby kan by på. Morgenbad på Tøyenbadet, kveldstur til din lokale take away restaurant badet i nattens neonlys, hvert skritt du tar og hvert hjørne du runder gir deg inntrykkene og impulsene bare et ekte bymenneske er forunt å få oppleve.

"Velkommen til et liv med stor VARIOsjon."

Besøk prosjektets hjemmeside her: <https://www.ensjo-torg.no/vario/>

Standard

Leiligheten har fått utelukkende tilstandsgrad 1, foruten én tilstandsgrad to. Det er 2 sprekte fliser nede ved gulvet som kan tyde har kommet etter en slagskade. Badet fungerer med avviket.

Tilliggende konstruksjoner til våtrom og varmesentral er undersøkt. Se tilstandsrapport for mer info.

Hvitevarer

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

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass til seksjonen.

Info om parkeringskjeller:

Det er garasjenalegg i bygget som er felles for hele Ensjø Torg, felt S1, felt B1, B2 (Tigergården) og Skedsmogata 25. Felt-betegnelsen er relatert til reguleringsplan for området mens trinn er relatert til prosjektet foreløpige utbyggingsrekkefølge. Adkomst til garasjekjeller skjer fra vestsiden av bygg O (felt B1). Garasjekjelleren vil etableres som en anleggseiendom og organiseres som et tingsrettslig sameie, eventuelt realsameie. Garasjekjelleren vil ligge under bakken på felt B1. Det vil ikke etableres faste parkeringsplasser, men tilgang til plattform i et automatisert parkeringsanlegg.

Ved kjøp/leie av garasje plass, er kjøper selv ansvarlig å undersøke tilgjengelighet og pris. Ev. erverv/leie av plass vil da gå utenfor megler.

Diverse

Selger har ikke bebodd leiligheten.

Energi

Oppvarming

Boligene leveres med termostatstyrt vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg i entre, gang, stue/kjøkken og på bad.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter mørkegrønn og ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.

no.

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

51/6865

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer TV/Internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm og oppvarming i fellesarealer, normale drifts- og vedlikeholds utgifter, vaktmester, trappevask, honorarer til styret, forretningsfører og revisor.

Kostnadene er fordelt slik:

- Etter brøk kr 1 785,-
- Likt per seksjon kr 320,-
- Bredbånd kr 290,-

Utgifter til fjernvarme til oppvarming/v. vann kommer i tillegg og er anslått til kr. 10,-per kvm BRA per /mnd. Det er måler i den enkelte leilighet, og man betaler for reelt forbruk. Kjøper tegner eget strømabonnement. Skanska Eiendomsutvikling AS vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter. Evt. eiendomsskatt i Oslo, faktureres den enkelte direkte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 395

Sameiet

Sameienavn

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

934005082

Om sameiet

Ensjø Torg 6 er et kombinasjonssameie med både bolig- og næringsseksjoner. Reguleringsplanen ønsker kafe/restaurant i 1. etasje, men det er ikke avklart hvilken aktør som skal drive i næringsseksjonen. Som følge av kafe-/restaurantdrift kan det bli

noe støy fra varelevering og renovasjon. Det er regulert inn en liten uteservering ved den aktuelle næringsseksjonen som vil kunne bli brukt til servering, varelevering og skilting. Felles grøntareal for sameiet vil ikke bli berørt av dette. Se for øvrig utkast til vedtekter som følger vedlagt denne kontrakt. Hver bolig utgjør en seksjon i Eierseksjonssameie Ensjø Torg 6, som er et kombinasjonssameie med næringsarealet i 1. etasje Eiendommen er tildelt følgende adresser. Skedsmogata 25 a, b og c. Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven §23. Sameiet er pliktig til å avholde årsmøte hvor regnskap og budsjett skal fremlegges. Sameiets styre har ansvarsrett for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes på årsmøtet.

Utbygger vil på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om:

- Avtale om forretningsførsel
- Strømløpser
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme
- Driftsavtale for avlesning av fjernvarme og varmtvann
- Driftsavtale for porttelefonanlegget
- Drift og vedlikehold av heiser
- Avtale om direkte varsling av Brannvesenet
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv/bredbånd
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/service av eierseksjonssameie

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstid på enkelte av disse leveransene.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Da boligprosjektet er helt nytt, vil budsjett er under utarbeidelse og vil foreligge ettervert som innflytting skjer.

Styregodkjenning

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Vedtekter/husordensregler

Det er innhentet utkast til vedtekter av forretningsfører OBOS Eiendomforvaltning.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 22, seksjonsnummer 10 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:

301/237/22/10:

12.03.1941 - Dokumentnr: 2574 - Erklæring/avtale

DEN SØRVESTRE, RESTERENDE DEL AV HOVEDBØLET, FORUTSETTES I

HANDEL OG VANDEL Å FØLGE NABOEIENDOMMEN I OSLO,

SKEDSMOGATA 25

Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1949 - Dokumentnr: 401707 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1949 - Dokumentnr: 401708 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. støttemur

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1960 - Dokumentnr: 11690 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1975 - Dokumentnr: 504128 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1998 - Dokumentnr: 45328 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2019 - Dokumentnr: 1391118 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305823 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305823 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2023 - Dokumentnr: 305823 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2024 - Dokumentnr: 1722912 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/6865

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Skedsmogata 25 - Oppføring av bolig- og næringsbygg - Brukstillatelse - 2024

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig tilknyttet.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Skedsmogata 25D er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, reg. best. S-5097.

Plansaker i nærområdet:

- Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK. Saksnr. 202202903.
- Gladengveien 1 og Ensjøveien 14. Saksnr. 201918011.
- Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor. Saksnr. 202209626.

Byggesaker i nærområdet:

- Skedsmogata 25 med flere - Opparbeidelse av gatetun, gangareal og torg - SG1, SG2, G3 OG ST2. Saksnr. 202210534. Siste dok. 05.07.2023.

Adgang til utleie

Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Salgsoppdrag

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (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))

121 240 (Omkostninger totalt)

131 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 931 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 934 440 (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 121 240

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 25 000 for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digital annonsering
- 4 500 Fotograf
- 4 500 Innhenting info
- 12 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører
1 910 Sikkerhetstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger (tillegg kr 875,- for 2 stk på visning)
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 83 900

Oppdragsansvarlig

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778





Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

30.10.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Skedsmogata 25 C (H0201), 0655 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 237, bnr. 22, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 14377-3229

Referansenummer: SG1012

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Røv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 BYGNINGSDELEN 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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg ferdigstilt i 2024 med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som isolerte klimavegger og fasadene er kledd med fasadeplater og panel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker. Yttertaket er en flat konstruksjon tekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av armert betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2023 med 3-lags glass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40. Aluminiumsbeslått tofløyet balkongdør i tre fra 2023 utført med 3-lags glass.

Nordvestvendt fransk balkong i stue/kjøkken. Den franske balkongen er sikret med et glassrekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige veggflater er malte betong- og gipsflater. Innvendig tak i entréen er en nedsenket gipshimling, ellers er takene malte betongdekker med synlig v-fas.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er et prefabrikkert baderom og det er fremvist FDV-dokumentasjon fra Paramarine som er produsenten av denne baderomskabinen. Det finnes også en Sintef Teknisk Godkjenning (TG 2453) på denne baderomskabinen.

Flislagte vegger. Lakkerte stålplater i innvendig tak.

Flislagt gulv.

I dusjsonen er et gulvmontert sluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran/smøremembran. Tettesjikt ellers på badet er dokumentert i Sintef Teknisk Godkjenning (TG 2453).

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin (inne i servantinnredningen).

Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført som skjult anlegg med rør-i-rør til fordelerskapet som er plassert i innvendig tak i badet. Fordelingsrør for varmt og kaldt forbruksvann frem til badet er ført over nedforedede himlinger som rør-i-rør-anlegg ut i korridor. Vannledninger frem til kjøkken kommer fra fordelerskapet på badet.

Interne avløpsrør i fra sanitærutstyret i leiligheten er ført frem til spillvannopplegg beliggende i vertikale sjakter gjennom leilighetene.

Leiligheten har balansert ventilasjon, det vil si at like mye luft blir tilført leiligheten, som blir trukket ut. Ventilasjonsanlegget er levert av Bjerke Ventilasjon AS.

Friskluft tilføres inn i leiligheten via inntakrist ute på fasade, og passerer filter, varmegjenvinner, tilluftsvifte og varmebatteri. Luften føres så ut i kanalnettet via tilluftsentil til kjøkken/opphold/stue og soverom. Brukt luft fra rommene trekkes ut ved hjelp av fraluftsviften via kanaler fra avtrekksventiler bl.a på bad, videre via filter, varmegjenvinner og avkastkanal opp over tak.

Leiligheten har eget aggregat plassert i bod. Kjøkkenhette er levert av annen entreprenør og er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget. Luftmengdene i hver leilighet er innregulert og kontrollmålt iht. gjeldende krav. Aggregatet har et styrepanel som gir muligheter for å endre tilluftstemperaturen (PS det er ikke installert kjøling i leiligheten) og 3 vifte hastigheter.

Leiligheten blir varmet opp via vannbåren gulvvarme tilført varme via byggets fjernvarmetilknytning. Vanntilførselen er ført til leiligheten som et skjult anlegg med rør-i-rør til fordelerskapet på badet over toalettet. Fra fordelerskapet er det ført rør for gulvvarme til de enkelte rom i leiligheten.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i boden/tekniske rommet.

Det er fremvist samsvarerklæring fra ansvarlig utførende, samt FDV-dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

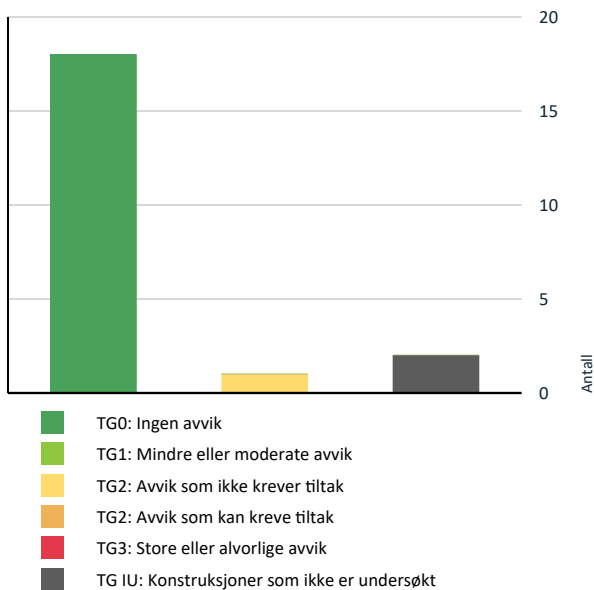
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

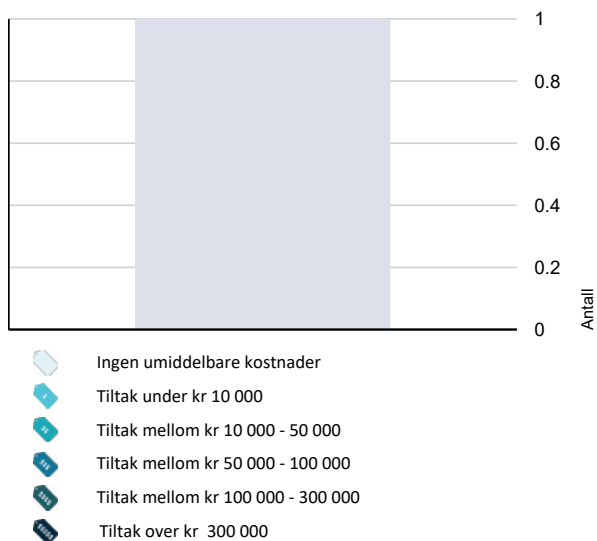
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse 2024

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2023 med 3-lags glass.

Entrédør/leilighetsdør

Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB40.

Balkongdør

Aluminiumsbeslått tofløyet balkongdør i tre fra 2023 utført med 3-lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt fransk balkong i stue/kjøkken. Den franske balkongen er sikret med et glassrekkverk.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige veggflater er malte betong- og gipsflater. Innvedig tak i entréen er en nedsenket gipshimling, ellers er takene malte betongdekker med synlig v-fas.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er et prefabrikkert baderom og det er fremvist FDV-dokumentasjon fra Paramarine som er produsenten av denne baderomskabinen. Det finnes også en Sintef Teknisk Godkjenning (TG 2453) på denne baderomskabinen.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Lakkerte stålplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er 2 sprekke fliser nede ved gulvet som kan tyde har kommet etter en slagskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er et gulvmontert sluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett for toppmembran/smøremembran. Tettesjikt ellers på badet er dokumentert i Sintef Teknisk Godkjenning (TG 2453).

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin (inne i servantinnredningen).

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Badet er ventilert via leilighetens balanserte ventilsjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vanntilførsel er ført som skjult anlegg med rør-i-rør til fordelerskapet som er plassert i innvendig tak i badet. Fordelingsrør for varmt og kaldt forbruksvann frem til badet er ført over nedforede himlinger som rør-i-rør-anlegg ut i korridor. Vannledninger frem til kjøkken kommer fra fordelerskapet på badet.



TG 0 Avløpsrør

Interne avløpsrør i fra sanitærutstyret i leiligheten er ført frem til spillvannsopplegg beliggende i vertikale sjakter gjennom leilighetene.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon, det vil si at like mye luft blir tilført leiligheten, som blir trukket ut. Ventilasjonsanlegget er levert av Bjerke Ventilasjon AS.

Friskluft tilføres inn i leiligheten via inntakrist ute på fasade, og passerer filter, varmegjenvinner, tilluftsvifte og varmebatteri. Luften føres så ut i kanalnettet via tilluftsventil til kjøkken/opphold/stue og soverom.

Brukt luft fra rommene trekkes ut ved hjelp av fraluftsviften via kanaler fra avtrekksventiler bl.a på bad, videre via filter, varmegjenvinner og avkastkanal opp over tak.

Leiligheten har eget aggregat plassert i bod. Kjøkkenhette er levert av annen entreprenør og er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Luftmengdene i hver leilighet er innregulert og kontrollmålt iht. gjeldende krav. Aggregatet har et styrepanel som gir muligheter for å endre tilluftstemperaturen (PS det er ikke installert kjøling i leiligheten) og 3 vifte hastigheter.

TG IU Varmesentral

Leiligheten og bygget generelt får tilført oppvarmet bruksvann og oppvarming via byggets fjernvarmetilknytning.

TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten blir varmet opp via vannbåren gulvvarme tilført varme via byggets fjernvarmetilknytning. Vanntilførselen er ført til leiligheten som et skjult anlegg med rør-i-rør til fordelerskapet på badet over toalettet. Fra fordelerskapet er det ført rør for gulvvarme til de enkelte rom i leiligheten.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert i boden/tekniske rommet.

Det er fremvist samsvarserklæring fra ansvarlig utførende, samt FDV-dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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.
2024
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
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

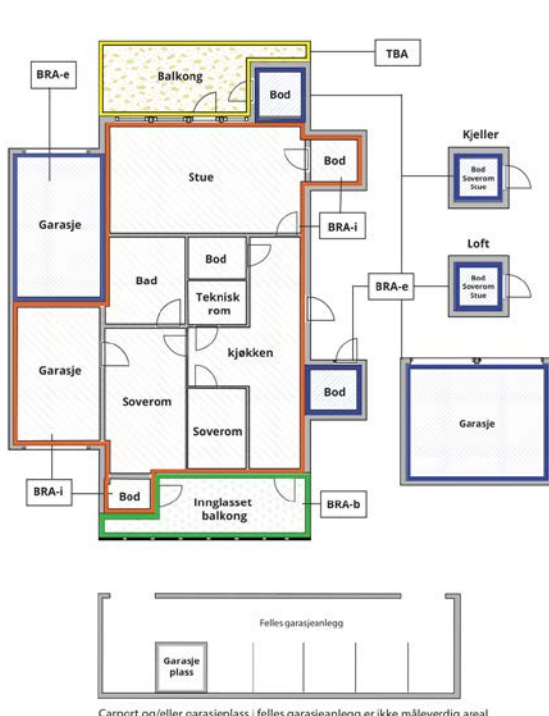
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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 bod |
| 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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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) | | |
| 2. Etasje | 50 | | | 50 | |
| Kjeller i nabooppgang | | 5 | | 5 | |
| SUM | 50 | 5 | | | |
| SUM BRA | 55 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Teknisk rom / bod | | |
| Kjeller i nabooppgang | | Bod | |

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,54 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble overtatt som et nybygg i 2024 og det er fremvist FDV-dokumentasjon fra entreprenør

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 47 | 3 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 28.8.2024 | Aleksander Røv | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 237 | 22 | | 10 | 1720.3 m ² | Seeiendom.no (kartverket) | Eiet |

Adresse

Skedsmogata 25 C

Hjemmelshaver

Serena Bolig AS

Eierandel

51 / 6865

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema var ikke fylt ut til befaringsdagen. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Byggemeldt tegning | | Tegninger mottatt av eiendomsmegler. | 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. Straksiltak 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SG1012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-------------------------|------|
| Oppdragsnummer | Skedsmogata 25C | | |
| Adresse | Skedsmogata 25c | | |
| Postnummer | 0655 | Poststed | OSLO |
| Er det dødsbo? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Salg ved fullmakt? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Selger1fornavn | Serena Bolig | Selger1etternavn | AS |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesmeldt?
 Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved/uført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med illelukt, skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

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

Nei Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukerredret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/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

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

jeg har aldri bebodd i eiendommen.

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Nadeem, Amjad

Signert av



VEDTEKTER

for

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie
(Skedsmogata 25) org. nr.
<organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 19.07.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 94 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 237, bnr. 22 i Oslo kommune ("**Eiendommen**").

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger som krager ut over eiendomsgrensen til gnr. 237, bnr. 22 er ikke en del av eiendommen, men inngår i sameiet.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser), boder og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen gnr. 133 bnr. 7 (utomhusarealet beliggende mellom bebyggelsen, heretter "**Uteeiendommen**") eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av Hus O og Levahns (Ensjø Torg 4 Boligsameie), Hus M&N (Ensjø Torg 3 Boligsameie), samt Skedsmogata 25 (Ensjø Torg 6 Boligsameie) i fellesskap. Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel på Søndre tverrforbindelse på Ensjø over Uteeiendommen, samt gjennom portalen og deler av utomhusdelen til Eiendommen. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen er regulert i vedtekter for Ensjø Torg Utomhussameie (heretter "**Utomhussameiet**").

(5) Det er opparbeidet en gangvei gjennom prosjektet, Søndre Tverrforbindelse. Sameiet er forpliktet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av portaldelen samt en liten del av utomhusdelen til sameiet av gangveien Søndre Tverrforbindelse.

(6) Sameiet grenser inn mot Ensjø T-banestasjon. Det er tinglyst særskilte bestemmelser knyttet til bruk og vedlikehold av de deler av sameiets eiendom som ligger innenfor avstandskravet i jernbaneloven, jf. pkt. 11-4.

(7) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

(8) På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene, inntatt som bilag 1 til vedtektene. For sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av eierseksjonssameiet, og skal innad i sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utragende deler av bygget. Dette innebærer at utragende balkonger skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel, og utragende bygningsdeler skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant.

Sameiets rett til å ha utragende balkonger, tinglyses på Uteeiendommen.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelens BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Det er for øvrig ikke tillatt med korttidsutleie av et omfang som innebærer utøvelse av næringsvirksomhet eller som medfører skade eller ulempe for sameiets beboere. Det er heller ikke tillatt å leie ut boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger i næringsvirksomhet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameiets beboerrom er merket i vedlegg 1, og er til felles bruk for boligseksjonene. Antall personer som oppholder seg i beboerrommet skal i henhold til brannkrav ikke overstige 90 personer. Styret organiserer drift og regler for bruk av beboerrommet, herunder reserverasjoner til bruk for arrangementer o.l.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, drivhus el., boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonene. Skilting av virksomhet i næringsseksjonene skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan som vil bli utarbeidet før overlevering av seksjonen. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold, reklame og

markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører. Eier av næringsseksjonen skal videre påse å holde egen utendørs tilleggsdel ryddig og innbydende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Utendørs tilleggsdel tilhørende næringsseksjon nr. 95 markert i mørkegrønn farge på vedlegg 2 må ikke møbleres slik at videre rømning fra rømningsvei for bolig og ut til Kampenpassasjen/Torg hindres.

(9) Det er kun anledning til å bruke elektrisk-/gassgrill på balkonger/private terrasser. Av hensyn til naboer og leilighetenes luftinntak er det ikke tillatt med røyking på balkonger/private terrasser

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonene (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Beboerrom.
- Takterrasse.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.
- Boligseksjonenes eksklusive fellesareal er markert hvitt.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- areal for varemottak, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Fellesarealer som betjener nærings- og boligseksjonene er merket med blå skravur på tegningene i vedlegg 1. Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt

ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Garasjeanlegget

4-1 Organisering

(1) Garasjeanlegget under bebyggelsen på felt B1 er organisert i et tingsrettslig sameie (Ensjø Torg Garasjesameie) og utgjør en egen anleggseiendom, gnr. 133 bnr. 49 (heretter "**Garasjeanlegget**"). Innkjøring til Garasjeanlegget ligger i Hus M på gnr. 133 bnr. 51. Garasjeanlegget innbefatter kjellerarealer med boder, parkeringsplasser, tekniske rom og andre fellesfunksjoner. Eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3 og 4 eier en ideell andel av Garasjeanlegget med tilhørende rett til bruk av fellesarealer, boder og tekniske rom som betjener eiendommene over bakken og adkomstrett til disse.

(2) Det er gangadkomst til Garasjeanlegget via oppgang i Hus O sikret ved tinglyst erklæring i gnr. 133 bnr. 7, doknr. 1282370. Oppgangen er en del av Garasjeeiendommen og ligger utenfor Ensjø Torg 4 Boligsameiets eiendom. Oppgangen kan benyttes fritt av alle som er medeiere i Garasjesameiet, herunder både de ovennevnte eierseksjonssameiene og eiere av seksjoner i området som har ervervet parkeringsplass som beskrevet under i punkt 4-1 (4).

(3) Alle seksjoner i eierseksjonssameiene Ensjø Torg 1, 2, 3, 4, 6 og eierseksjonssameiet Tigergården som har ervervet en parkeringsplass eier en ideell andel av Garasjeanlegget. Eierandelen ligger til den aktuelle boligseksjonen som et tilbehør (realkobling). De som ikke har ervervet parkeringsplass, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget.

(4) Rettslige disposisjoner, utleie, bruk, drift og vedlikehold mv. av Garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Garasjesameiet. Punkt 4-2 er en gjengivelse fra Garasjesameiets vedtekter derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Fra § 6 i Garasjevedtektene:

"En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdras til andre eiere av eierseksjon i samme eierseksjonssameie som parkeringsplassen var fordelt til (...), og kun til eiere av eierseksjon med samme bruksformål (bolig/næring) som den eierseksjon sameieandelen var fordelt til."

"Eierandel i Garasjeeiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie iht. denne bestemmelsen. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;(..."

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og dusjvegger.
- 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Seksjonseiere som har vinduer mot Sporveiens eiendom, har selv ansvaret for å vaske disse utvendig iht. bestemmelsene i pkt. 11-4 (2)
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene, de enkelte bruksenhetene og Sporveiens eiendom, jf. pkt. 11-4, forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner, jf. også punkt 1-2 (8) om balkonger som krager ut over eiendommens grenser. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, herunder sedumtak og ventilasjonsavkast. 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder vedlikehold og utskiftning av heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonene skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonene, eksempelvis forholdsmessig andel for vedlikehold og vask av fellesarealer som næringsseksjonene har tilgang til.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1 (2), (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Kostnader til administrasjon, som styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon og forretningsførrel skal fordeles med lik andel pr seksjon.

(7) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(11) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(12) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal

undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan

tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har én stemme. Næringsseksjon nr. 95 har to stemmer og næringsseksjon nr. 96 har én stemme. Til sammen 97 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene, unntatt pkt. 11-4 som krever samtykke fra Sporveien AS.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger/bestemmelser

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Kameraovervåkning

Sameiet har godkjent kameraovervåkning i sameiets fellesområder. Styret har ansvaret for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk og retningslinjer.

11-4 Bygningsdel innenfor avstandskravet i jernbaneloven mot Sporveiens eiendom

Sameiets eiendom grenser inn mot Ensjø T-banestasjon, gnr. 129, bnr 111, hvor Oslo kommune er hjemmelshaver («Naboeiendommen»). Sporveien AS («Sporveien») eier, drifter og forvalter T-banen, og har satt følgende bestemmelser for den del av bebyggelsen på sameiets eiendom som ligger innenfor avstandskravet i jernbaneloven § 10:

(1) Sameiet og eller seksjonseiere har ikke rett til å foreta arbeider, herunder vedlikeholdsarbeider, endring av fasade og eller takterrasse uten etter skriftlig forhåndsgodkjenning (brevform) fra Sporveien. Søknad om utførende arbeid skal følge den til enhver tid gjeldende prosess og de til enhver tid gjeldende frister for søknaden fastsatt av Sporveien, per i dag minimum 30 dager før planlagt igangsettingsdato av arbeidet.

(2) Vinduer skal kun stå i åpen vaskeposisjon under selve vaskingen. Dersom et vindu står i åpen vaskeposisjon utover dette og et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følge av dette og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

(3) Takterrasser (felles og private) og utearealer på grunnplan (felles og private), skal ikke brukes på en slik måte at det utgjør en fare eller ulempe for Sporveiens drift av T-banelinjen på Naboeiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare eller etterlate løse gjenstander, herunder, møbler, avfall og annet som kan blåse ned på T-banesporet på Naboeiendommen. På takterrasse er det ikke tillatt å kaste gjenstander over rekkverk. Dersom brudd på denne bestemmelsen medfører at et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følge av dette, og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

(4) Næringsseksjonen med tilhørende areal skal ikke brukes på en slik måte at det utgjør en fare eller ulempe for drift av Sporveien på Naboeiendommen. Det er ikke tillatt å oppbevare eller etterlate løse gjenstander, herunder, møbler, avfall og annet på næringsseksjonens areal, som kan blåse ned på T-banesporet på Naboeiendommen. Dersom brudd på denne bestemmelsen medfører at et objekt havner i sporet på Naboeiendommen som følger av dette, og skaper skader eller forsinkelse, er sameiet på Eiendommen erstatningspliktig for de økonomiske konsekvenser dette får for Sporveien, herunder erstatningstransport.

Disse bestemmelsene er tinglyst i egen erklæring på samtlige seksjoner i sameiet og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Sporveien, jf. pkt. 9-8 (2) g).

12 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

(1) Utbygger har rett til å disponere usolgte leiligheter i sameiet som visningsleilighet i forbindelse med salg av leiligheter på Ensjø Torg.

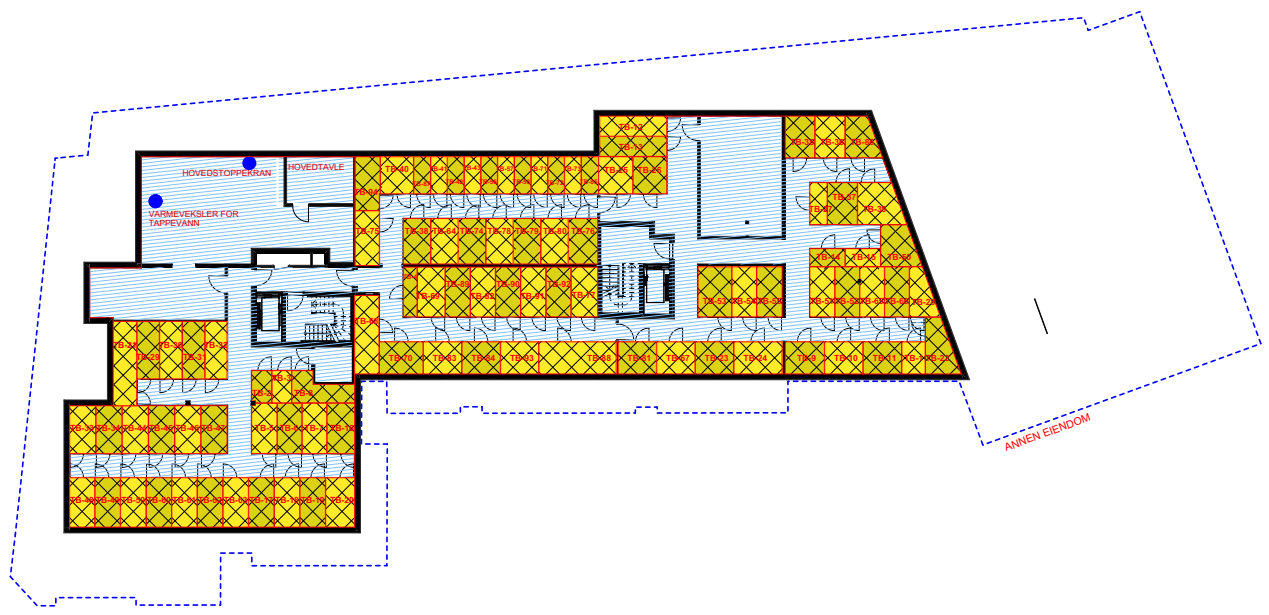
(2) Sameiet og seksjonseierne skal ikke gjøre noe som forhindrer Utbyggers arbeid for å ferdigstille Uteeiendommen og omkringliggende bebyggelse, og er kjent med og aksepterer at det i byggetiden vil forekomme støy, støv og anleggstrafikk i tilknytning til byggearbeider.

(3) Inntil Uteeiendommen er ferdig organisert og utbygget, vil hjemmel til Uteeiendommen ligge hos Utbygger selv om eierskap til ideelle andeler overdras til sameierne i Utomhussameiet. Hjemmel til ideelle andeler i Uteeiendommen vil overskjøtes til sameierne i Utomhussameiet når Uteeiendommen er ferdigstilt. Sameiet plikter å medvirke til slik overskjøting, herunder ved å signere på nødvendige dokumenter uten ugrunnet opphold.

(4) Vedtektsbestemmelsene i dette punkt 12 bortfaller når utbyggingen av Ensjø Torg er ferdigstilt, samtlige byggetrinn er overlevert og Sameiets ideelle andel i Uteeiendommen er overskjøttet til Sameiet.

ooOoo

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie - Vedlegg 1 - Sameietegninger



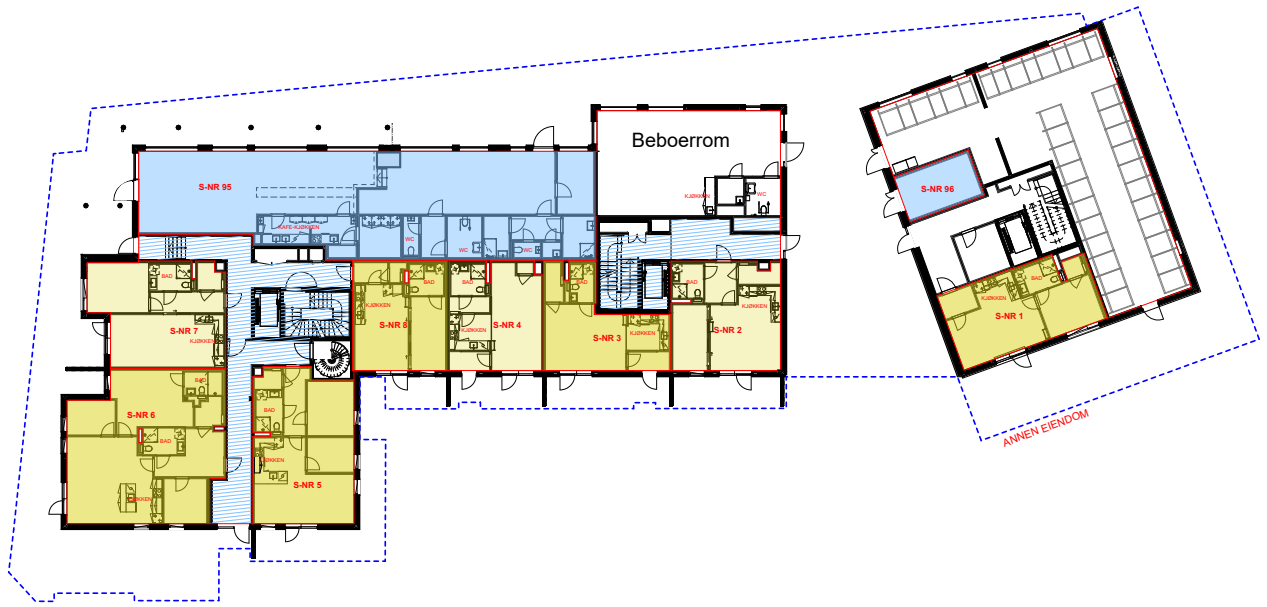
FORELØPIG
31.08.2023

| Rev | Rettelise | Dato | Sign | Kontr |
|-----|-----------|------|------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Skedsmogata 25
Seksjonering Plan U-Etasje SAMEIE

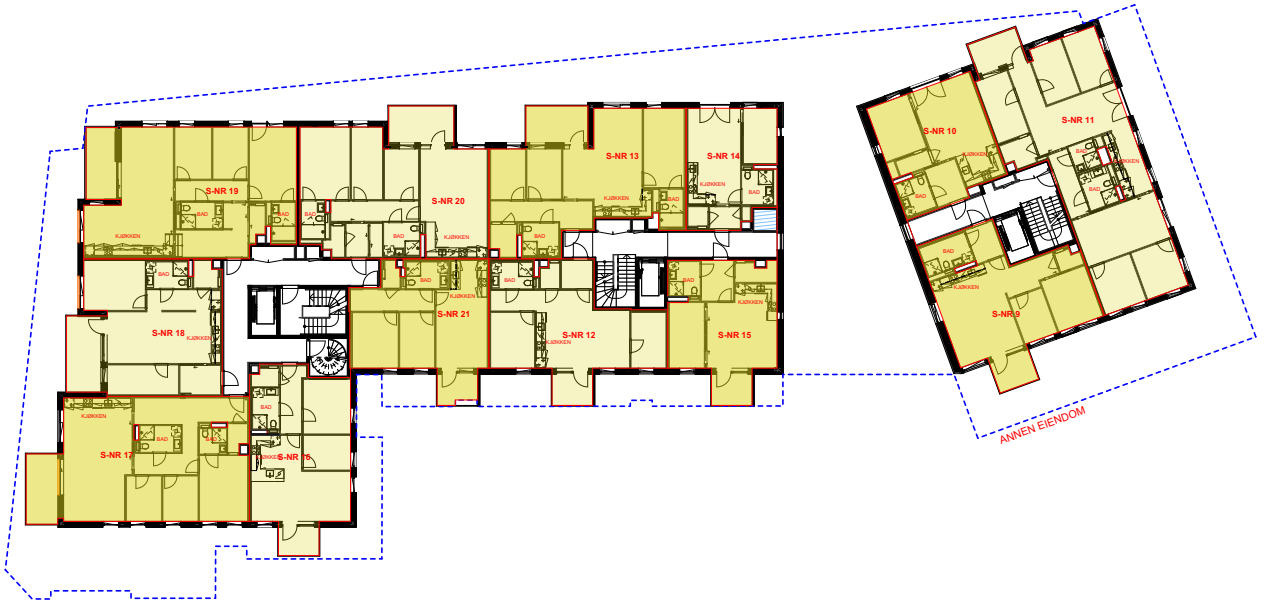
| | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|
| Tegnet dato: 25.04.2023 | Tegner: TAA | Kontroll NH |
| Prosjektnr.: 1705 | | Målestokk: 1:300 |
| Tegningsnr.: VARIO-U1-A-200-29-002 | | Rev |

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | | | |
|-----|-----------|--|--|------------------------------------|------|-------|---|------------|----------|
| | | | | Skedsmogata 25 | | | Tegnet dato: | Tegner: | Kontroll |
| | | | | Seksjonering Plan 1. Etasje SAMEIE | | | 25.04.2023 | TAA | NH |
| | | | | | | | Prosjektnr.: | Målestokk: | |
| | | | | | | | 1705 | 1:300 | |
| | | | | | | | Tegningsnr.: | Rev | |
| | | | | | | | VARIO-01-A-200-29-002 | | |
| Rev | Rettelser | | | Date | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | |



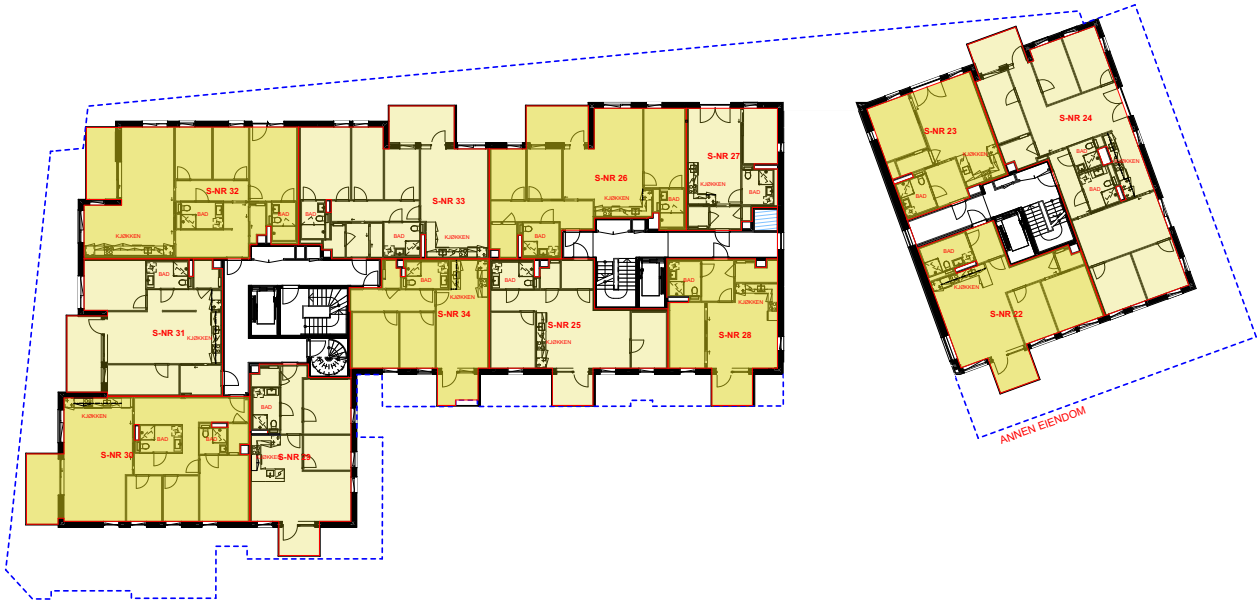
FORELØPIG
31.08.2023

| Rev | Rettelser | Dato | Sign | Kontr |
|-----|-----------|------|------|-------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Skedsmogata 25
Seksjonering Plan 2. Etasje SAMEIE

| | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|
| Tegnet dato: 25.04.2023 | Tegner: TAA | Kontroll NH |
| Prosjektnr.: 1705 | | Målestokk: 1:300 |
| Tegningsnr.: VARIO-02-A-200-29-002 | | Rev |

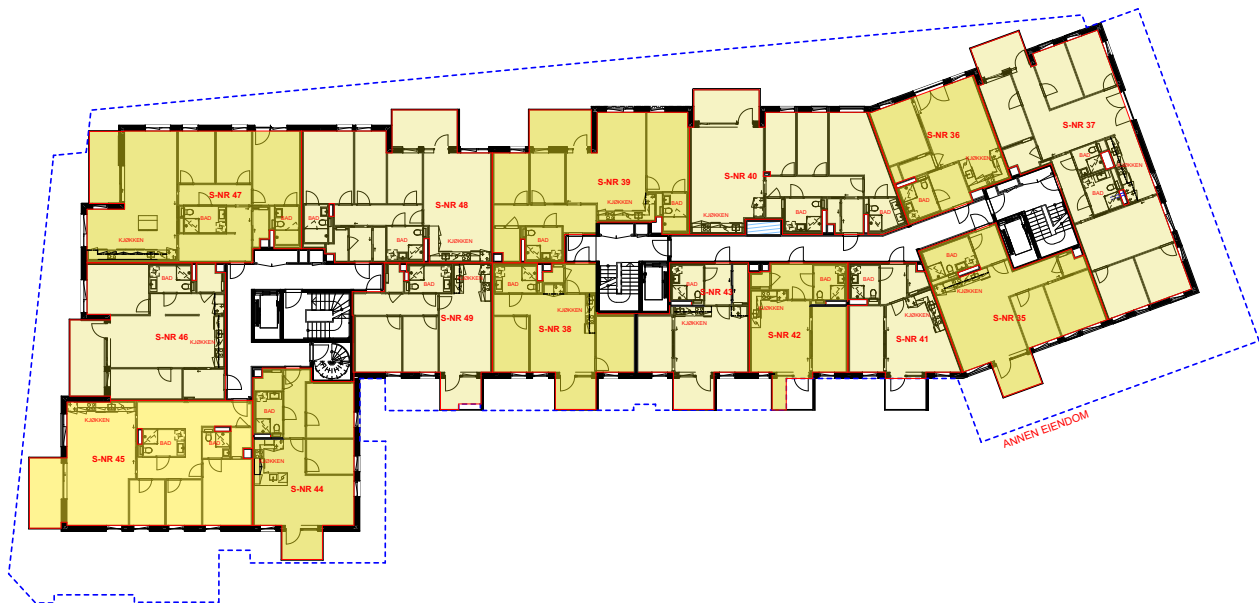
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

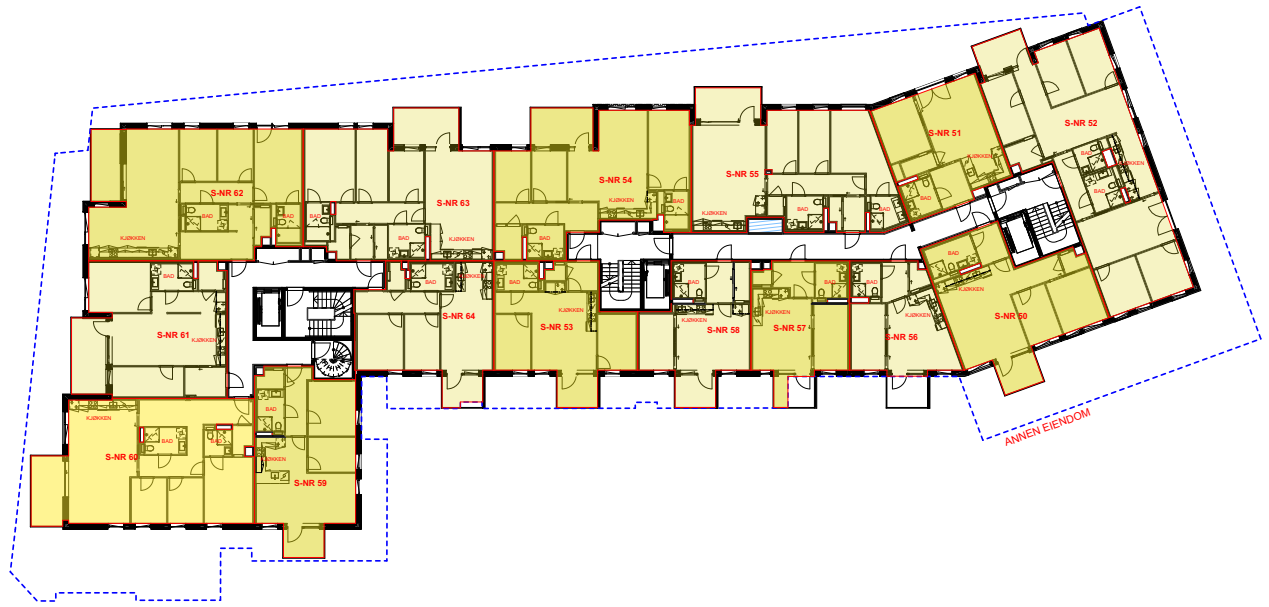
| | | | | | | | | |
|-----|----------|--|--|------------------------------------|------|---------------------------------------|----------------|---------------------|
| | | | | Skedsmogata 25 | | Tegnet dato: 25.04.2023 | Tegner: TAA | Kontroll NH |
| | | | | Seksjonering Plan 3. Etasje SAMEIE | | Prosjektnr.: 1705 | | Målestokk: 1:300 |
| | | | | | | Tegningsnr.: VARIO-03-A-200-29-002 | | Rev |
| Rev | Rettelse | | | Date | Sign | Kontr | | |

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



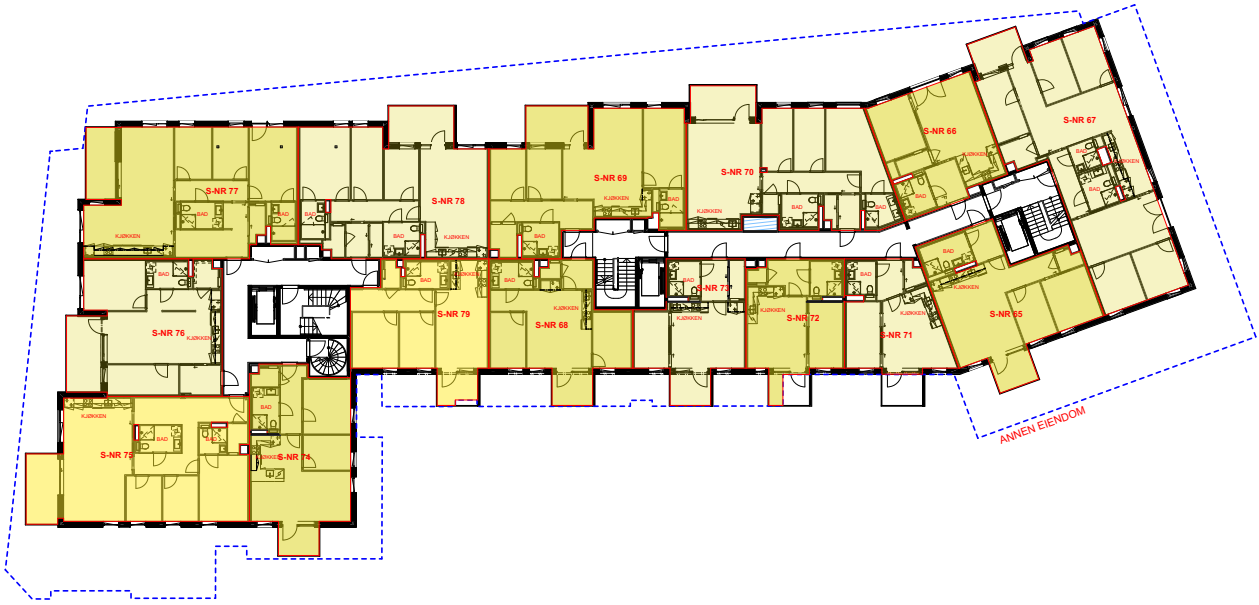
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | | | |
|-----|-----------|--|--|------------------------------------|------|-------|---|----------------|---------------------|
| | | | | Skedsmogata 25 | | | Tegnet dato: 25.04.2023 | Tegner: TAA | Kontroll NH |
| | | | | Seksjonering Plan 4. Etasje SAMEIE | | | Prosjektnr.: 1705 | | Målestokk: 1:300 |
| | | | | | | | Tegningsnr.: VARIO-04-A-200-29-002 | | Rev |
| Rev | Retteelse | | | Date | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | |



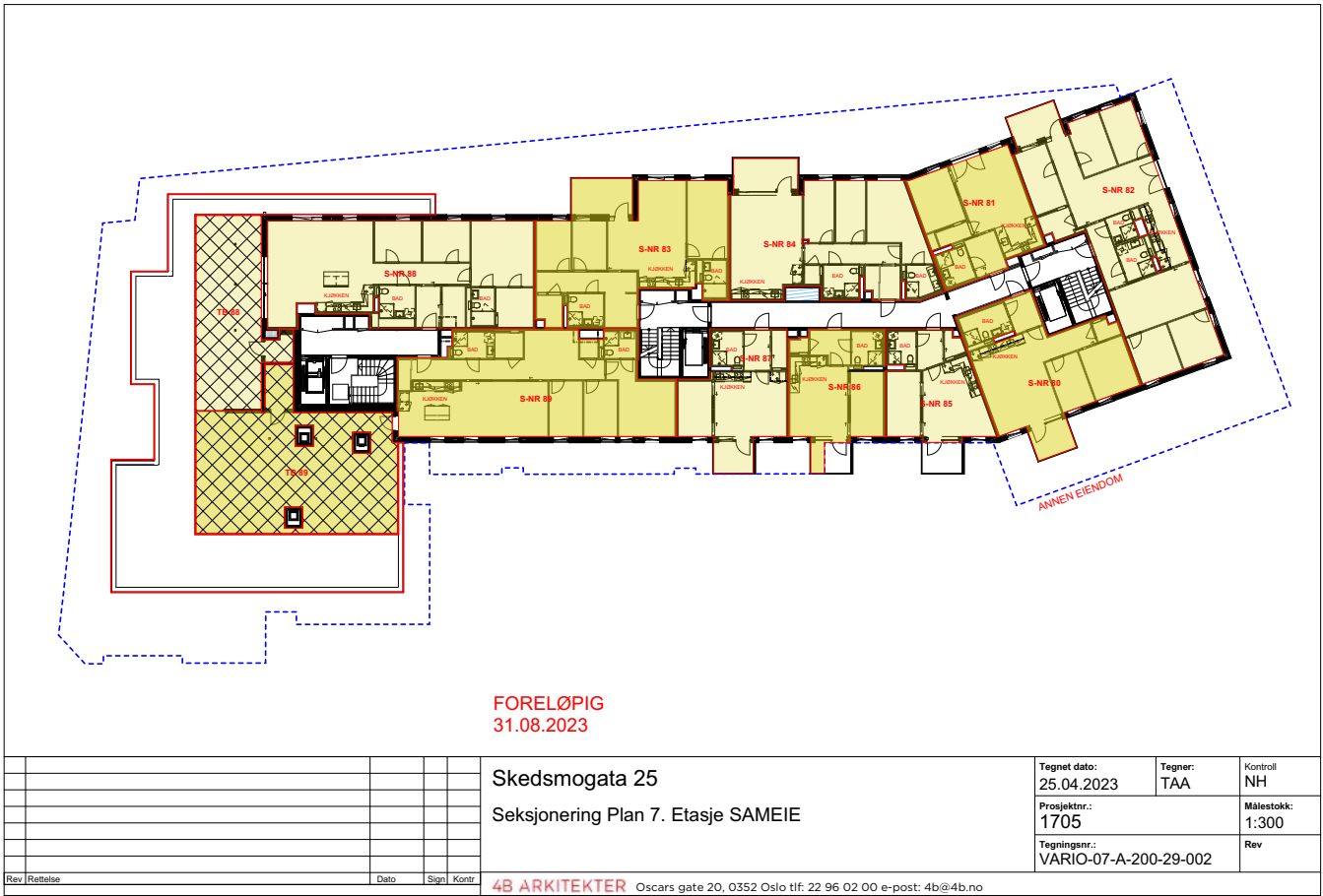
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | | | |
|-----|----------|--|--|------------------------------------|------|-------|---|----------------|---------------------|
| | | | | Skedsmogata 25 | | | Tegnet dato: 25.04.2023 | Tegner: TAA | Kontroll NH |
| | | | | Seksjonering Plan 5. Etasje SAMEIE | | | Prosjektnr.: 1705 | | Målestokk: 1:300 |
| | | | | | | | Tegningsnr.: VARIO-05-A-200-29-002 | | Rev |
| Rev | Rettelse | | | Date | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | |



FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | | | |
|-----|----------|--|--|------------------------------------|------|-------|---|------------|----------|
| | | | | Skedsmogata 25 | | | Tegnet dato: | Tegner: | Kontroll |
| | | | | Seksjonering Plan 6. Etasje SAMEIE | | | 25.04.2023 | TAA | NH |
| | | | | | | | Prosjektnr.: | Målestokk: | |
| | | | | | | | 1705 | 1:300 | |
| | | | | | | | Tegningsnr.: | Rev | |
| | | | | | | | VARIO-06-A-200-29-002 | | |
| Rev | Rettelse | | | | | | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | |
| | | | | Dato | Sign | Kontr | | | |

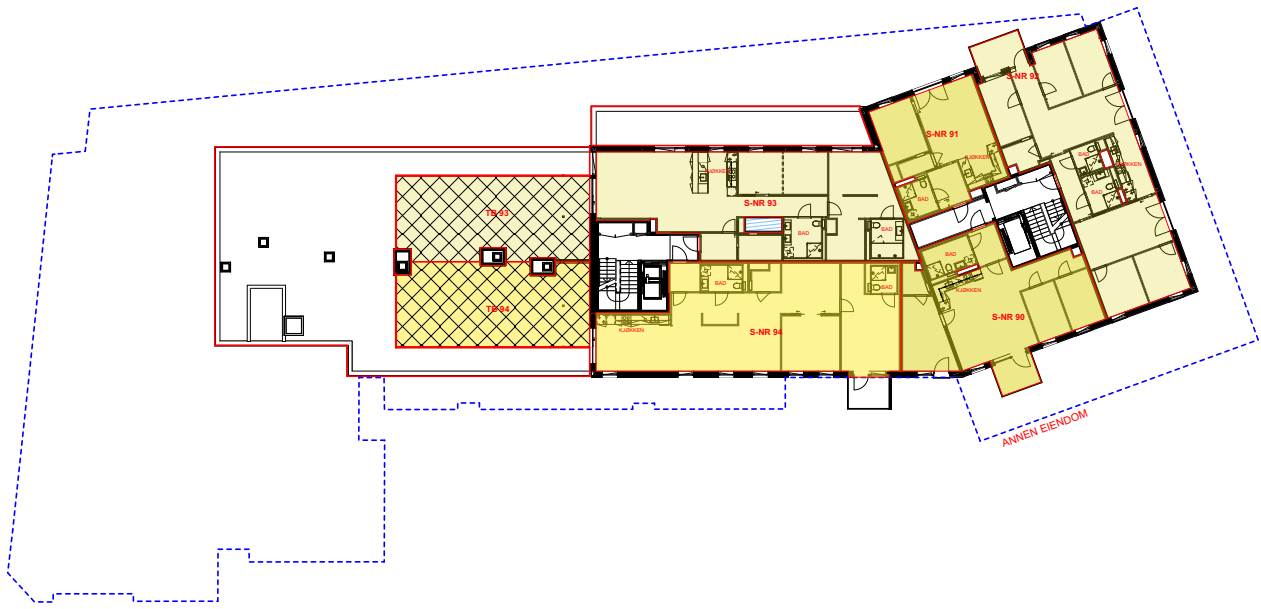


Skedsmogata 25
Seksjonering Plan 7. Etasje SAMEIE

| | | | | | |
|--------------|-----------------------|---------|-----|------------|-------|
| Tegnet dato: | 25.04.2023 | Tegner: | TAA | Kontroll: | NH |
| Prosjektnr.: | 1705 | | | Målestokk: | 1:300 |
| Tegningsnr.: | VARIO-07-A-200-29-002 | | | Rev | |

| Rev | Rettelise | | Date | Sign | Kontr |
|-----|-----------|--|------|------|-------|
| | | | | | |

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



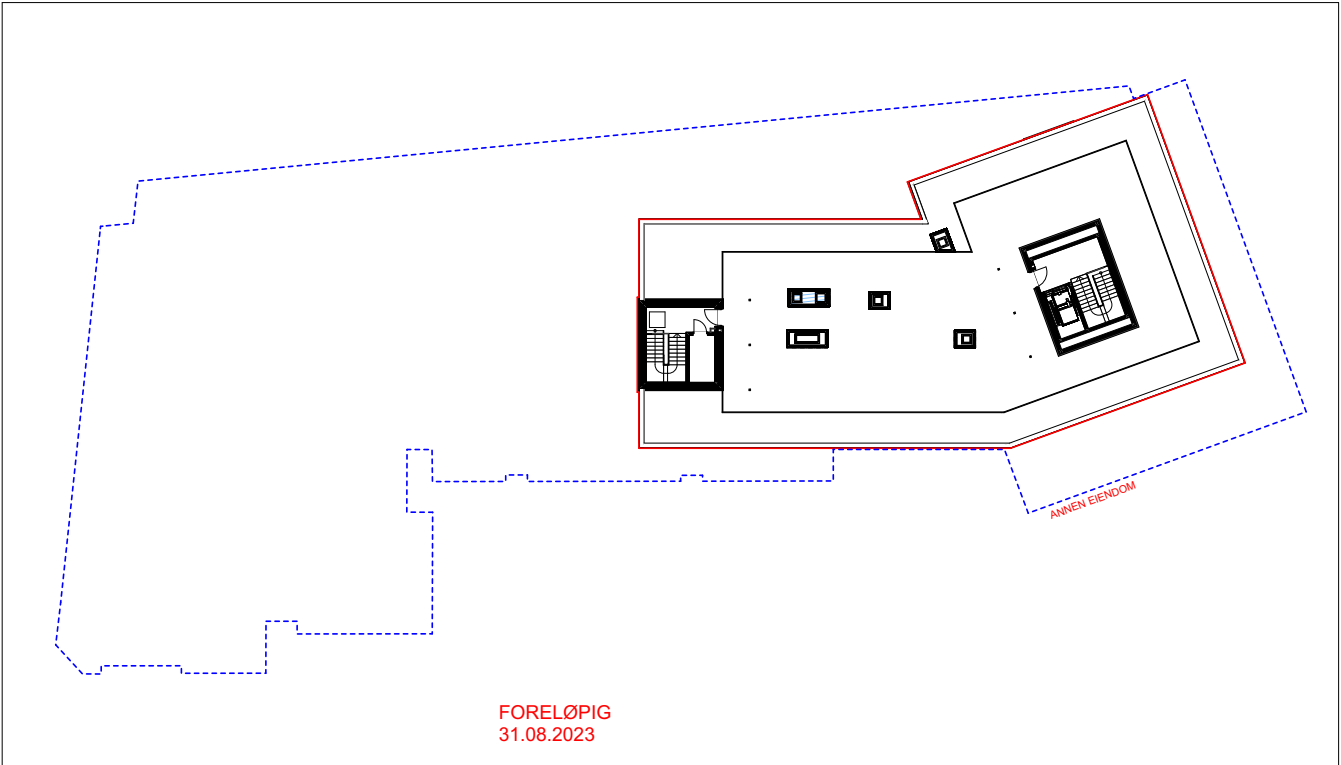
FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | |
|-----|-----------|--|------|-------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Rev | Retteelse | | Date | Signi Kontr |

Skedsmogata 25
Seksjonering Plan 8. Etasje SAMEIE

| | | |
|-----------------------|---------|------------|
| Tegnet dato: | Tegnet: | Kontroll: |
| 25.04.2023 | TAA | NH |
| Prosjektnr.: | | Målestokk: |
| 1705 | | 1:300 |
| Tegningsnr.: | | Rev: |
| VARIO-08-A-200-29-002 | | |

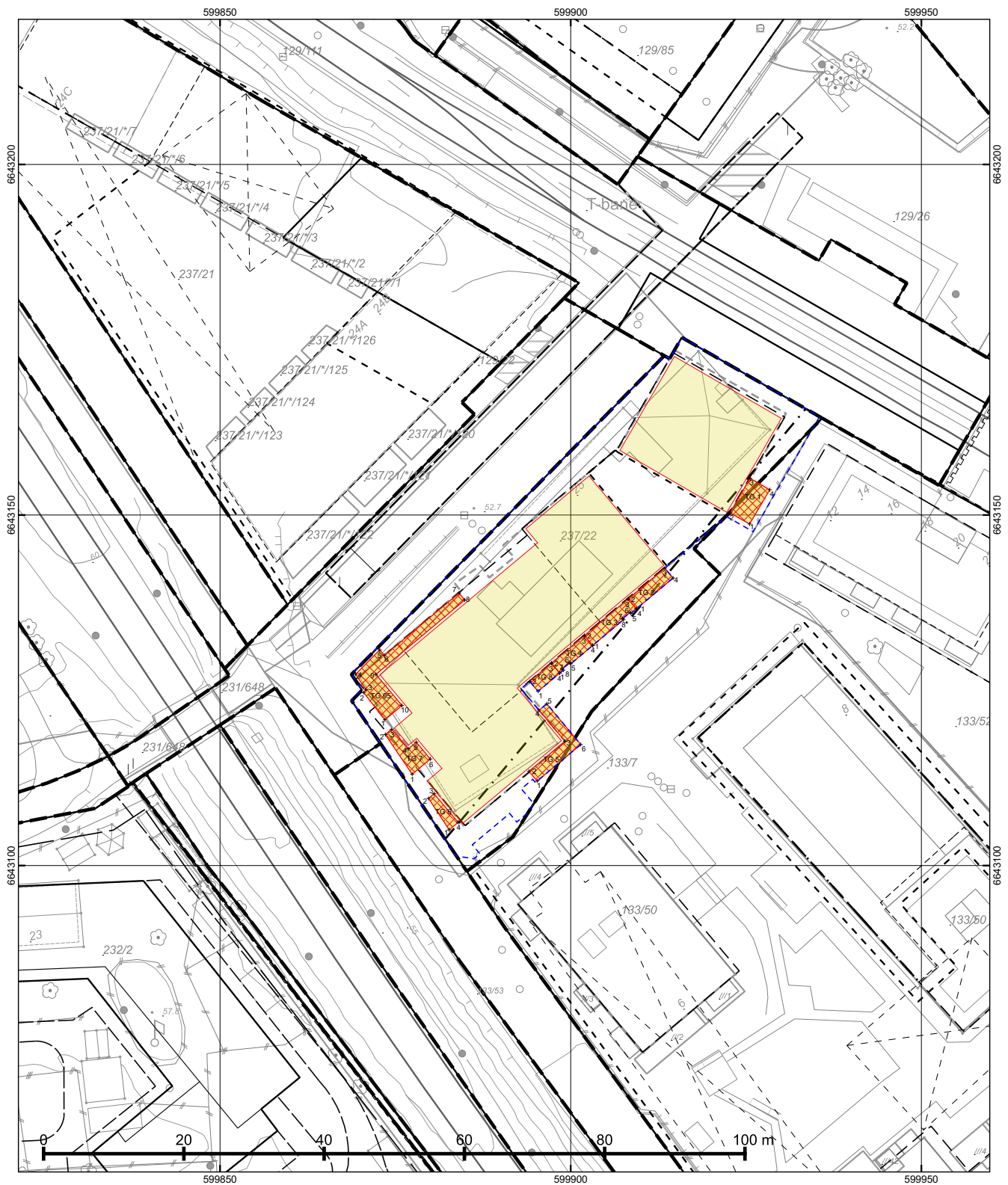
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no



FORELØPIG
31.08.2023

| | | | | | | | | | |
|-----|-----------|--|--|------------------------------------|------|-------|---|------------|----------|
| | | | | Skedsmogata 25 | | | Tegnet dato: | Tegner: | Kontroll |
| | | | | Seksjonering Plan 9. Etasje SAMEIE | | | 25.04.2023 | TAA | NH |
| | | | | | | | Prosjektnr.: | Målestokk: | |
| | | | | | | | 1705 | 1:300 | |
| | | | | | | | Tegningsnr.: | Rev | |
| | | | | | | | VARIO-09-A-200-29-002 | | |
| Rev | Retteelse | | | Date | Sign | Kontr | 4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no | | |

Ensjø Torg 6 Eierseksjonssameie - Vedlegg 2



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 19.01.2023
 Bruker: tas
 Målestokk 1:500
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Situasjonskart
4B ARKITEKTER AS FOR
SKANSKA NORGE AS

- Kartet er sammenstilt for: Byggesak

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| PlottID/Best.nr: 308838/ 86463590 | Deres ref.: |
| Adresse: SKEDSMOGATA 25 | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 237/22 | |

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

Beskrivelse: **SITUASJONSPLAN SEKSJONERING PLAN 1**
 NR: **SK25-00-A-200-10-101**
 Dato: **16.06.2023**
 Revidert dato:

foreløpig 31.08.2023

Nabolagsprofil

Skedsmogata 25C - Nabolaget Ensjø - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| 🚗 Ensjø T Linje 5N, FB5B | 4 min 🚶 0.3 km |
| 🚗 Tøyen stasjon Linje RE30, R31 | 17 min 🚶 1.2 km |
| 🚗 Lakkegata skole Linje 17 | 24 min 🚶 1.8 km |
| 🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 9 min 🚗 3 km |
| ✈️ Oslo Gardermoen | 33 min 🚗 |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser | 3 min 🚶 0.3 km |
| Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser | 8 min 🚶 0.6 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser | 14 min 🚶 1 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser | 12 min 🚶 0.9 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| Hartvig Nissens skole 630 elever | 14 min 🚶 1.1 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

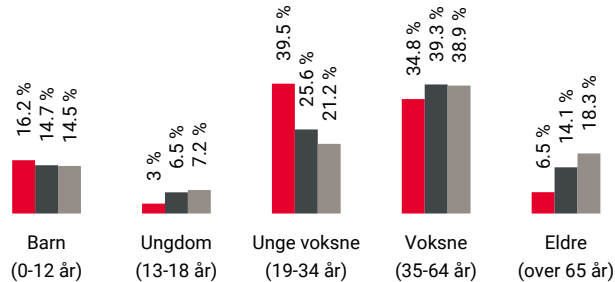
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Ensjø | 8 226 | 4 155 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|-------------------|
| Ensjø Torg barnehage (0-5 år) 62 barn | 0.1 km |
| Kampen barnehage (1-5 år) 80 barn | 2 min 🚶 0.2 km |
| Kardemomme barnehage (0-5 år) 50 barn | 4 min 🚶 0.3 km |

Dagligvare


| | |
|---|-------------------|
| Spar Ensjø | 3 min 🚶 |
| Rema 1000 Ensjø PostNord, søndagsåpent | 4 min 🚶 0.3 km |





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Tog/t-bane


 2. Egen bil

 Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

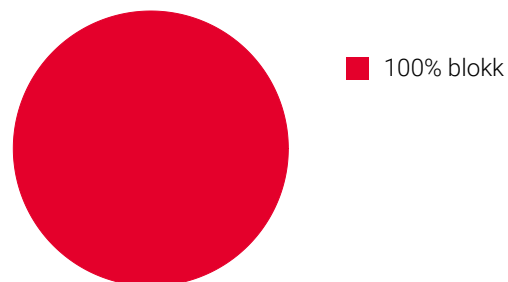
 Kampen park 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Kampen skole 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km

 Fresh Fitness Ensjo 4 min 

 SATS Kampen 6 min 

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

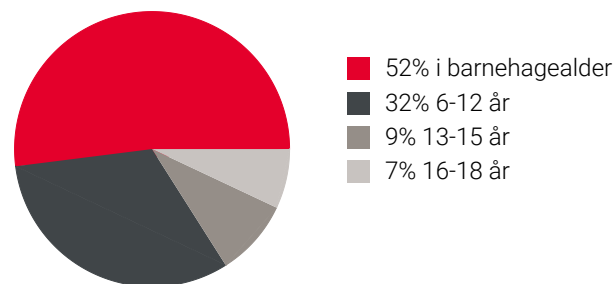


Varer/Tjenester

 Tøyen Torg 13 min 

 Apotek 1 Ensjo 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

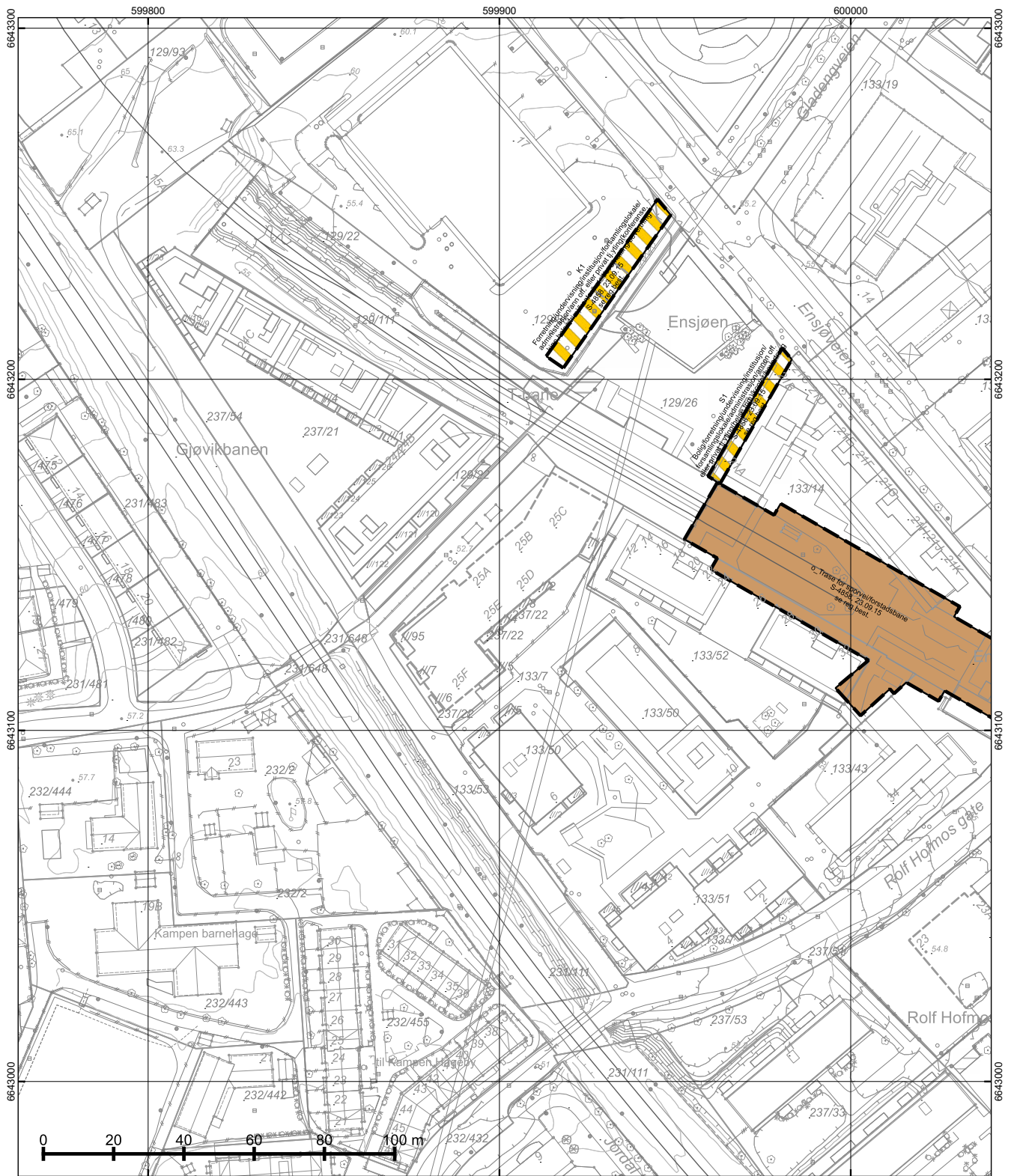


0% 47%

 Ensjø
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 23% | 33% |
| Ikke gift | 69% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 20.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

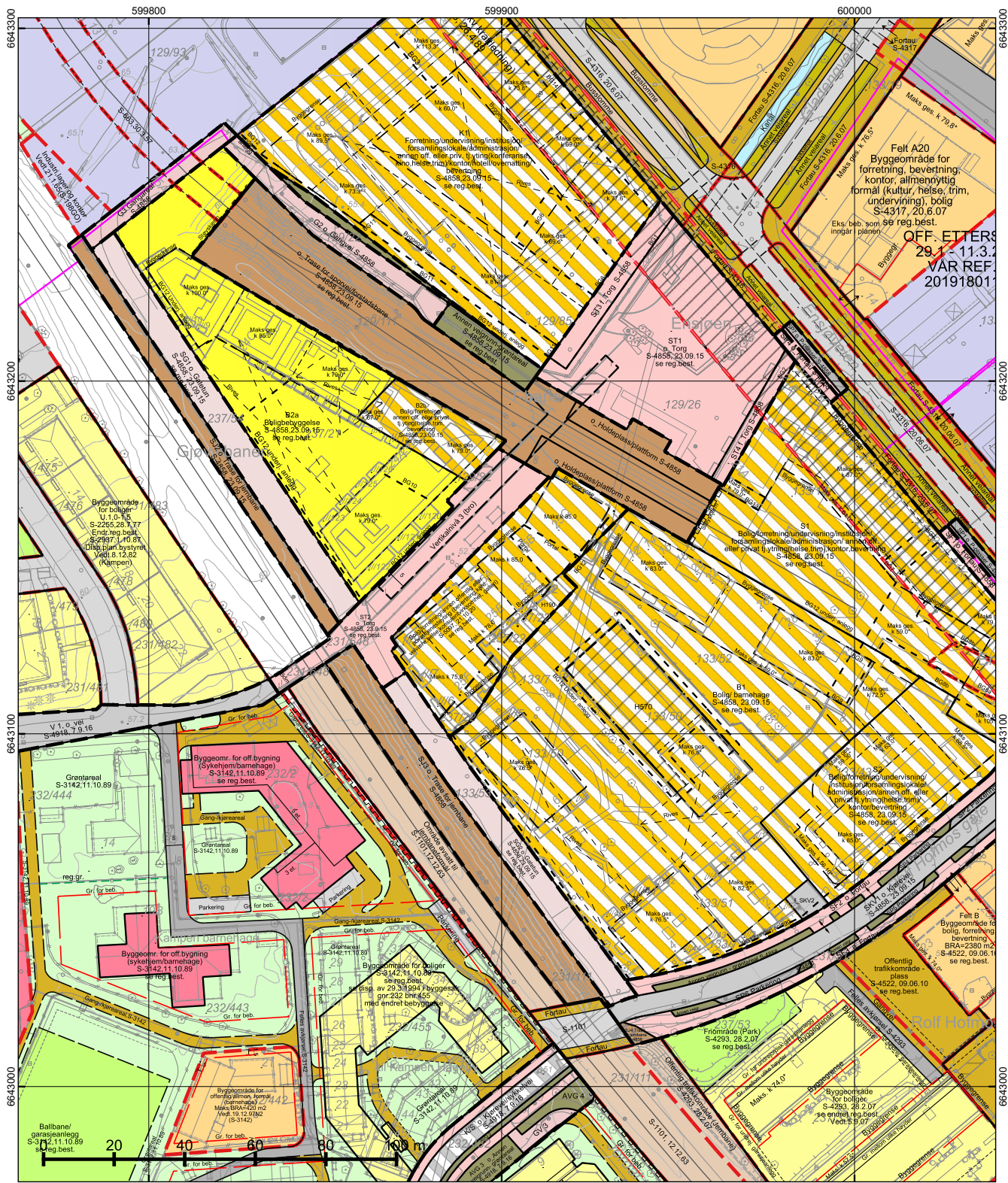
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| PlottID/Best.nr: 133480/ 86496734 | Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV |
| Adresse: SKEDSMOGATA 25B | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 237/22 | |

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.08.2024
 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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

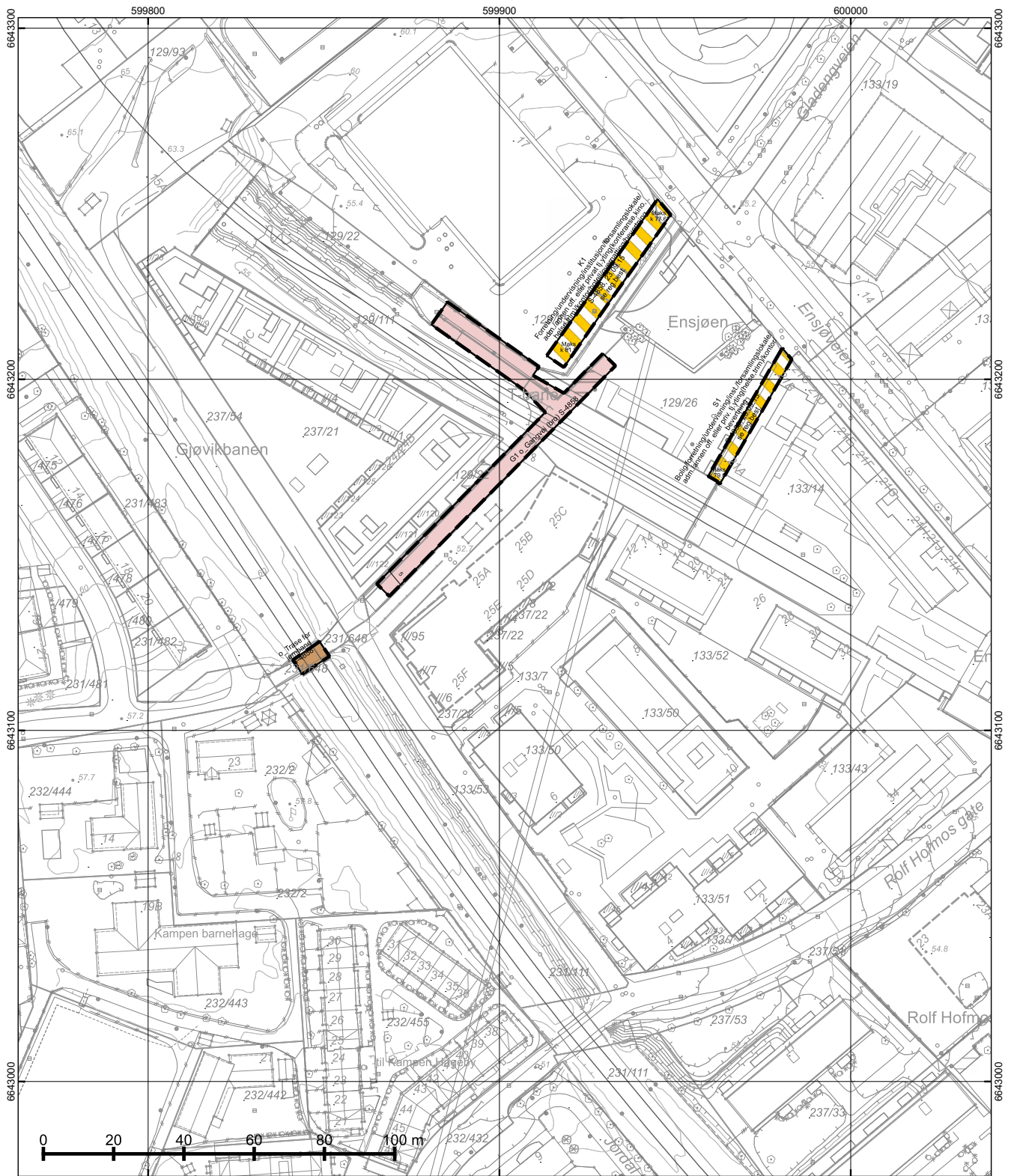
PlottID/Best.nr: 133480/ 86496734
 Adresse: SKEDSMOGATA 25B
 Gnr/Bnr: 237/22

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 20.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvvidtastanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133480/ 86496734

Adresse: SKEDSMOGATA 25B

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV


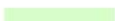














Kommentar:

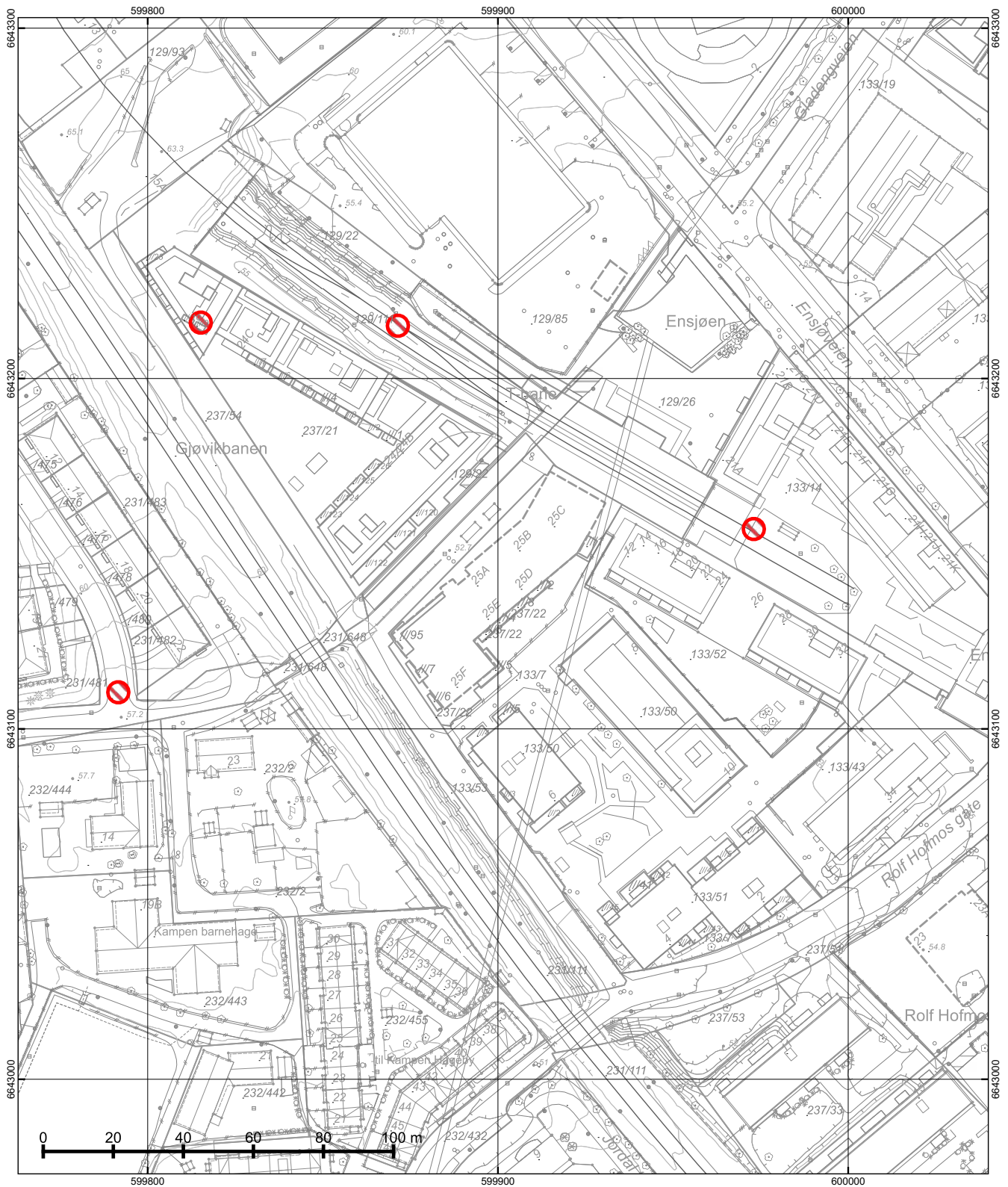
Gnr/Bnr: 237/22

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | | | |
|---|--|---|--|
|  | 40 - Friområde/park |  | RbFareOmråde |
|  | 42 - Idretts-/sportsanlegg |  | RpFareGrense |
|  | 70 - Felles avkjørsel |  | 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning |
|  | 71 - Felles parkering |  | 56 - Underjordisk anlegg |
|  | 72 - Felles lekeareal |  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 73 - Felles gangareal |  | 73 - Felles gangareal |
|  | 78 - Forhage |  | 76 - Felles underjordisk anlegg |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |  | 311 - Annet veiareal |
|  | 140 - Bolig/forr./kontor |  | 312 - Fortau |
|  | 141 - Forr./kontor/offentlig |  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig |  | 325 - Veigrunn i tunnel |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |  | 913 - Formålgrensning |
|  | 151 - Lager m.tilh.anlegg |  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |  | 936 - Regulert fotgjengerovergang |
|  | 161 - Helse- og sosialinstitusjon |  | 964 - Regulert u-gradgrense |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |  | Formålgrense |
|  | 311 - Annet veiareal |  | Foreløpig plan |
|  | 312 - Fortau |  | Plangrense (gammel lov) |
|  | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate |  | Plangrense (ny lov) |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |  | RpRegulertHøyde |
|  | 333 - Område avsatt til jernbaneformål |  | Regulert eiendomsgrense |
|  | 335 - Torg |  | Grense for bebyggelse |
|  | 452 - Lek/opphold/sport |  | Byggegrense |
|  | 1110 - Boligbebyggelse |  | Beregnet senterlinje veg |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | 2010 - Veg |  | Byggegrense |
|  | 2011 - Kjøreveg |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  | 2012 - Fortau |  | Regulert stoyskjerm |
|  | 2013 - Torg |  | Bru |
|  | 2014 - Gatetun |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate |  | Inn-/utkjøring |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal |  | Veistengning/fysisk kjøresperre |
|  | 2021 - Trase for jernbane |  | Avkjørsel |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane |  | Brukar |
|  | 2025 - Holdeplass/plattform | | |
|  | 2080 - Parkering | | |
|  | 2082 - Parkeringsplasser | | |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer | | |
|  | RpBestemmelseOmråde | | |
|  | RpBestemmelseGrense | | |
|  | RpAngittHensynSone | | |
|  | RpAngittHensynGrense | | |
|  | RpSikringSone | | |
|  | RpSikringGrense | | |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 20.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 133480/ 86496734

Adresse: SKEDSMOGATA 25B

Gnr/Bnr: 237/22

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

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 tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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 rabattert 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts 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


Retts skal være rett. For alle.



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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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.



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 risikoopplysninger 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 kontraktisering. 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skedsmogata 25C
0655 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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