

Ebbells gate 5B



Velkommen til

Ebbells gate 5B



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Tilbaketrukket og sentrumsnært

Klassisk, lys og lekker 2-roms med nordvestvendt balkong - Totalrenovert i 22/23 - Sentrumsnær beliggenhet

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	921 637,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 912 987,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 747,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Ebbells gate 5B! En klassisk og lekker leilighet som ble totalrenovert i 2022/2023. Her er det valgt flotte og delikate materialvalg.
- Leiligheten ligger i en høy 1. etasje i 1890-gård som gikk gjennom en omfattende rehabilitering i 2006 med bl.a: nye rør, vinduer, tak og etterisolering.

- Boligen har en godt utnyttet planløsning som består av separat kjøkken med utgang til en nordvestvendt balkong, romslig stue, et lunt soverom mot bakgård med garderobeløsning og et flislagt baderom fra 2022.

- Kort fortalt:
- Generøs takhøyde (2,90 m) og store vindusflater
- Vakker rosett og stukkatur
- Totalrenovert i 22/23
- Gård rehabilitert i 2006
- Ekstra lagringsplass i kjellerbod
- Alt av bymessige tilbud i umiddelbar nærhet

- Må sees!

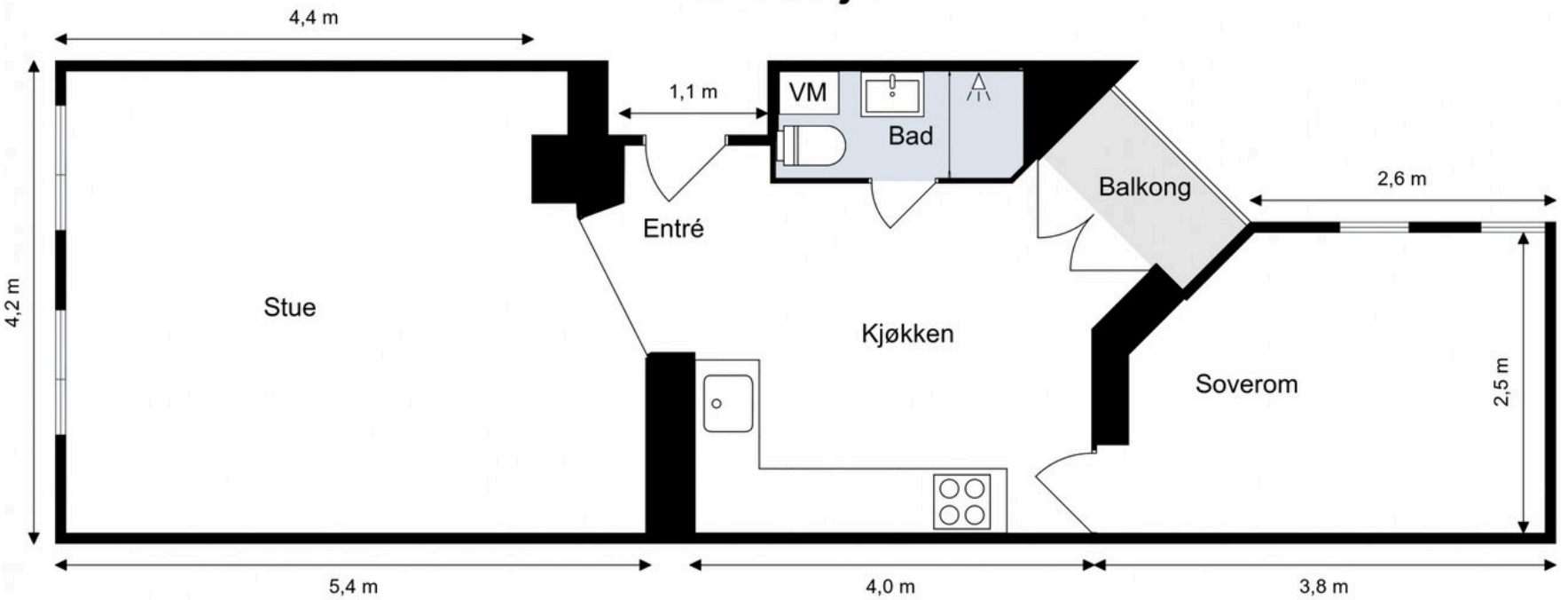
Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	55 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje



Forklaring av bilde/rommet






SIEMENS












BRUKTHANDEL
VICKYS

Informasjon

Ebbells gate 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0192/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208, bnr 178 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Ebbels Gate 5 Borettslaget, org.nr. 990031517

Selger
Nadia Mauland Mansoor

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
921 637,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 911 637,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 912 987,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 922 287,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm.

BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 55 kvm.

Innhold

Leiligheten består av kjøkken, stue, soverom og et flislagt bad. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 3,7 kvm.

Standard

Under kan du lese om de ulike rommene:

Separat kjøkken:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra Kvik 2023. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (2025) og
kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er god plass til det man trenger med masse lagringsplass i skuffer og skap.

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig, liten balkong. Balkongen er nordvestvendt og vender ut mot rolig bakgård. Her er det plass til et mindre cafébord med tilhørende stoler.

Romslig stue:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofagruppe med tilhørende stuebord og tv-møblement. Rommet har en planløsning som gjør det enkelt å møblere etter ønske og behov. Videre er det plass til spisebord. Hele boligen ble malt i 2022 og det ble lagt ny, flott 1-stavs parkett i 2023. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene!

Soverom:
Soverommet er lunt og vender ut mot bakgård. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Det er fint med lagringsplass i garderobeløsning. Rommet er malt i en nydelig syrin-farge og preges av lekre, klassiske detaljer.

Delikat baderom:
Pent, flislagt baderom totalrenovert i 2022. Innredningen består av dusjhjørne med glassdør og regnfallsarmatur, servantinnredning med ovenpåliggende servant og vegghengt speil og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin (medfølger) og behagelig gulvvarme.

Overflater:
Gulv: 1-stavs parkett på gulv. Flis på bad.
Vegger: Malte overflater på vegger og fliser på bad.
Himling: Malte plater i himling. Downlights på bad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-

parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad i april/mai 2022 utført av Drammen VVS, Våtromspakka.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da jeg kjøpte leiligheten i 2015 ble p-rom målt til 51 kvm og BRA målt til 56 kvm.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygård:
- Bygård bygget i 1892.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Leilighet:
- Nordvendt balkong.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2003.
- Varmtvannstanken på ca. 50 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Tilstandsgrad:
Samtlige punkter fra tilstandsrapporten har tilstandsgrad 0 eller 1 foruten punktene nevnt under. Tilstandsgrad gis fra TG0 til TG 3. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje.

Tilstandsgrad 2:
- Vinduer: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

- Balkongdør: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Avtrekk, kjøkken: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen

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

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke:
- Alle taklamper utenom 1 i stue

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Vaskemaskin (AEG)
- Lysekrone stue

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år. Dette gjelder i utgangspunktet bare dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Likestilt med dette er beboelse av andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, jf. borettslagsloven § 5-5, jf. § 5-6 c). Godkjenning kan bl.a. nektes dersom det foreligger saklig grunn. Se ellers borettslagsloven § 5-3 – 5-10.
Etter bestemmelsen i borettslagsloven § 5-6 kan bruken overlates til andre uten begrensningene som følger av § 5-5 i nærmere fastsatte situasjoner. For mer informasjon kontakt megler.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et årlig forbruk på ca. 10 464 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 747,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, renter og avdrag betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader: kr. 2 553,-
Avdrag felleslån: kr. 1 332,-

Kabel TV: kr. 496,-
Renter felleslån: kr. 4 366,-

Bredbånd/Kabel TV reduseres fra 01.09.25 fra 496,- til 215,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 131 363,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 525 453,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Ebbells gate 5 har organisasjonsnummer 990031517 og består av 21 boliger og ingen næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Styrets arbeid 2023
Foruten normalt styrearbeid med oppfølging av leverandøravtaler, husordensregler etc. har de brukt tid på:
- Arbeid etter tilsyn av OBRE
- Lekkasje fra takterrasse
- Rotteproblematikk

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 921 637,-pr. 21.07.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368690493, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.07.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 104
Saldo per 21.07.2025: kr. 23 359 975,-
Andel av saldo: kr. 921 638,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2051)

Fellesformue

Kr 54 042,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr. 332.305.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 82915133

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 453 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-skilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt område med et rikelig utvalg av byens fasiliteter.

Du er kun noen minutters gange fra Grünerløkkas yrende folkeliv med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, utesteder, forretninger og mindre nisjebutikker. Snur du nesa mot sør er det også gangavstand til Bjørvika med bl. annet Operaen, barcode og Sørenga.

Flere flotte grøntarealer og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, herunder Sofienbergparken, Botanisk hage, Tøyenparken og bad på Sørenga. Her er det folkeliv på sommeren med rom for avslapning, grilling og kos.

Fra leiligheten kan du jogge langs Akerselva hele veien til Maridalen. Denne runden er ca. 1 mil tur/retur og er perfekt enten du ønsker å gå eller jogge.

Av dagligvarebutikker ligger Rema 1000, Kiwi og Coop Ekstra like i nærheten. Ved behov for ekstra utvalg inneholder nærområdet også Meny, grønnsakshandlere med hyller fulle av eksotiske, importerte varer, samt gode slaktere, for ikke å snakke om Mathallen på Vulkan. Oslo Street Food ligger noen minutters gange fra leiligheten og kan by på en rekke forskjellig smaksopplevelser fra ulike deler av verden.

Av offentlig kommunikasjon så er det kort vei til både buss og trikk. For å nevne noen går blant annet trikk 11, 12,13 og 17 i nærheten. Du har også tilgang på buss nr. 30, 31, 34, 54, 11N, 11B, 12N, 31E, 380, 390 og 390E

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ebbells gate 5 - Rehab 24 leiligheter - Ferdigattest - 2006
Ebbells gate 5 - Vaaningshus - Bygningsanmeldelse (attestert) - 1894

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Ebbells gate 3 - Ombygging av boliger på loft. Saksnummer: 201900892
Calmeyers gate 9 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202015165
Ebbells gate 4 A - Bruksendring av bod til bolig. Saksnummer: 202555537
Storgata 37 A - Bruksendring av 2. etasje til kontor. Saksnummer: 202550837

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2025

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ebbells gate 5B

Ebbells gate 5B

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 355 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**11 min** 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**12 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**16 min** 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**7 min** 2.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**6 min** 0.5 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**7 min** 0.5 km

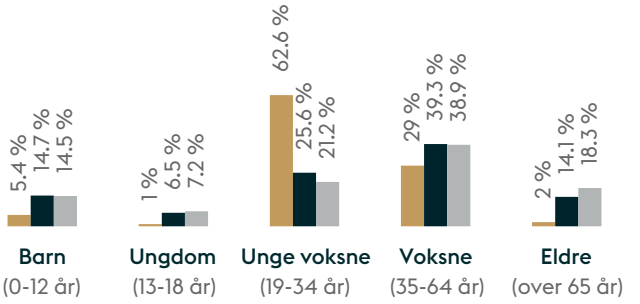
Offentlig transport

Hammersborggata Totalt 9 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	**4 min** 0.3 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**7 min** 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 0.7 km
Oslo Gardermoen	**39 min**

Barnehager

Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	**0 min** 0 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	**5 min** 0.4 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum øst	2 975	2 432
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 52/100

Opplevd trygghet

Trygt 51/100

Naboskapet

Høflige 45/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk

Sport

Ankertorget gymnastikksal	5 min
Oslo spektrum	6 min
Skippern Squash	3 min
Torggata Bad Tr.senter	3 min

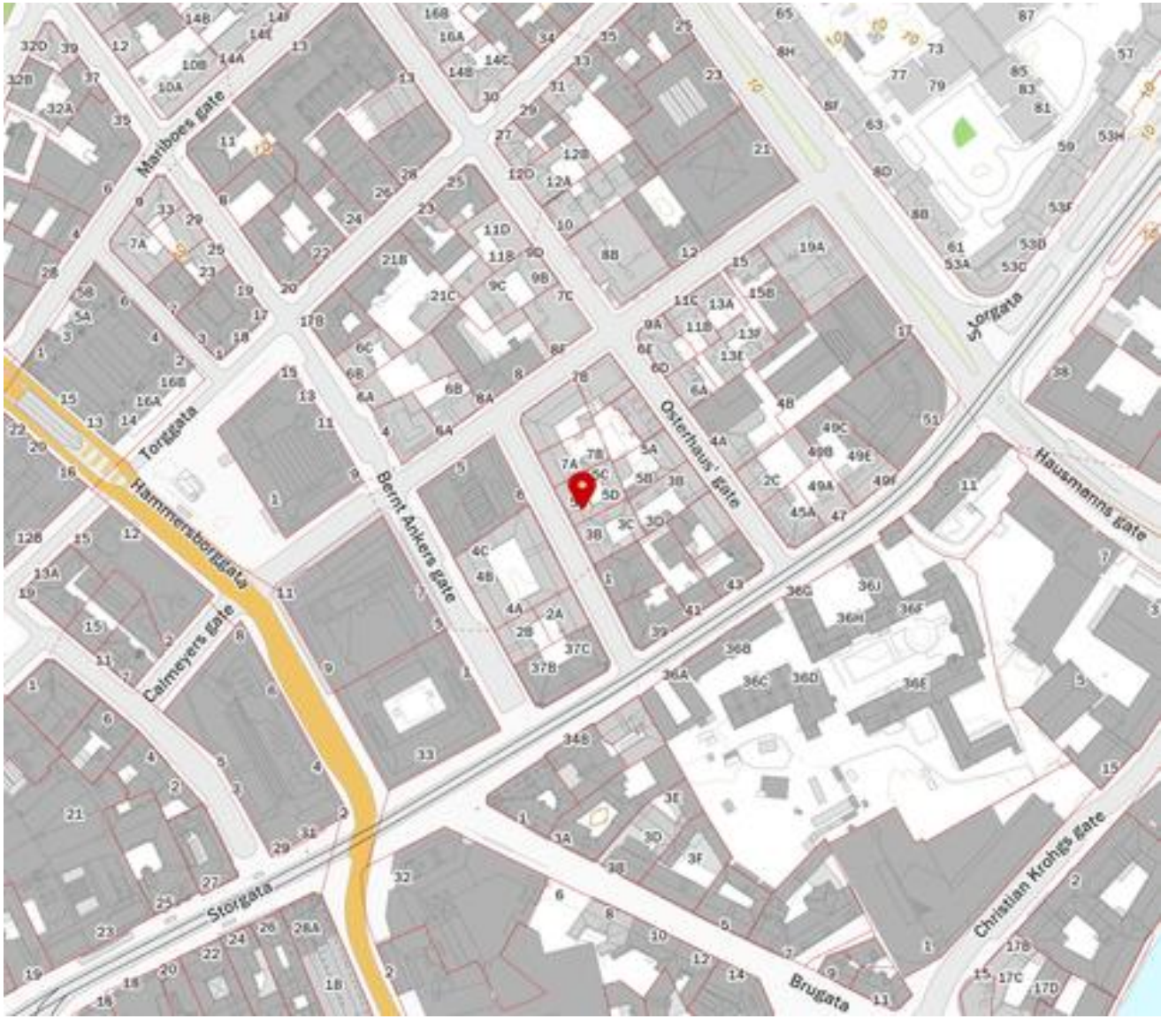
«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 178
Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 28.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1252 **Referansenummer:** DA1785

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bygningen ble bygget i 1892. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Totalrenovering av bad våren 2022
- Hele leiligheten er malt 2022
- Gips stukkatur og rosetter fra 2016
- Nytt parkettgulv i hele leiligheten fra 2023
- Nye kjøkkenskap, benkeplate, kjøkkenvask og komfyr fra 2023
- Ny oppvaskmaskin fra 2025

Opplysninger er tilsendt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Nordvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 1 m², fliser lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 108 cm.

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,9 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kvikk kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

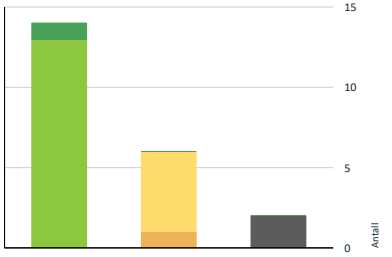
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1892

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Malt ytterdør.

Balkongdør

2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 1 m², fliser lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 108 cm.

Andre utvendige forhold

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,9 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt gjennom stue/kjøkken. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

1. 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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvikk kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I eier sin eier tid.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Bærum eltek AS har utført retting i sikringsskap, datert: 14.06.2025.

   (Gjeler kun anleggsdel)

   - Arbeid som er utført den 13.06.2025:
   Vi har utført kontinuitetstest, rcd test, isolasjonstest og IK2pmin + IK3pmaks på el anlegg til kunde.
   Utenom dette er arbeid på leilighet utført av flere ulike el-aktører så vi har kommet i forbindelse med en tg3rapport på sikringsskapet.
   I sikringsskapet ble det byttet ut jordfeilautomater som var defekte til Eaton jordfeilautomater. Kurs 1-3 har fått nye jordfeilautomater og resterende er installert tidligere men blitt koblet om og utført på en mer riktig estetisk måte.
   Det ble også brannteттet små hull i skap utenfor leilighet.
   Foruten sikringsskapet er alt annet arbeid utført av tidligere el-selskaper så vi har ikke utført noe inne i leiligheten, kunne fikset opp det som var i skap. Men det er tatt stikk prøver og sett over at det er koblet riktig. Således så det bra ut og alle målinger er gode og innenfor kravet som gjelder for NEK 400:2022 (Hentet fra samsvarserklæring)
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

TG 0 Brannteknіske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

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

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

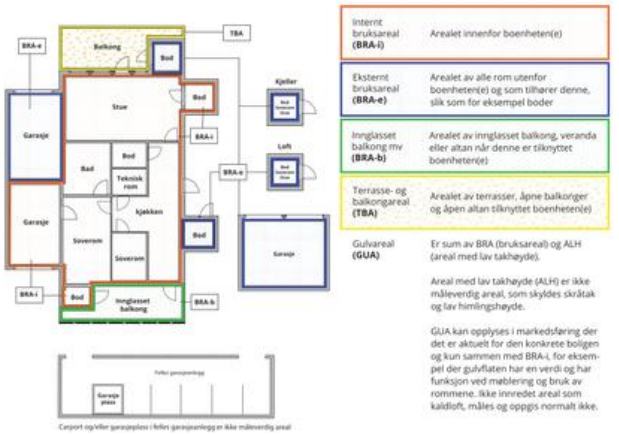
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	51			51	1
Kjeller		4		4	
SUM	**51**	**4**			**1**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,7 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Anne Marie Mansoor	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Ebbells gate 5B, 0183 OSLO

Hjemmelshaver
Ebbels Gate 5 Borettslaget. Org.nr. 990 031 517

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET EBBELS GATE 5	990031517		BOLIGBYGGELAGET USBL	Nadia Mauland Mansoor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
41 560 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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.

Ebbells gate 5B, 0183 OSLO
Gnr 208 - Bnr 178
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DA1785

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mansoor, Nadia Mauland	9578-5999-4-1840651	2025-04-30 19:26:19

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0192/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ebbells gate 5B, 0183 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Nadia Mauland Mansoor

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82617341
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad i april/mai 2022 utført av Drammen VVS, Våtromspakka.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad i april/mai 2022 utført av Drammen VVS, Våtromspakka.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovasjon av bad i april/mai 2022 utført av Drammen VVS, Våtromspakka.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da jeg kjøpte leiligheten i 2015 ble p-rom målt til 51 kvm og BRA målt til 56 kvm.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0192/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mansoor, Nadia Mauland	**2025-04-30**

Identifikasjon

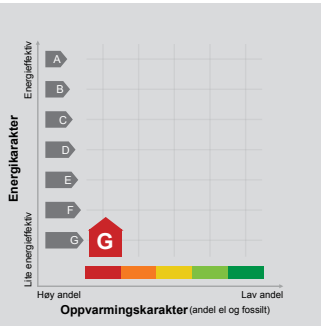
bankID Mansoor, Nadia Mauland

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ebbells gate 5B
Postnummer	0183
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	178
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80474504
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113261
Dato	30.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tetting av luftlekkasjer
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger
- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 21.07.25 Side 1 av 2

Borettslaget Ebbells gate 5		**Vår ref.:**	542/102	**Fødselsdato eier:**	26.03.1989
Ebbells gate 5 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
0183 OSLO		**Eiere:**	Nadia Manssor		
Organisasjonsnr:	990 031 517	**Andelsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 747**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 553
	Avdrag felleslån	1 332
	Kabel TV	496
	Renter felleslån	4 366

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	921 637	Gjeld siste årsoppg.:	929 441
Klient ajourf. lån:	23 359 974,50	Klient gj. s. årsoppg.:	23 557 768

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368690493, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.07.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 21.07.2025: 23 359 975

Andel av saldo: 921 638

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 21.07.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	929 441	Andre inntekter:	1 821
Annen formue:	54 042	Utgifter:	49 069		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	328 500
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1892
Gårds/bruksnr:	208/178

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 21.07.25 Side 2 av 2

Borettslaget Ebbells gate 5		**Vår ref.:**	542/102	**Fødselsdato eier:**	26.03.1989
Ebbells gate 5 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
0183 OSLO		**Eiere:**	Nadia Manssor		
Organisasjonsnr:	990 031 517				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	453.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	82915133

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

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

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

Husordensregler for borettslaget
Ebbells gate 5

1 Styrets ansvar og fullmakter:

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

Styret har det daglige tilsyn med at ordensreglene overholdes.

2 Bruk av fellesrom og fellesarealer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Renhold og stell av fellesarealer:

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

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

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

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

4 Bruk av egen leilighet:

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

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

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

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

5 Utleie av leilighet:

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

6 Gårdens fasader:

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

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

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

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

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

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

7 Husdyrhold:

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

b) Hunder skal ikke luftes i bakgården.

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

8 Bruk av vann og elektrisitet:

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

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

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

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

9 Merking av leiligheter, boder, postkasser og ringeklokker:

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

10 Mistet nøkler/bestilling av nøkler:

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

11 Brudd på husordensreglene:

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

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

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

Oslo, 28 Februar 2013.

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

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



INNKALLING 2024

Borettslaget Ebbells gate 5

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ebbells gate 5

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Låneopptak

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Låneopptak

Innmeldt sak fra styret

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

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

Lånet fordeles i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel i borettslaget.

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**243 620**	**627 970**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	559 505	289 867
Tilbakeføring av avskrivning	8 570	8 570
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-534 712	-682 786
B. Årets endring disponible midler	**33 363**	**-384 350**
C. Disponible midler	**276 983**	**243 620**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	458 543	388 752
Kortsiktig gjeld	-181 560	-145 132
C. Disponible midler	**276 983**	**243 620**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Ebbells gate 5

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

Balanse 2023 Borettslaget Ebbells gate 5

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

Balanse 2023 Borettslaget Ebbells gate 5

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

Sted:_____ Dato:_____

Morten Skaar
Styreleder

Audun Thorbjørnsen
Styremedlem

Fredrik Harald Skjøldt
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Ebbells gate 5

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Ebbells gate 5

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	289
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	7 682
6552 Driftsmateriell	304	0
6583 IT-lisensavgift	1 370	3 081
Sum	**1 674**	**11 052**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 9 - Egenkapital

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127494094**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.40 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21
Beregnet innfridd:	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	30 407 685
Lånesaldo 01.01:	23 389 277
Avdrag i perioden:	534 712
Lånesaldo 31.12:	**22 854 564**
Saldo 5 år frem i tid:	20 045 122

Langsiktig gjeld

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

Note 11 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ebbells gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ebbells gate 5

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ebbels Gate 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2023 - Borettslaget Ebbells gate 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

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

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

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

Styrets arbeid

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

- Arbeid etter tilsyn av OBRE

- Lekkasje fra takterrasse

- Rotteproblematikk

- HMS snø/is

- Politihenvendelser

Punktene vil utdypes under Generalforsamling ved behov

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Ebbells gate 5 Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift



INNKALLING 2025

Borettslaget Ebbells gate 5

Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00
Digitalt på Teams

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ebbells gate 5

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Digitalt på Teams

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 65.000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

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

5.1 Valg av leder

Styreleder Morten Skaar er på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Fredrik Harald Skjøldt er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Mads Krogh er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**276 983**	**243 620**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	332 305	559 505
Tilbakeføring av avskrivning	8 570	8 570
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	703 205	-534 712
B. Årets endring disponible midler	**1 044 079**	**33 363**
C. Disponible midler	**1 321 062**	**276 983**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 352 513	458 543
Kortsiktig gjeld	-31 451	-181 560
C. Disponible midler	**1 321 062**	**276 983**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 653 635	2 405 648	2 719 765	2 621 441
Sum leieinntekt		**2 653 635**	**2 405 648**	**2 719 765**	**2 621 441**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	13 834	0	0	0
Sum annen inntekt		**13 834**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 667 469**	**2 405 648**	**2 719 765**	**2 621 441**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 165	9 165	9 165	8 460
Styrehonorar	3	65 000	65 000	65 000	65 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	8 570	8 570	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		24 812	26 955	29 000	24 100
Kostnad eiendom/lokale	5	126 598	90 346	97 300	101 700
Kommunale avgifter/renovasjon		211 964	181 566	211 000	240 127
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 948	1 674	10 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	227 621	70 670	195 000	78 000
Revisjonshonorar		5 351	5 111	5 100	5 500
Forretningsførerhonorar		72 366	68 659	72 300	75 200
Andre honorar	8	7 225	1 834	4 000	2 500
Kontorkostnad		4 796	7 488	6 900	0
TV/bredbånd		126 028	117 620	125 000	142 400
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 500	0	0	0
Forsikring		150 058	129 041	142 000	172 600
Andre kostnader	9	11 491	10 169	3 000	3 000
Sum kostnad		**1 063 494**	**793 868**	**974 765**	**925 587**
Driftsresultat		**1 603 975**	**1 611 780**	**1 745 000**	**1 695 854**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 149	22 773	11 000	0
Rentekostnad		1 317 820	1 075 048	1 225 000	1 322 757
Netto finansposter		**1 271 670**	**1 052 275**	**1 214 000**	**1 322 757**
Årsresultat		**332 305**	**559 505**	**531 000**	**373 097**
Overført til/fra annen egenkapital		332 305	559 505	0	0
SUM OVERFØRINGER		**332 305**	**559 505**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Ebbells gate 5

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	41 570 000	41 570 000
Andre driftsmidler	4	41 422	49 992
Sum anleggsmidler		**41 611 422**	**41 619 992**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 123	0
Andre kortsiktige fordringer		7 883	2 264
Forskuddsbetalte kostnader		76 539	231 680
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 250 969	224 600
Sum omløpsmidler		**1 352 513**	**458 543**
SUM EIENDELER		**42 963 936**	**42 078 535**

Balanse 2024 Borettslaget Ebbells gate 5

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		**105 000**	**105 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 815 915	9 483 611
Sum opptjent egenkapital		**9 815 915**	**9 483 611**
Sum egenkapital	**10**	**9 920 915**	**9 588 611**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	23 557 769	22 854 564
Borettsinnskudd		9 453 800	9 453 800
Sum langsiktig gjeld		**33 011 569**	**32 308 364**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 562	0
Leverandørgjeld		16 616	171 417
Påløpne renter		7 273	10 144
Sum kortsiktig gjeld		**31 451**	**181 560**
Sum gjeld		**33 043 020**	**32 489 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 963 936**	**42 078 535**
Pantstillelser	12	33 011 569	32 308 364

Sted:_____ Dato:_____

Morten Skaar
Styreleder

Audun Thorbjørnsen
Styremedlem

Fredrik Harald Skjøldt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	776 508	673 788
3617 leieinntekter trappevask fellesområdet	124 992	116 928
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 296 609	1 058 682
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	454 626	555 350
3690 Andre leieinntekter	900	900
Sum	**2 653 635**	**2 405 648**

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	13 834	0
Sum	**13 834**	**0**

Konto 3990 gjelder sluttoppgjør fra Gjensidige etter avsluttet sak.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	65 000	65 000
Sum	**74 165**	**74 165**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Defigo - Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	41 570 000	85 700
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	41 570 000	85 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	44 278
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	41 570 000	41 422
Årets avskrivninger :	0	8 570
Anskaffelsesår :	2006	2019
Antatt levetid i år :		10

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	26 561	23 508
6360 Annet renhold	2 413	0
6361 Fast renhold	48 732	46 500
6362 Skadedyrutrydelse	14 422	4 267
6364 Matteleie	10 456	9 983
6391 Snømåking/strøing/feiing	24 014	2 242
6392 Containerleie/tømming	0	3 846
Sum	**126 598**	**90 346**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 670	0
6552 Driftsmateriell	278	304
6583 IT-lisensavgift	0	1 370
Sum	**10 948**	**1 674**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	32 063	0
6603 Vedlikehold elektro	4 650	22 229
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 320	37 790
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 779	8 956
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	108 663	0
6642 Snekkerarbeid	0	1 695
6648 Vedlikehold dører og porter	9 146	0
Sum	**227 621**	**70 670**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 225	1 834
Sum	**7 225**	**1 834**

Konto 6714 er honorar til forretningsfører for utstedelse av forhåndsvarsel om årsmøte, opprettelse av leietakeroversikt i Bonabo og etableringsgebyr ifm med nytt lån.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Ebbells gate 5

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 975
7770 Betalingskostnader	953	959
7772 Omkostninger inkasso	159	265
7773 Omkostninger innkreving	2 879	970
7790 Andre kostnader	7 500	5 000
Sum	**11 491**	**10 169**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	105 000	0	105 000
Sum innskutt egenkapital	**105 000**	**0**	**105 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 483 611	332 304	9 815 915
Sum opptjent egenkapital	**9 483 611**	**332 304**	**9 815 915**
Sum egenkapital	**9 588 611**	**332 304**	**9 920 915**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold takterrasser, brannvern, refinansiering	
Lånenummer:	**16368690493**	**12127494094**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2014
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Betingelser:		Ihht. brev fra DNB 15.10.21
Beregnet innfridd:	30.06.2051	02.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	23 750 000	30 407 685
Lånesaldo 01.01:	0	22 854 564
Avdrag i perioden:	192 231	22 854 564
Opptak i perioden:	23 750 000	0
Lånesaldo 31.12:	**23 557 769**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	21 329 031	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368690493	1	1 876 757	1 876 757
	1	1 644 397	1 644 397
	1	1 519 279	1 519 279
	2	1 501 406	3 002 812
	1	1 483 532	1 483 532
	1	1 465 658	1 465 658
	1	1 447 784	1 447 784
	1	1 340 541	1 340 541
	1	1 251 171	1 251 171
	1	929 442	929 442
	1	911 568	911 568
	2	804 324	1 608 648
	3	750 703	2 252 109
	2	732 829	1 465 658
	2	679 207	1 358 414

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	23 557 769
Innskuddskapital	9 453 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**33 011 569**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**41 570 000**

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ebbells gate 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ebbells gate 5

Styreleder	Morten Skaar (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Fredrik Harald Skjøldt (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Audun Thorbjørnsen (sign.)	14.03.2025

Årsmelding 2024 - Borettslaget Ebbells gate 5

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Borettslaget Ebbells gate 5 består av 21 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Ebbells gate 5 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 82915133. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg er gjennomført.

Årlig kontroll av fellesarealer er gjennomført.

Årlig kontroll av en fjerdedel av leiligheter er gjennomført.

Arbeid med å lukke avvik etter tilstandsrapport brann fortsetter. I 2024 er det gjennomført utbedring av tak i kjeller samt utbedring av underside trapp i oppganger B og C.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2024 har i hovedsak vært konsentrert om følgende områder:

- Oppfølging av tilstandsrapporten med særlig vekt på brannsikkerhet og etterlevelse av krav fra OBRE.
- Oppfølging av vaktmestertjenester, renhold og øvrige faste leverandører.
- Løpende drift, inkludert økonomisk oppfølging og håndheving av husordensregler.
- Vedlikehold og oppgradering av tekniske installasjoner, herunder brannvarslingsanlegg, dørcalling-systemer og lignende.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Pia Brynildsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Låneopptak

Innmeldt sak fra styret

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

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

Lånet fordeles i henhold til eksisterende fordelingsnøkkel i borettslaget.

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

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

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

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Morten Skaar for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Audun Thorbjørnsen for 2 år.

Valgt ble: Fredrik Skjøldt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mads Krogh for 1 år.

Møteleder: Cathrine Vogt Bugge/s/

Protokollvitne: Pia Brynildsen/s/

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET EBBELS GATE 5

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

4.5 Definisjon — inndriving - fordeling

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

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

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

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

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

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

4.6 Panterett

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

5. Generalforsamling

5.1 Generalforsamlingen

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

5.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

5.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

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

5.4 Habilitet

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

5.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

5.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

5.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

5.8 Styremedlemmer

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

5.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

5.10 Habilitet

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

5.11 Forretningsfører

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

5.12 Misbruk av posisjon i laget

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

6. Diverse

6.1 Bruk av forsikring — dekning av egenandel

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

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

6.2 Revisjon

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

6.3 Endring av vedtekter

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

6.4 Videoovervåkning i fellesarealer og inngangsparti

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Ebbells gate 5 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Digitalt på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Audun Thorbjørnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 65.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Morten Skaar er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Morten Skaar for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Fredrik Harald Skjøldt er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Harald Skjøldt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Mads Krogh er på valg.

Vedtak:
Ingen valgt

Nytt styre består av:

Styreleder, Morten Skaar (2025-2026)
Styremedlem, Audun Thorbjørnsen (2024-2026)
Styremedlem, Fredrik Harald Skjøldt (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Ebbells gate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Audun Thorbjørnsen (sign.)	08.05.2025

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innr. bad og w.c. i 3.etg.

Arbeidets adresse	Matr.nr.	Løpenr.
Ebbels gate 7		83/3112

Byggherre
Ragnar Høvik
Ebbels gate 7

OSLO 1

Ansvarshavende
D.S.

PMB/BS

Dato
13.januar 1984.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK C-16 ANSVORD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arkiv
Her

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	870101857	93/64142

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	15. desember 1993

Arbeidssted : 000/0000, Ebelsgate 5
Byggherre : Necati Koyuncu, Hellerudgrenda 50 A, 0672 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA VERKSTED TIL FRITIDSKLUBB

HENLEGGELSE

Saken startet med ulovlig bruksendring i 1985.

Søknad av 10. april 1987 ble godkjent av daværende Oslo bygningskontroll den 28. mars 1989.

Byggegebyret er aldri betalt, tiltross for forsøk på innkasso m.v.

Det er ikke gitt byggetillatelse eller ferdigattest, da vilkårene for tillatelse ikke er oppfylt.

Ved siste kontroll fra Plan- og bygningsetaten v/H. C. Andersen i mai 1992, var stedet i bruk, men purring på saken til eier medførte ingen reaksjon.

Saken henlegges uten ferdigattest.

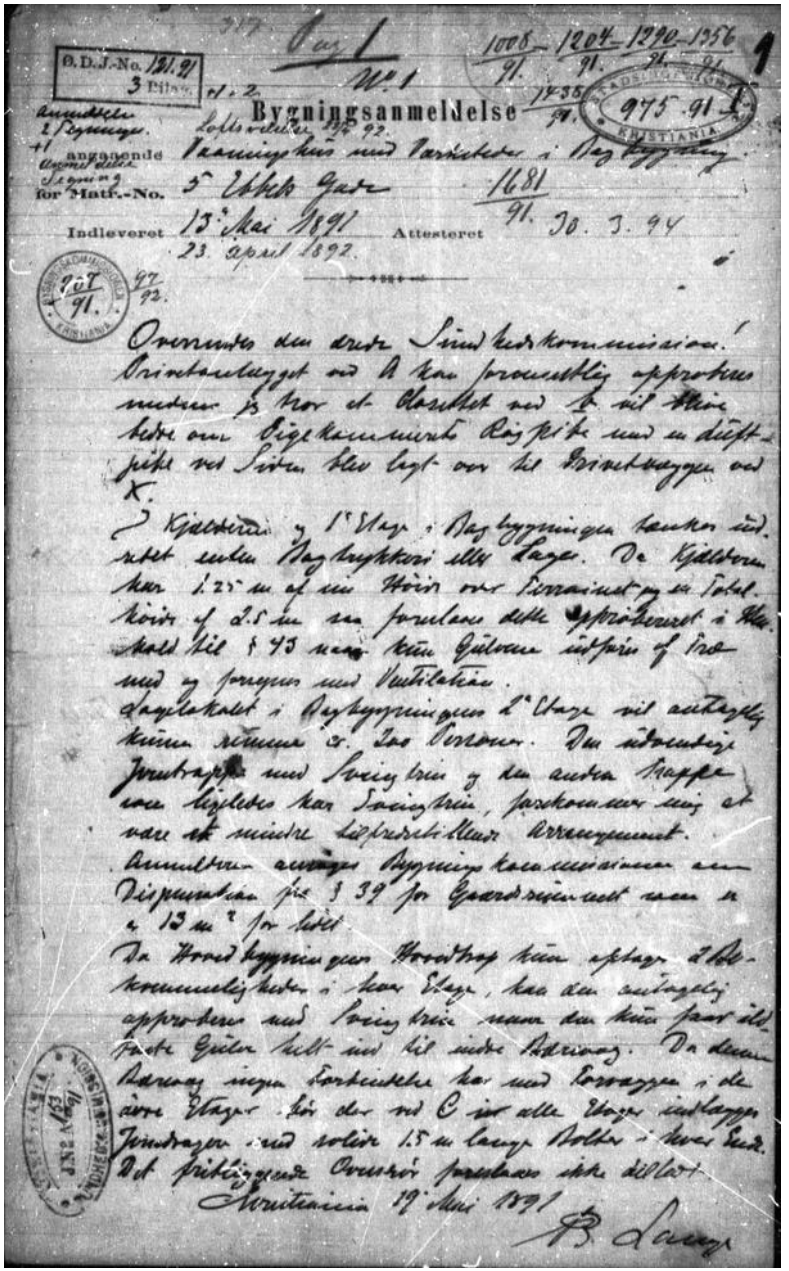
Eiendommen har gnr. 208, bnr. 178.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150



O. D. J.-No. 121.91
3 Pl.

Bygningsanmeldelse

Lobsvollveien 1/5 92.

Beboelseshus med Forretninger i Bag bygning.

for Matr.-No. 5 Ebbels Gade 1681

Indleveret 13 Mai 1891 Attesteret 30. 3. 94

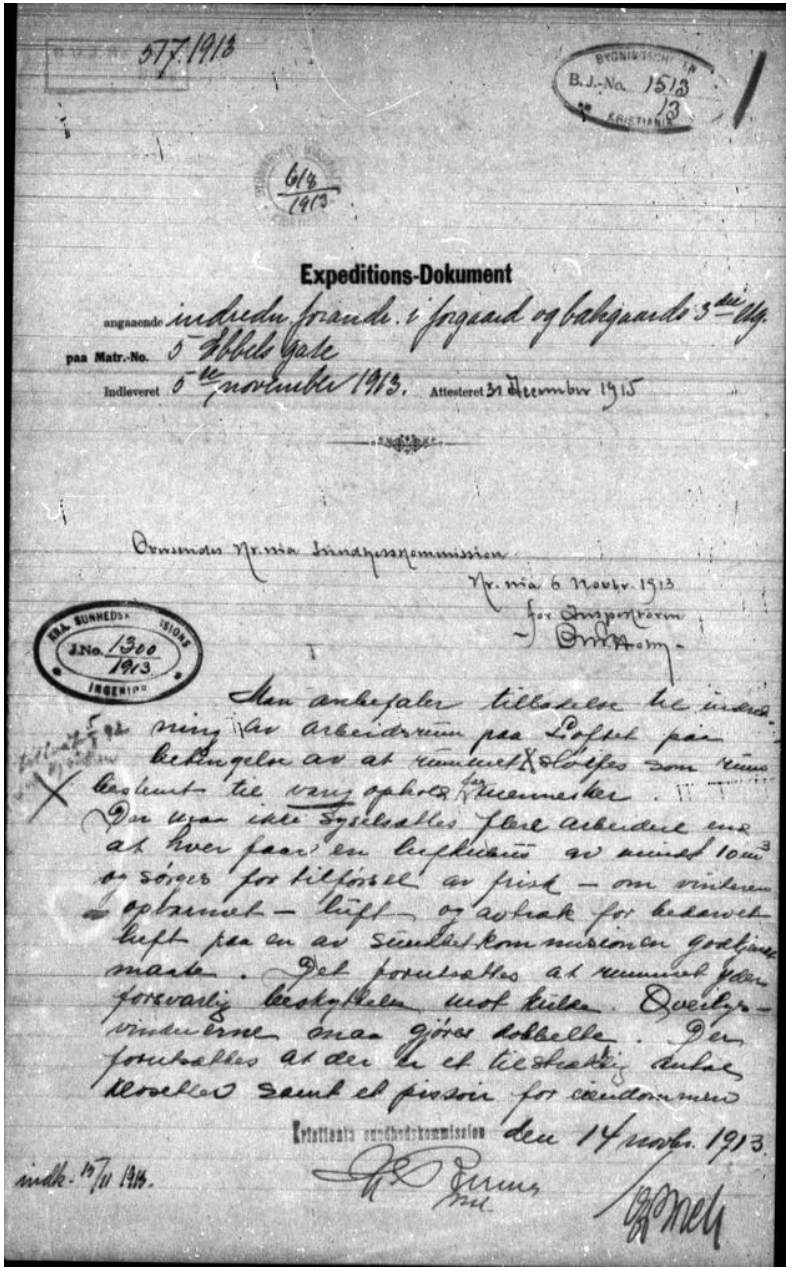
23. April 1892.

Overrettes den dreie Sidebekommunikation.
Brintoanlægget ved A kan forventelig approberes
medmindre B kræver at Closetket ved B ved Hjælp
Lukke over Sigtekommunikation Rørpibe med en dæksk-
ventil ved Siden blev lagt over til Brintoanlægget ved
X.

2 Kjælderrum og 1ste Etage i Bag bygningen benyttes ved
siden anden Bagbygning alle Lager. De Kjælderum
har 1.25 m af min Høide over Fortouet og en Tobel-
høide af 2.5 m saa forudsætter dette opholdsrum i Hen-
hold til § 43 neppe disse Gulvene indskrænkede Ind-
rettet og forsynes med Ventilation.
Lagerlokalet i Bygningens 1ste Etage vil antagelig
kunne benyttes. Den udvendige
Jerntrappe med Svingbrin og den anden Trappe
som ligeledes har Svingbrin, forekommer mig at
være et meget heldigt Arrangement.
Anmelderen anvender Bygningen kan meddeles en
Dispensation for § 39 for Gaardsrummet saaledes
at 13 m² for lidet
De Hvad bygningen gaar Hovedtrappe kun opfylder de Be-
kvemmelighedskrav i sine Etager, kan den antagelig
approberes med Svingbrin saaledes den kun passer til
Beboelsen Gulv- ind til nedre Adkomst. De dennes
Adkomst ingen Forbindelse har med Forretningen i de
øvre Etager bør der ved C i alle Etager indlægges
Jerndragere med solide 1.5 m lange Bolter i hver Ende.
Det forbigaaende Overslag forudsætter ikke dette.

Kristiania 19 Mai 1891

B. Larsen



377. 1913

BYGNINGSCHEF'EN
B.J.-No. 1513
13
KRISTIANIA

614
1913

Expeditions-Dokument

angaaende indredn. forandr. i forgaard og bakgaards 3die Etg.
paa Matr.-No. 5 Ibsens gate
Indleveret 5te november 1913. Attesteret 31 desember 1915

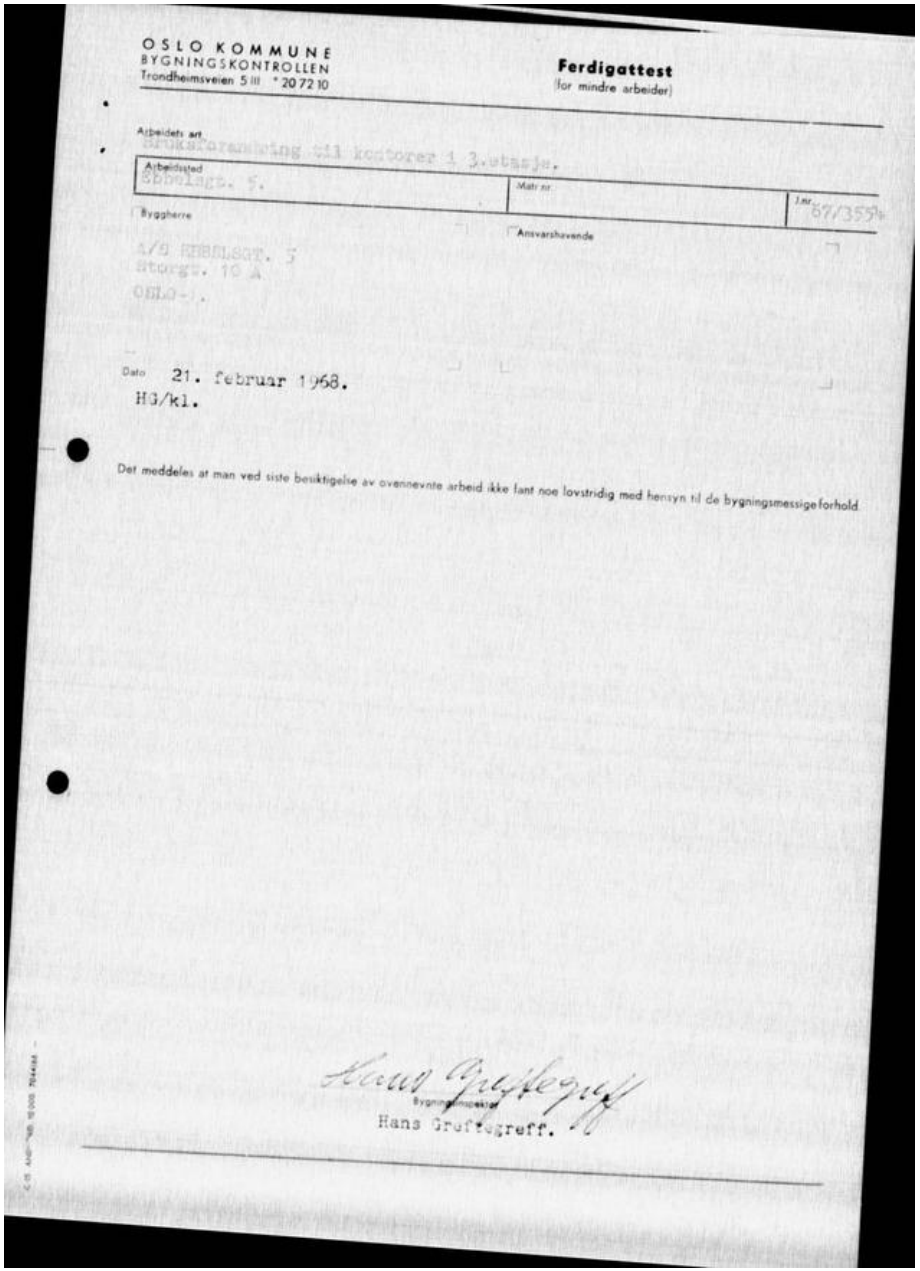
Kristiania Nr. nia Brandvæsenkommission
Nr. nia 6 Novbr. 1913
for Amtmannsrom
– Amtmann –

KRA. SUNNHEDS- TILSYNS
J.No. 1300
1913
INGENIØR

Man anbefaler tillatelse til indretning av arbeidsrum paa Loftet paa betingelse av at rummet X ikke skal benyttet til varig opholdsrum for mennesker.
Der maa ikke tilstedes flere arbeidere end at hver faar en luftkube av mindst 10 m³ og sørges for tilførsel av frisk – om vinteren opvarmet – luft og avtrek for bedervet luft paa en av sundhetskommissionen godkjendt maate. Det forutsettes at rummet gjøres forsvarlig beskyttet mot kulde. Ovenlysvinduerne maa gjøres dobbelte. Der forutsettes at der bli et tilstrækkelig antal klosetter samt et pissoir for eiendommen.

Kristiania sundhedskommission den 14 novbr. 1913.

indk. 15/11 1913.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sanitæroppretting til kontorer i 3.etasje.

Arbeidssted
Sbbelagt. 5.

Matr.nr.

Tnr. 67/355

Byggherre
A/S KBBLSGT. 5
Storgt. 10 A
OSLO 1.

Ansvarshavende

Dato 21. februar 1968.
HG/kl.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Hans Gruttegreff
Byggmester

Hans Gruttegreff.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 04 OCT 2006

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

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

FERDIGATTEST - EBBELLS GATE 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

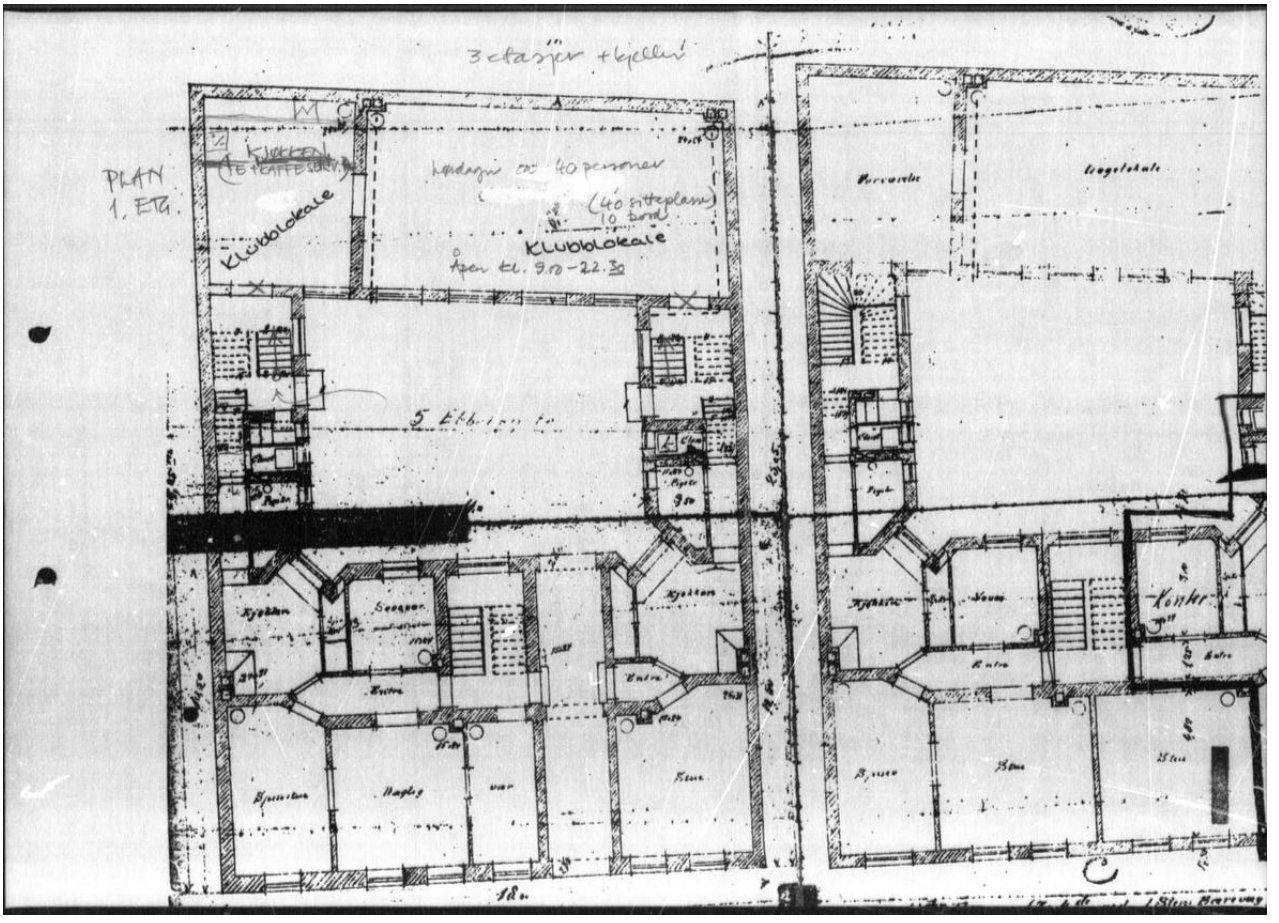
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

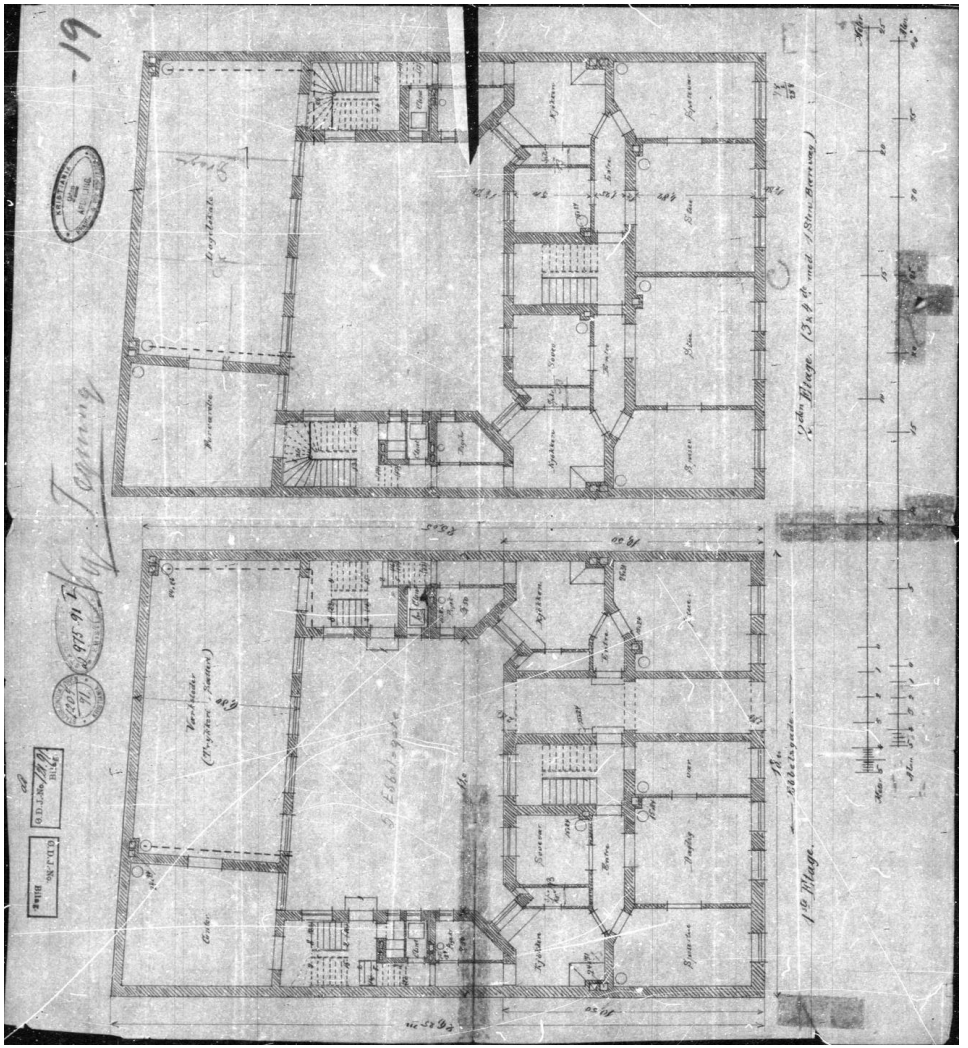
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

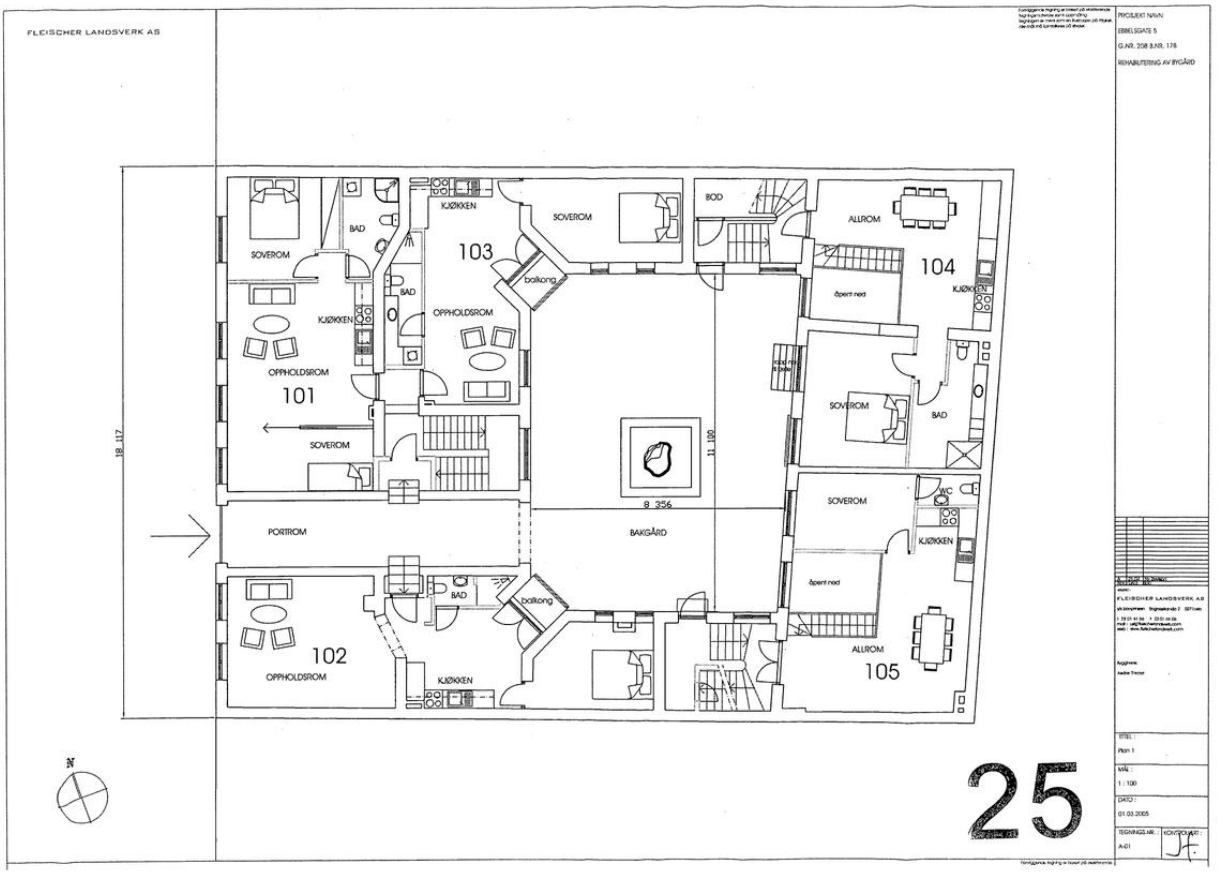
Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

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


3 etasjer + kjeller
PLAN
1. ETG.
Klubblokale
Kjøkken
Kantine
Kantine
Kjøkken
Kjøkken
Kantine
Kantine
Kantine




FLEISCHER LANDSVERK AS
PROSJEKT NAVN:
EBBELSGATE 5
G.NR. 208 B.NR. 178
REHABILITERING AV BYGÅRD
SOVEROM
BAD
KJØKKEN
103
balkong
SOVEROM
BOD
ALLROM
104
KJØKKEN
åpent ned
OPPHOLDSROM
101
SOVEROM
BAD
18.117
11.180
8.356
PORTROM
BAKGÅRD
SOVEROM
WC
KJØKKEN
åpent ned
BAD
balkong
102
OPPHOLDSROM
KJØKKEN
ALLROM
105
N
25
FLEISCHER LANDSVERK AS
TITTEL :
Plan 1
MÅL :
1 : 100
DATO :
01.03.2005
TEGNINGS NR. :
A-01
KONTROLLERT :

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199398
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	06.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	EBBELLS GATE 5B
Postadresse:	0183 OSLO
Matrikkel:	0301-208/178

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199398

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0192/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ebbells gate 5B 0183 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 178 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no