

Ebbells gate 3A



Velkommen til

Ebbells gate 3A



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

St. Hanshaugen

Svært sentral og moderne 2-roms med god standard – gangavstand til alt Oslo har å by på!

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	25 858,-
Omkostninger	114 420,-
Totalpris	4 130 278,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 480,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1875

Megler	Baldur Snær Sveinsson
Telefon	908 58 046
E-post	b.sveinsson@nordvikbolig.no


ŒUVRES GRAPHIQUES ABSTRAITES
NO.I
ATELIER HJORT





Kort fortalt

Velkommen til Ebbells gate 3A, presentert av Nordvik.

Svært sentralt beliggende leilighet i et populært og veletablert boligområde i hjertet av Oslo. Her bor du med hovedstadens puls rett utenfor døren, med gangavstand til restauranter, kafeer, parker og servicetilbud. Akerselva ligger kun et par minutter unna og byr på flotte turmuligheter.

Leiligheten har en god standard med nylig malte overflater (2024) og nye downlights. Kjøkkenet er moderne og funksjonelt med integrerte hvitevarer. Badet er flislagt, oppgradert i 2010, og har fått ny vaskemaskin i 2023.

Området har et utmerket kollektivtilbud med buss og trikk like ved, samt kort vei til T-bane og tog. Dette er den perfekte leiligheten for deg som ønsker en lettvint tilværelse med nærhet til Oslos urbane liv.

Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	43 kvm

Beskrivelse

Internt bruksareal (BRA-I):
1. etasje 38 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

Ekstern bruksareal (BRA-E): Kjellerbod på 5 kvm.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden, som er inkludert i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Boden eies ikke av den enkelte sameier, og bruken bestemmes av sameiet i fellesskap. Dette innebærer at sameiet kan vedta endringer i bruken av fellesarealet, noe som kan medføre at disposisjonsretten til boden opphører.

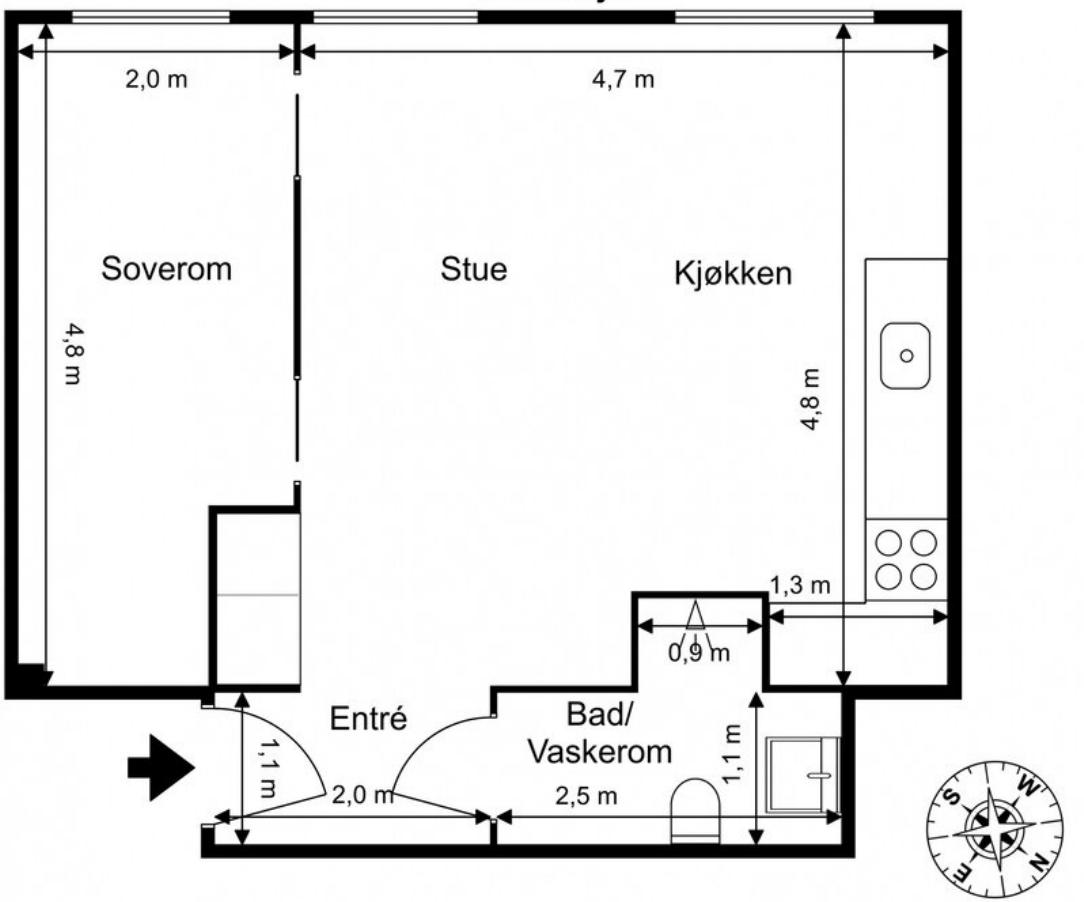
Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.03.2025, utført av Johannes Barbantonis v/Fidens. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BOLIGTAKSTMANNEN

Ebbells gate 3A 0183 Oslo

1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no


RIMOWA




ATELIER HJORT






CEREAL














VICKYS
TROPICANAS
AFRO COSMETICS
& HAIR SALON
TT AS Mobile Servic

Ditt nye nabolag?

Svært sentral beliggenhet i et veletablert og populært boligområde i hjertet av Oslo. Geografisk ligger området midt mellom Sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen og tilhører bydel St. Hanshaugen. Her har du hovedstadens puls rett utenfor døren, med kort vei til kafeer, trendy butikker, restauranter, barer, museer, parker og rekreasjonsområder. Med gangavstand til alt av servicetilbud bor du midt i smørøyet av Oslos urbane liv.

Det er gangavstand til flere av byens grønne lunger, inkludert parker i sentrum, Grünerløkka, Bjørvika, Tøyen og Gamlebyen. Akerselva ligger kun et par minutter unna og byr på fine turmuligheter både oppover og nedover langs gangstien, med grønn beplantning og sitteplasser. For de mer aktive finnes det også en idyllisk sykkelsti som strekker seg helt til Maridalen. Ønsker du innendørs trening, har du tilgang til flere treningssentre som Sats Akersgata, Sats Schous, Evo Grünerløkka og en rekke andre alternativer bare noen kvartaler unna.

Servicetilbudet i området er eksepsjonelt godt. Her finner du alt fra urbane restauranter og lune kafeer til eksotiske grønnsaksbutikker, matbutikker, kjøpesentre og parker. Rett ved ligger også populære Torggata, som kan by på et bredt utvalg av restauranter, kafeer og barer. Her finner du blant annet populære steder som Los Tacos, Cafe Sara og Oslo Street Food. På kveldstid kan du besøke Tilt, kjent for sitt store utvalg av øl og flipperspill, eller ta turen til Youngstorget med utesteder som Kulturhuset, Håndslag, Den gamle skobutikken, Angst og HIMKOK – en bar som er rangert blant de 50 beste i verden.

Området har et svært godt kollektivtilbud. Buss og trikk stopper omtrent rett utenfor døren, mens T-bane, ekspressbusser og toglinjer er innen gangavstand. Det finnes også flere bysykkelstativer i nærheten, og enten du går eller sykler, er det kort vei til Aker Brygge, Tjuvholmen, Grünerløkka, Mathallen på Vulkan, St. Hanshaugen eller Bjørvika med Deichmanske bibliotek, MUNCH-museet, Barcode og Sørenga med sitt populære sjøbad.

Området drar nytte av den omfattende utviklingen i Bjørvika, som er et av de største byutviklingsprosjektene i nyere tid. Her har det åpnet flere nye restauranter og kafeer langs bryggekanten, og havnepromenaden kan nå nytes helt fra Operaen til Bygdøy.

Boligen ligger i et nabolag preget av både unge mennesker og familier med små barn, noe som gir en fin blanding av liv og ro. Området oppleves trygt, og nærheten til både parker og rekreasjonsområder gjør det attraktivt for barnefamilier. Dette er en av byens mest sentrale leiligheter, med kort gangavstand til alt man måtte trenge, enten det er transport, butikker eller uteliv. En favoritt blant turmuligheter i nærområdet er en rusletur langs Akerselva, som bare er en kort gåtur unna.



Ebbells gate 3A

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 355 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	**6 min** 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	**12 min** 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**14 min** 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	**14 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	**17 min** 1.3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**7 min** 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**8 min** 0.5 km

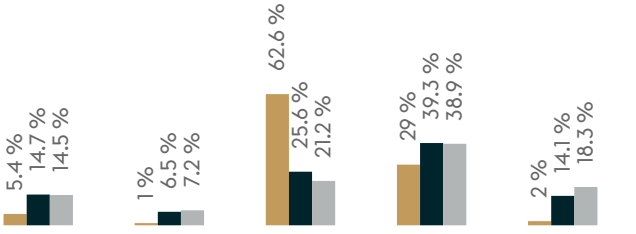
Offentlig transport

Hammersborggata Totalt 9 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	**3 min** 0.2 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**7 min** 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 0.6 km
Oslo Gardermoen	**41 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	**6 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

Kristparken ballbane	6 min
Oslo spektrum	6 min
Skippern Squash	3 min
Torggata Bad Tr.senter	3 min

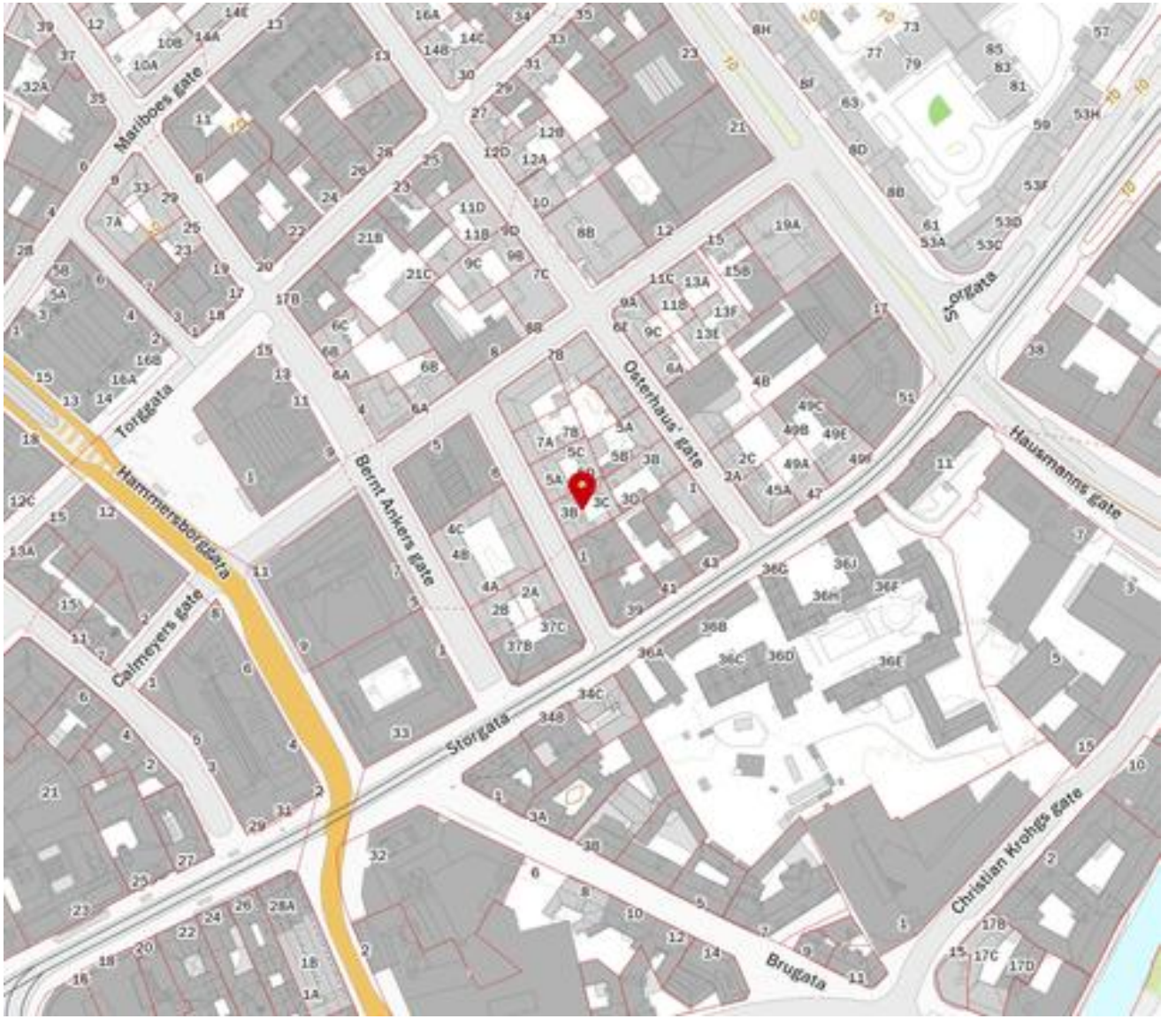
«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

— 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

Informasjon

Ebbells gate 3A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0012/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ebbells gate 3A, 0183 OSLO
Gnr 208, bnr 176, snr 2 i Oslo kommune

Selger
Christopher Hovdan Vik

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
25 858,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 015 858,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke leilighet* (valgfritt))
100 370,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
101 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke leilighet))
114 420,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke leilighet))
---
4 117 578,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke leilighet))
4 130 278,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke leilighet))

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
1875

Etasje
1

Antall soverom
1

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré
Lys og innbydende entré med plass til oppbevaring. Sikringsskapet er plassert her. Hele leiligheten ble malt i 2024 (utenom bad), og det er montert nye downlights samme år.

Stue
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vinduer gir rikelig med dagslys, og den gode takhøyden skaper en luftig og innbydende atmosfære. Boligen har god standard på innredninger, overflater og utstyr, og vegg- og takoverflater er holdt i lyse og tidsriktige farger. Stuen ble malt i 2024, og nye downlights ble installert samme år.

Kjøkken
Stilrent kjøkken med innredning fra 2010. Hvite, glatte fronter med både over- og underskap som gir godt med lagringsplass. Benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri i krom. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap og fryser. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp for økt sikkerhet. Kjøkkenet ble malt i 2024, og nye downlights ble montert samme år.

Soverom
Soverommet er romslig med plass til seng og garderobeløsning. Også her ble veggene malt i 2024.

Bad
Flislagt bad oppgradert i 2010. Badet er innredet med servantskap med servant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone med dusjforheng. Opplegg for vaskemaskin, hvor det ble installert en ny vaskemaskin i 2023. Varmekabler i gulvet, som ble fornyet i 2021 ved å legge nye over eksisterende fliser.

Bod
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,5 kvm.

Innvendige overflater
Gulv: Tregulv i alle oppholdsrom. Badet har flislagt gulv, hvor nye fliser ble lagt i 2021 i forbindelse med oppgradering av varmekabler.
Vegger: Malte overflater i alle rom, nymalt i 2024 (unntatt badet). Badet har flislagte vegger.
Himling: Malte overflater i alle rom. Nye downlights ble montert i 2024.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt mulighet for leie av garasjeplass i området.

Det er også beboerparkering tilgjengelig, hvor eieren må være registrert i Folkeregisteret for å få tillatelse.
Kommunen tar årlig betaling for parkering:
- Bensin/diesel/hybrid-biler: 6.200 kr per år
- Elbiler (helelektriske): 2.090 kr per år
- El-motorsykkel/moped: 1.045 kr per år
- Motorsykkel/moped: 3.100 kr per år

Det anbefales å sjekke kommunens nettsider for mer informasjon om beboerparkering og gjeldende satser.

Modernisering og påkostninger

2024: Hele leiligheten malt (utenom bad).
2024: Nye downlights.
2024: Montert vaskemaskin på bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye varmekabler og fliser oppå eksisterende gulv for tre år siden. Arbeidet er utført av faglærte, men finner ikke tilbake til dokumentasjonen på arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Sluk fornyet, men membran ikke fornyet da nye fliser ble lagt oppå eksisterende slik at eksisterende membran er intakt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tandbergs Elektriske skiftet ut alle downlights og termostat varmekabler på eiendommen i vår 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ACRO BYGG AS utførte malerarbeid på lister, tak og vegg i stue, gang og soverom i 2024. Faktura foreligger.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: Termostat varmekabler bad er skiftet ut av faglært.

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. Ja.
Beskriv: En rotte kom inn fra kjeller under kjøkkeninnredning november 2023. Sikringstiltak ble utført av skadedyrsfirma. Ikke vært et problem siden.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Ja.
Beskriv: Fellesutgiftene er planlagt redusert med 215,- per mnd iht informasjon fra Styreleder.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Leiligheten har vært leid ut siden 2015. Selger har selv ikke bodd i eiendommen siden.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i mur/teglstei, Fasader forblendet med pussede flater. Taket har saltaksform tekket med takplater av galvanisert stål. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, en teknisk gjennomgang av boligen som kartlegger eventuelle avvik, risiko for kjøper og gir prisoverslag på nødvendige oppgraderinger. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer i dokumentasjonen og kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe som burde vært kjent eller ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Følgende er kommentert med TG2:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter i gulvet, målt med avvik på opptil 22 mm i stue og 17 mm på soverom. Ikke uvanlig i eldre bygg, kan rettes ved nytt gulv.
- Vannledninger: Stoppekran plassert i fordelerskap i himling på bad/vaskerom. Inspeksjonsluken er festet med skruer og bør erstattes med en mer tilgjengelig løsning.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: Membran har nådd en alder hvor tettheten er usikker fremover.
- Våtrom - Sanitærutstyr: Ingen dreneringsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne. Ingen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ingen bygningsdeler har fått TG3 i denne rapporten.

Oppsummering:
Leiligheten har noen skjevheter i gulv, utfordringer med tilgjengelighet til stoppekran, samt eldre membran på bad. Ingen alvorlige eller umiddelbare feil som krever strakstiltak.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, vaskemaskin og integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovn, kokeplate, vifte) medfølger
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 120. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Leiligheten varmes opp med varmekabler på badet, som ble oppgradert i 2021.
- Panelovner i kjøkken, stue og soverom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om en snittpris på strøm inkl. nettleie på kr. 1 000,- mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

*Kr 4 480,- pr. mnd.

Inkluderer: Trappevask, vaktmestertjenester, strøm til fellesarealer, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

*Som følge av reseksjoneringen og økt BOA i sameiet vil fellesutgiftene per areal reduseres, forutsatt at styret holder de totale kostnadene uendret. Felleskostnaden vil da gå ned fra kr. 4 480,- til kr. 4 265,-.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 155 284,-
Som sekundærbolig: kr 4 621 136,-

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.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd leveres av Broadnet (100 mbit) for kr. 299,- pr. mnd (ikke inkl. i felleskostnadene).

Sameiet

Navn og orgnr.

Es Ebbellsgate 3, orgnr. 997266048

Om sameiet

Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2024, opplysningene fra sameiet er fra 2023.

Es Ebbellsgate 3 består av 23 seksjoner. Es Ebbellsgate 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997266048, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Revisor: ERNST & YOUNG AS.

Sammendrag av styrets arbeid 2023:
- Vannskader: To omfattende vannskader i 2022 og 2023 førte til ubeboelige leiligheter og langvarige reparasjoner. En vannskadegruppe ble opprettet, og Gjensidige tok til slutt ansvar for oppussing og kontantoppgjør til Ebbell 3 AS.
- Forliksklage: Ebbell 3 AS krevde erstatning fra sameiet knyttet til «Rottesaken». Advokat ble engasjert, og sameiet måtte betale 80 000 kr i egenandel. Saken ble satt i bero i juni 2023.
- Tvangssalg og motregning: Manglende innbetaling av felleskostnader fra Ebbell 3 AS førte til likviditetsproblemer for sameiet. Etter en avtale ble deler av utbetalingene fra Gjensidige brukt til motregning. OBOS fikk til slutt gjennomført tvangssalgskrav og forliksklage mot Ebbell 3 AS i desember 2023.
- Økonomi: Sameiets økonomi har vært presset grunnet manglende innbetalinger, høye advokatkostnader og honorarer til ekstern styreleder. Dette har ført til økte felleskostnader og ekstraordinære innbetalinger.
- Klage på nybygg: Styret og enkelte seksjonseiere klaget på rammetillatelsen til tre nye leiligheter i bakgården, men klagen ble avvist både av Plan- og bygningsetaten og Fylkesmannen. Byggestart er forventet i 2024/2025.
- Styresammensetning: Flere styremedlemmer har trukket seg, og ny ekstern styreleder ble valgt for bedre økonomistyring. Målet er å ha en intern styreleder på sikt.
- Vedlikehold: Styret har jobbet med brannsikkerhet, vanntåkeanlegg, rottesikring og organisert dugnad.
- Status for Ebbell 3 AS: Utbyggeren eier fortsatt seks leiligheter i sameiet og har forsøkt å motregne forsikringsutbetalinger mot felleskostnader. Dette førte til rettslige prosesser, men enighet har ikke blitt oppnådd. Per juni 2024 er

utestående beløp mellom partene beregnet til en differanse på 47 854 kr. Styret håper å unngå rettssak, men avventer videre behandling.

Reseksjonering i sameiet Ebbells Gate 3
Reseksjoneringen i sameiet Ebbells Gate 3 har sitt utspring i en utbyggingsplan fra 2011, da utbygger Ebbell 3 AS søkte om og senere fikk innvilget rammetillatelse for oppføring av tre nye leiligheter i indre gårdsrom. Til tross for den opprinnelige godkjenningen har byggingen blitt utsatt på grunn av ulike hendelser og komplikasjoner. Det er nå grunn til å tro at prosjektet endelig vil realiseres i løpet av 2025.

For å kunne etablere de nye leilighetene har det vært nødvendig å omfordele arealer, noe som innebærer at enkelte eksisterende leiligheter har avgitt deler av sitt areal. Når byggingen er fullført, vil sameiets totale boareal øke, noe som vil føre til en lavere felleskostnad per seksjonseier. Dette skyldes at felleskostnadene fordeles over et større samlet areal. Styret har indikert at de ikke vil øke de totale felleskostnadene, noe som betyr en reell reduksjon for alle seksjonseiere.

For seksjon 2 (denne leiligheten) vil dette innebære en nedgang i månedlige felleskostnader fra dagens 4 480 kroner til 4 265 kroner, fra det tidspunkt hvor de nye arealene blir tinglyst og registrert i OBOS' arealkalkyle. Denne endringen forutsetter at reseksjoneringssøknaden godkjennes av Plan- og bygningsetaten (P&B).

Sameiet sendte inn reseksjoneringssøknaden 28. februar 2025, som en del av en forliksavtale mellom sameiet og Ebbell 3 AS etter en langvarig konflikt. Vi har fått informasjon om at det er etterslep hos P&B, og det er derfor usikkert hvor lang tid det vil ta før en eventuell godkjenning foreligger.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 25 858,- pr. 31.12.2024

Sameiet har ingen lån pr. 13.01.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger p.t. ikke årsberetning eller regnskap for 2024, opplysningene fra sameiet er fra 2023.

Årsregnskapet for 2023
Styret vurderer at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets økonomiske situasjon, men peker på utfordringer knyttet til negativ egenkapital og høyere kostnader enn budsjettert.

Hovedpunkter:
- Underskudd: Sameiet hadde et underskudd på kr 765 643 i 2023, som foreslås ført mot egenkapital.
- Negativ egenkapital: Ved utgangen av 2023 hadde sameiet en negativ egenkapital på kr -709 273.
- Arbeidskapital: Sameiet hadde negativ arbeidskapital på kr -709 273 per

31.12.2023.
- Driftsinntekter: Endte på kr 1 248 156, lavere enn budsjettert, grunnet manglende økning av felleskostnader og fravær av ekstraordinære innbetalinger.
- Driftskostnader: Totalt kr 2 013 720, høyere enn budsjettert, hovedsakelig grunnet høye konsulenthonorarer og finanskostnader.
- Gjeld: Leverandørgjeld var på kr 748 268, og sameiet hadde kassekreditt på kr 243 009.

Tiltak for 2024:
For å forbedre økonomien har styret vedtatt:

Økning av felleskostnader med 40 % fra 1. juni 2024.
Ekstraordinære innbetalinger på kr. 500 per kvm fra seksjonseiere.
Strengere kostnadskontroll, inkludert redusert konsulentbruk og bedre økonomistyring.

Til tross for økonomiske utfordringer, legger styret til grunn fortsatt drift og forventer bedring gjennom tiltakene som er iverksatt for 2024.

Budsjett for 2024:
Styret har lagt frem et budsjett for 2024 som tar høyde for økte kostnader og nødvendige tiltak for å forbedre sameiets økonomi.

Hovedpunkter:
- Vedlikehold: Det er satt av kr 371 000 til vedlikehold av brannvarslingssystemet, vanntåkeanlegget, rottekontroll og utbedring av det elektriske anlegget.
- Kommunale avgifter: Forventet økning i avgifter, inkludert 20,3 % økning for vann- og avløp og 145 % økning i feiegebyret.
- Energikostnader: Forventer fortsatt høye priser, men regner med stabilt kostnadsnivå fra 2023.
- Forsikring: Forsikringspremien har økt med 40 % grunnet skadehistorikk, og ingen andre selskaper ønsker å gi tilbud.
- Gjeld: Sameiet har ingen lån, men har betydelig leverandørgjeld som må nedbetales.
- Felleskostnader: For å dekke økte utgifter økes felleskostnadene med 40 % fra 1. juni 2024.
- Budsjettet reflekterer nødvendige tiltak for å stabilisere sameiets økonomi og sikre fremtidig drift.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnader i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for fullt vedlikehold av egen bruksenhet og eventuell tilvist bod, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller andre sameiere. Vedlikeholdsplikten inkluderer innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet, samt elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Takterrasser som disponeres eksklusivt av en seksjonseier, skal vedlikeholdes for egen regning. Ytre vedlikehold av bygninger, fellesrom og fellesarealer er sameiets ansvar.

Dyrehold

I vedtektene for Eierseksjonssameiet Ebbells gate 3 står det at selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis dersom sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83358557

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 426 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomsten til bygården går via en klassisk smijernsport som leder inn til en hyggelig bakgård. Fasaden har et tidstypisk uttrykk med store vinduer og dekorative detaljer, som gir bygget en historisk sjarm. Bakgården er brosteinsbelagt og har en koselig atmosfære med sykkelparkering, beplantning og en felles oppholdsplass hvor man kan nyte rolige omgivelser midt i byen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder kombinert med nyere boligkomplekser.

Barnehage/Skole/Fritid

Kia barnehage
Eventyrbrua Steinerbarnehage
Hausmannsgate barnehage

Møllergata skole (1-7 kl.)
St Sunniva skole (1-10 kl.)
Vahl skole (1-7 kl.)
Lakkegata skole (1-7 kl.)
Sofienberg skole (8-10 kl.)

Heltberg gymnas
Elvebakken videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjons-dokument for butikkinnredning datert 28.09.1886.
Det foreligger ekspedisjons-dokument for bruksforandring datert 23.01.1917.
Det foreligger ekspedisjons-dokument for døråpning i gavlene datert 20.02.1931.
Det foreligger ekspedisjons-dokument forandringsarbeide datert 12.07.1937.
Det foreligger ekspedisjons-dokument for ominnredning datert 27.10.1939.
Det foreligger ferdigattest for fjerning av vegg i 3. etasje datert 03.02.1961.
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av 2. stk. døråpninger i 1. etasje datert

14.02.1964.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring til kontorer av leilighet i 1. og 4. etasje datert 26.03.1971.
Det foreligger ferdigattest for forandringsarbeider i 1-4 etg m.m. datert 12.03.1976.
Det foreligger ferdigattest for forandring av inngangsparti datert 03.10.1980.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring - kontor til bolig, datert 21.12.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig-, industri-, offentlig- og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om regulering, vennligst kontakt megler.

Lilletorget 1 – Planforslag til politisk behandling
- Saksnummer: 201603972 (Mottatt: 16.03.2016)
- Forslagsstiller: Lilletorget 1 AS v/ Entra ASA
- Forslag: Omregulering fra forretning, kontor, trafikkområde/plass og friområde/park til forretning, kontor, tjenesteyting, torg og park.
- Tiltak: Flerfunksjonelt bygg på 40 000 m² BRA, opptil 102 meters høyde, teknisk infrastruktur og parkeringskjeller.
- Status: Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.
- Mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201603972

Torggata 9 B – Planforslag til politisk behandling
- Saksnummer: 201901897 (Mottatt: 05.02.2019)
- Forslagsstiller: Eldorado Eiendom AS
- Forslag: Omregulering til forretning, tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning og annen næring.
- Tiltak: Påbygg i 5 etasjer opp til 31 meter, mulighet for riving av eksisterende bygg.
- Status: Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget grunnet konflikt med kommuneplanen.
- Mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901897

Møllergata 24 – Utarbeidelse av planforslag
- Saksnummer: 202450839 (Mottatt: 22.01.2024)
- Forslag: Transformasjon av eiendommen til et nytt kontorbygg opptil 42 meters høyde.
- Tiltak: Forbedret bylivstilpasning, forbindelse mellom Møllergata og Torggataområdet.
- Mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450839

Markveien – Olaf Ryes plass til Torggata – Gateopprustning

- Saksnummer: 202209792 (Mottatt: 28.06.2022)
- Forslagsstiller: Bymiljøetaten
- Forslag: Omregulering til sykkelgate og fortau.
- Tiltak: Utvidelse av fortau, møbleringssoner, overvannshåndtering.
- Mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792

Storgata 36 A – Tilbygg – Prindsens hage
- Saksnummer: 202310772 (Mottatt: 06.07.2023)
- Status: Endret tillatelse gitt.
- Tiltak: Oppføring av rampe, tilbygg for toalett, løfteplattform, bruksendring til bevertning.
- Mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310772

Storgata 36 C – Midlertidig park og servering – Prindsens Hage
- Saksnummer: 202455478 (Mottatt: 25.04.2024)
- Status: Endret tillatelse gitt.
- Tiltak: Midlertidig park, landskapsbearbeidelser, containere for servering.
- Mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202310772

Bernt Ankers gate 4 og Ebbells gate 4 – Utbygging av loft og nye leiligheter
- Saksnummer: 202304684 (Mottatt: 27.03.2023)
- Status: Rammetillatelse gitt.
- Tiltak: Utbygging av loft, 8 nye leiligheter, fasadeendringer.
- Mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202304684

Brugata 3 A-C – Oppføring av tre boligbygg
- Saksnummer: 202454626 (Mottatt: 05.04.2024)
- Status: Endret tillatelse gitt.
- Tiltak: Tre boligblokker med totalt 61 boenheter og næringsareal.
- Mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454626

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
26.10.1875 - Dokumentnr: 927291 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

11.04.1931 - Dokumentnr: 990982 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

01.12.1934 - Dokumentnr: 910923 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

13.11.1962 - Dokumentnr: 517539 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.01.2011 - Dokumentnr: 33194 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1092

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

Fast provisjon
Grunnpakke Leilighet kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 7. mars 2025

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Vedlegg

Ebbells gate 3A

Ebbells gate 3 A
0183 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1891
BRA: 43 m^2
BRA-i: 38 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	0	0

Supertakst
GNR: 208 BNR: 176 SNR: 2
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Ebbells gate 3 A
0183 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28133

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det i stua målt ca. 22 fra kjøkken mot soverom døren og ca. 17 mm på tvers av rommet. På soverommet ble det målt ca. 17 mm på kortsiden og ca. 9 mm på langsiden. I gangen ble det bare målt mindre avvik. Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert i fordelerskap i himling til bad/vaskerom. Stoppekran er tilgjengelig gjennom inspeksjonsluke som er festet med skruer i himling.

Anbefalte tiltak

Stoppekrana må gjøres lett tilgjengelig. Inspeksjonsluke i himling, for tilgang til stoppekran bør erstattes med en vanlig inspeksjonsluke som kan åpnes enkelt med lås.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.3.2025	7.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Christopher Hovdan Vik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Johannes Barbantonis
Firma: Boligtakstmannen.no v/Linima AS
Adresse: Fjordveien 73A, 1363 HØVIK
Telefon: +4794246240
Epost: post@boligtakstmannen.no

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Ebbells gate 3 A, 0183 Oslo
Kommunenr: 301 Gårdsnr: 208 Bruksnr: 176 Festenr:
Seksjonsnr: 2 Andelsnr: Leilighetsnr: H0101
Byggeår: 1891 - Bygget og leiligheten ble renovert i 2010.
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i mur/teglstei, Fasader forblendet med pussede flater. Taket har saltaksform tekket med takplater av galvanisert stål. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	38	5	0	0
Totalt m²	**43**	**38**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	38	38	0	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.	
Totalt m²	**38**	**38**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod på ca. 4,5 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Felles eiet tomt på 426 m2, med pent opparbeidet bakgård belagt med brostein. Sykkelparkering i bakgården. Mulighet for leie av garasjeplass i garasjeanlegg i området ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.080, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader, skyvedører til soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu, ytterdør og innerdørene er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering er det i stua målt ca. 22 fra kjøkken mot soverom døren og ca. 17 mm på tvers av rommet. På soverommet ble det målt ca. 17 mm på kortsiden og ca. 9 mm på langsiden. I gangen ble det bare målt mindre avvik. Målinger er utført på tilfeldige steder, større skjevheter kan dermed ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke uvanlig i boliger fra tiden rundt byggeåret at det blir noen skjevheter på gulv som kan avrettes når man eventuelt legger nytt gulv. Etter min mening er det ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malte overflater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget ble totalrenovert i 2010 og ferdigattest skal foreligge.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

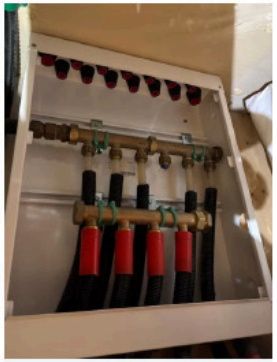
6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i 2010.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.6 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i himling på bad/vaskerom.



Stoppekran plassert i fordelerskap i himling til bad/vaskerom. Stoppekran er tilgjengelig

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2

Stoppekran er plassert i fordelerskap i himling til bad/vaskerom. Stoppekran er tilgjengelig gjennom inspeksjonsluke som er festet med skruer i himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

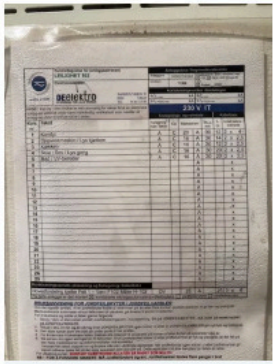
Stoppekrana må gjøres lett tilgjengelig. Inspeksjonsluke i himling, for tilgang til stoppekran bør erstattes med en vanlig inspeksjonsluke som kan åpnes enkelt med lås.

gjennom inspeksjonsluke som er skrudd i himling.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2010.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

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.

6.8 Varmtvannsbereder



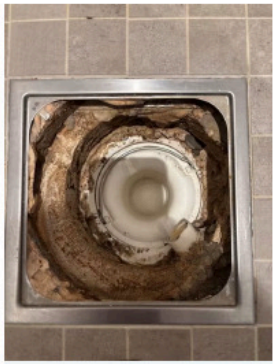
Varmtvannsbereder plassert i himling på bad/vaskerom.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Berederen er plassert over himling på bad/vaskerom.	
Årstall	
2010	
Størrelse	
120 Lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.10 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende kjøkken/stue mot våtsone, uten avvik.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Eieren opplyser at varmekablene sluttet å fungere i 2020. I 2021 ble det lagt nye varmekabler over de gamle flisene og nye gulvfliser ble lagt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med servant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med dusjforheng. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra stue ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Sluklåsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vik, Christopher Alexander	9578-5993-4-2217493	2025-02-27 12:49:33

SIGNICAT 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
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
33-0012/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ebbells gate 3A, 0183 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Christopher Hovdan Vik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2014

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: 83358557
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nye varmekabler og fliser oppå eksisterende gulv for tre år siden. Arbeidet er utført av faglærte, men finner ikke tilbake til dokumentasjonen på arbeidet.

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

Eventuell kommentar: Sluk fornyet, men membran ikke fornyet da nye fliser ble lagt oppå eksisterende slik at eksisterende membran er inntakt

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

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tandbergs Elektriske skiftet ut alle downlights og termostat varmekabler på eiendommen i vår 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ACRO BYGG AS utførte malerarbeid på lister, tak og vegg i stue, gang og soverom i 2024. Faktura foreligger.

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?
Ja

Beskriv: Termostat varmekabler bad er skiftet ut av faglært.

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.
Ja

Beskriv: En rotte kom inn fra kjeller under kjøkkeninnredning november 2023. Sikringstiltak ble utført av skadedyrsfirma. Ikke vært et problem siden.

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Fellesutgiftene er planlagt redusert med 215,- per mnd iht informasjon fra Styreleder

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?
Ja

Beskriv: Leiligheten har vært leid ut siden 2015. Selger har selv ikke bodd i eiendommen siden.

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: 33-0012/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vik, Christopher Alexander	**2025-02-27**

Identifikasjon

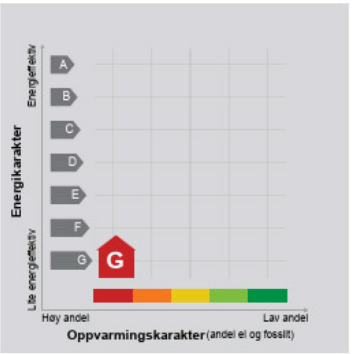
bankID Vik, Christopher Alexander

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ebbells gate 3A
Postnummer	0183
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80474482
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86622
Dato	02.03.2025



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1891
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

ASKER EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Asker v/Baldur Snær Sveinsson
Trekantstubben 5, 1383 ASKER
E-post: b.sveinsson@nordvikbolig.no

8239535 2686/2 13.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.01.2025.

Boligselskap: 2686, Es Ebbellsgate 3
Organisasjonsnr: 997.266.048
Eier: Christopher Hovdan Vik
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 2
Adresse: Ebbells Gate 3 A, 0183 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 83358557.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.480,– pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	540,-	543,-	0,-	25.858,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Andreas Raastad, tlf: 22 86 54 12, e-post: andreas.raastad@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Lars Joar Solheim, e-post: lars.joar.solheim@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET EBBELLS GATE 3

Fastsatt 12.06.24 i ordinært sameiermøte

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

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

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

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

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

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

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

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT - SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

§ 10.STYRET

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

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

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

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

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

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

§ 11. SAMEIERMØTET

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

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
• styrets årsberetning , styrets regnskap for foregående kalenderår til
eventuell godkjenning , valg av styremedlemmer.

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

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

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

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.
Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER - REGNSKAP - REVISJON

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

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

§ 16. AVTALE OM UTBYGGINGSRETT

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

«Vedtak 2:
Sameiermøtet samtykker til reseksjonering som beskrevet under.

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

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

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

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

§ 17. KORTTIDSUTLEIE

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

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

HUSORDENSREGLER ANS EBBELSGATE 3

1.Formål

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

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

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

2. Sikkerhet

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

3. Fellesarealer

Alle felles inngangsdører og kjellerdører skal holdes låst.

Leking er ikke tillatt i innendørs trapper/ganger.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesarealene.

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

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

Nabovarsel henges opp i oppslagstavle ved større festligheter.

4. Avfall

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

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

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

De er ikke tillat å hive sigarettsneiper eller lignede noen steder i gården eller utenfor porten.

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

Annet avfall skal leveres av den enkelte beboer til gjenbruksstasjon.

5 Postkasser og ringetablåer

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

Endring av ringetablå varsles styret.

6. Solskjerming, parabol og endring av fasade

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

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

Parabolantenne kan ikke monteres uten godkjenning av styret.

7. Boder

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

8. Indre orden og ro

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

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

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

9 Dyrehold

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

10 Bruk av balkonger/terrasser – grilling

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

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

De er mulig å kjøre bil gjennom porten mot gaten, med de er ikke tillat å parkere bil innenfor porten.

11. Overtredelse av husordensreglene

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

Styret, den 10.02.11.

Jack Remøy

Styre leder

Protokoll fra ordinært årsmøte i Es Ebbellsgate 3

Møtedato: 12.06.2024
Møtetidspunkt: 1700
Møtested: Deichman Bjørvika Møterom Lunden

Til stede: 23 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Følgende personer representerte de stemmeberettigede:

Leilighet	Eier	Tilstede	Fullmakt til
101	Servicesystem AS Renmax		Lars Joar Solheim
102	Christopher Vik		Ingrid Aas
103	Gry Sætre	X (online)	
104	Ingrid Aas	X	
105	Filip Haugberg	X	
	Wiktoria Rønning		
201	Ebbel 3 AS	X	
202	Lars Joar Solheim	X	
203	Sivasuthan Raja	X (online)	
204	Sakarias Chaiba	X (online)	
205	Gullale Palani	X (online)	
301	Ebbel 3 AS	X	
302	Halvor Bråtelund		Ingrid Aas
	Digma Bråtelund		
303	Erik Morgan Hjelm	X	
	Ana Marianela Verdun		
304	Adrian Hjellestad	X	
305	Julie Bjørneby	X	
	Dennis Nordvi Osmani		
401	Ebbel 3 AS	X	
402	Hanna Sitje		Monika Sitje
403	Alexandra Mallcott	X	
404	Adelaide Batalden	X (online)	
405	Ebbel 3 AS	X	
501	Daniel Uthushagen	X	
	Marte Ulberget		
502	Ebbel 3 AS	X	
503	Ebbel 3 AS	X	

Transaksjon 09222115557820185[illegible] BEVITET Signert BE, LJS, FH

Møtet ble åpnet av styrets leder Bjørn Eieland.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Bjørn Eieland foreslått
   Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent, enstemmig

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Lars Joar Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Filip Haugberg foreslått.
   Vedtak: Godkjent, enstemmig

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent, mot Ebbell 3as sine 6 stemmer.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Noe diskusjon og spørsmål knyttet til godtgjørelsen til tidligere styreleder Jørgen Jynge, og størrelsen på regnskapets post vedr. konsulentkostnader, hvorav det aller meste er knyttet Jørgen Jynges godtgjørelse i tillegg til utgifter til advokat Brækhus for håndtering av forliksklagen anlagt av Ebbell 3as mot sameiet.

Ebbell 3as v/Jack fremmet en rekke anklager mot styrets medlemmer for ulike typer hærverk han mener er bevisst utført. Ebbell 3as hevder også å ha mottatt trusler. Årsmøtet valgte å ikke bruke tid på dette, og lot anklagene stå uimotsagt.

Ebbell 3as v/Jack hevdet at styret ikke bokførte fakturaer fra Ebbell 3as, noe styret besvarte med å be Ebbell 3as forholde seg til etablert faktureringsprosedyre.

På spørsmål om Ebbell 3as nå betaler sine fellesutgifter ble det bekreftet at sameiet nå mottar fellesutgifter fra Ebbell 3as.

Det ble stilt spørsmål vedr. budsjettet for 2024 og hvorvidt styret vurderer om det vil være behov for ytterligere ekstraordinære innbetalinger for å bl.a innløse forpliktelsene mot Jørgen Jynge, noe styret ikke kunne utelukke grunnet flere uavklarte saker i sameiet, men håpet er at det ikke vil være behov for ytterligere ekstraordinære innbetalinger.

På oppfordring orienterte styremedlem Lars Joar Solheim om sameiets tvist med Ebbell 3as der sameiet har tatt ut tvangssalgssak og forliksklage for å inndrive midler sameiet mener å ha utestående mot Ebbell 3as tilbake til 2021.

Vedtak: Godkjent mot Ebbell 3as sine 6 stemmer.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent mot Ebbell 3as sine 6 stemmer.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret for 2023 ble foreslått satt til kr 35 000, som fordeles blant styremedlemmene (ikke vara) etter styrets egen vurdering. Dette er en bekreftelse av vedtak gjort i 2023.

Vedtak: Godkjent mot Ebbell 3as sine 6 stemmer.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Bygningsmessige og/eller søknadspliktige arbeider utvidelse av paragraf 6 (vedtektsendring)**

(1) En andelseier kan ikke uten styrets godkjenning gjennomføre tiltak på egen boenhet utvendig og innvendig. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Med tiltak menes endringer som er søknadspliktig iht. Plan-og bygningsloven samt endringer av opprinnelig struktur, herunder sanitæranlegg inkl. sluk, EL-anlegg og øvrige arbeider som kan påvirke eiersameiets ansvar og vedlikeholdsplikt.

Andelseier må selv kartlegge om tiltaket er søknadspliktig og det vil utarbeides en *byggekontrakt* mellom styret i eiersameiet og seksjonseier som godkjenning og underlag for senere kommunal søknad.
Det skal sendes elektronisk søknad til styrets e-post med nødvendig underlag.
Styret står fritt til å benytte konsulent ved behandling av søknad og oppfølging.

Kostnadene for kontroll og oppfølging vil tilfalle tiltakshaver/seksjonseier.
Det vil bli utarbeidet en bygge kontrakt mellom styret og seksjonseier dersom dette kreves. Kontrakten inngås i henhold til gjeldende reguleringer for eiendommen

(2) Andelseier forplikter seg ved søknadspliktige tiltak til enhver tid å følge gjeldene lovverk, bestemmelser og forskrifter relatert til byggearbeidene, herunder også HMS. Andelseier vil stå økonomisk ansvarlig for arbeidet. Sameiet vil deretter overta ansvaret hvis tiltaket inngår i sameiets vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak: Disse punktene tas inn i vedtektene som en presisering til paragraf/punkt 6.

Vedtak; Forslagstiller velger å trekke forslaget grunnet uavklart situasjon rundt nybygget til Ebbell 3as, og dermed også uklar konsekvens av forslaget. Forslaget foreslås tatt opp igjen ved neste ordinære årsmøte.

8. Endring av regler for kortidsutleie

Kortidsutleie i sameie ønskes å heves fra 90 dager til 120 dager (vedtektsendring)

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak: Kortidsutleie i sameie ønskes å heves fra 90 dager til 120 dager

Vedtak: Forslaget vedtas mot stemmen til Hanna Sitje.

9. Presisering av husordensregler

a. Se husordensreglene punkt 8, viktig at disse etterleves

8. Indre orden og ro

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

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

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

Styret oppfordret alle sameiere til å respektere husordensreglene, samt informere om disse til eventuelle leietakere. Styret oppfordret også å følge reglementet vedr avfall og kasting av større gjenstander, som må håndteres separat.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Bjørn Eieland foreslått.

Vedtak: Valgt, enstemmig.

B Som styremedlem for 2 år, ble Alexandra Mallkott foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Daniel Uthushagen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Filip Haugberg foreslått.
Styremedlem Lars Joar Solheim er ikke på valg i år.

Vedtak: Valgt, enstemmig.

C Som varamedlem for 1 år, ble Gullale Palani foreslått.

Vedtak: Valgt, enstemmig.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Vedtak: Ikke valgt

E Andre komiteer/utvalg

Vedtak: Ingen vedtak

Styremedlem Ingrid Aas ønsket å tre ut av styret etter dette årsmøtet, og sameiet takker henne for hennes innsats gjennom flere år hvor det har vært ekstraordinære utfordringer som har krevd ekstraordinær innsats. Takk.

Møtet ble hevet kl.: 19.45. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Bjørn Eieland

Fører av protokollen

Navn: Lars Joar Solheim

Protokollvitne 1

Navn: Filip Haugberg

Protokoll fra Ekstraordinært Årsmøte i Ebbells gate 3

Møtedato: 29.11.2024
Møtetidspunkt: 17.00
Møtested: TEAMS

Møtet ble åpnet av Lars Joar Solheim.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Lars Joar Solheim foreslått.
   Vedtak: Lars Joar Solheim valgt som møteleder, enstemmig

2. **Godkjenning av stemmeberettigede**
   Protokoll av fremmøtte samt fullmakter og forhåndsstemmer angir gjeldende godkjente stemmeberettigede
   Vedtak: stemmelisten godkjennes, enstemmig

Navn	Leilighet	Tilstede	Fullmakt	Fullmakt detaljer	Forhåndstemme	Antall stemmer
RENMAX SERVICESYSTEM AS	H0101	-	-	-	-	-
Christopher Hovdan Vik	H0102	-	-	-	-	-
Gry Margrethe Sætre	H0103	-	-	-	-	-
Ingrid Aas	H0104	-	-	-	-	-
Wiktoria Rønning	H0105	-	-	-	-	-
Filip Haugberg	H0105	-	-	-	-	-
EBBEL 3 AS	H0201 H0301 H0401 H0405 H0502 H0503	5	-	-	-	5
Lars Joar Solheim	H0202	1	1	Fullmakt fra 101 (Renmax)	-	2
Sivasuthan Raja	H0203	1	-	-	-	1
Sakarias Chaiba	H0204	-	-	-	-	-
Gullale Palani	H0205	-	-	-	1	1
Halvor Bråtelund	H0302	-	-	-	-	-
Digma Bråtelund	H0302	-	-	-	-	-

BESKYT
TET

Erik Morgan Hjelm	H0303	-	-	-	-	-
Ana Marianela Montero Verdun	H0303	-	-	-	-	-
Adrian Hjellestad	H0304	-	-	-	1	1
Julie Buvik Bjørneby	H0305	-	-	-	1	1
Dennis Rizah Nordvi Osmani	H0305	-	-	-	-	-
Hanna Johannesen Sitje	H0402	-	-	-	-	-
Alexandra Mallcott	H0403	1	4	Fullmakt fra 103 (Gry Sætre) Fullmakt fra 104 (Ingrid Aas) Fullmakt fra 302 (Bråtelund) Fullmakt fra 303 (Morgan Hjelm)	-	5
Adelaide Batalden	H0404	1	-	-	-	1
Daniel Uthushagen	H0501	-	-	-	-	-
Marte Ulberget	H0501	1	-	-	-	1
Bjørn Kaaber	-	-	1	Fullmakt fra 405 (Ebbel 3 AS)	-	1
TOTAL	23	10	6	-	3	19

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Alexandra Mallcott foreslått. Som protokollvitne ble Adelaide Batalden foreslått.
   Vedtak: Alexandra Mallcott fører protokoll og Adelaide Batalden som protokollvitne, enstemmig

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: møteinnkallingen godkjent, med 13 stemmer for, 0 stemmer mot og 6 stemmer blank

5.. **Valg av tillitsvalgte**
   Som styreleder frem til ordinært årsmøte 2025, ble Lars Joar Solheim foreslått.
   Vedtak: Lars Joar Solheim valgt som styreleder frem til ordinært årsmøte 2025, med 13 stemmer for, 0 stemmer mot og 6 stemmer blank

BESKYT
TET

Etter dette valget vil styret bestå av følgende personer:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Lars Joar Solheim	Vestveien 60, 0284 Oslo	til årsmøtet 2025
Nestleder	Alexandra Mallcott	Ebbellsgate 3C	til årsmøtet 2026
Styremedlem	Filip Haugberg	Ebbellsgate 3B	til årsmøtet 2026
Styremedlem	Daniel Uthushagen	_____	til årsmøtet 2026
Varamedlem	Gullale Palini	Ebbelsgate 3B	til årsmøtet 2025

Møtet ble hevet kl.: 17:35. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Lars Joar Solheim

Lars Joar Solheim

Digitally signed by: Lars Joar Solheim
DN: CN = Lars Joar Solheim email = lars.joar.solheim@akersolutions.com C = NO
Date: 2024.11.30 18:27:55 +01'00'

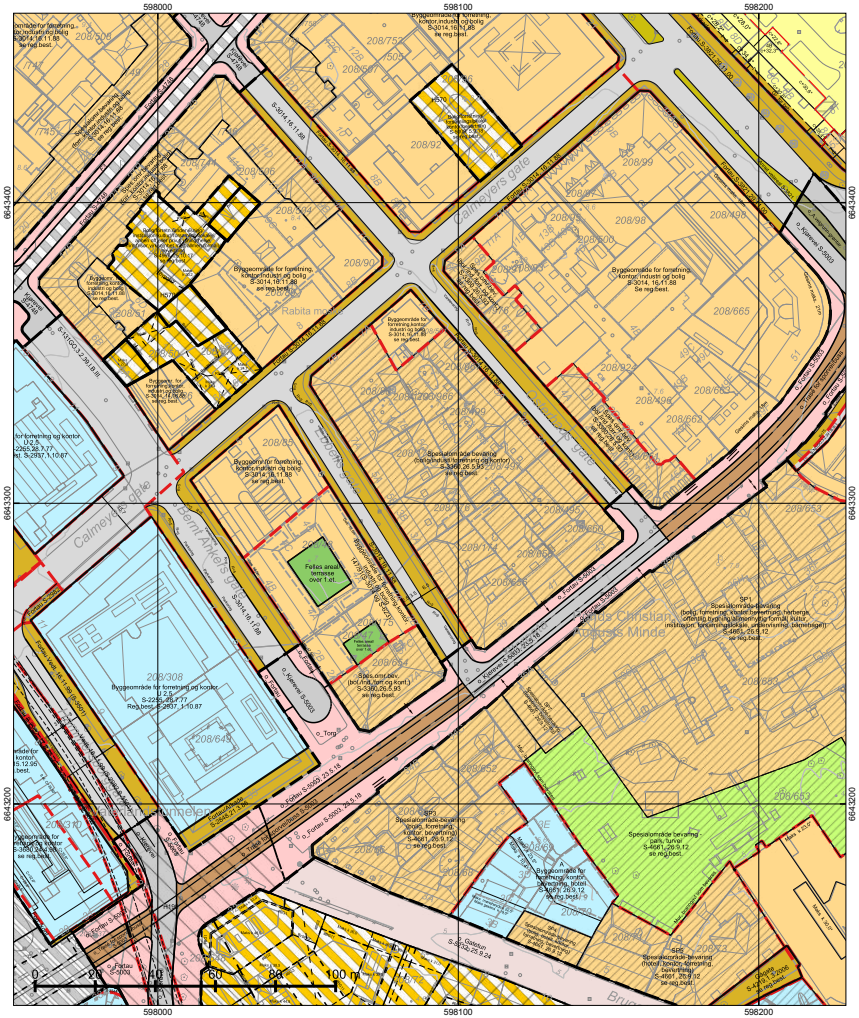
Fører av protokollen
Navn: Alexandra Mallcott

Alexandra Mallcott
29.11.2024

Protokollvitne
Navn: Adelaide Batalden

Adelaide Batalden
3.12.24

BESKYT
TET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137429/ 86503862
Deres ref.: 60581/ MEAA@MSNOP
Adresse: EBBELLS GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/176

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

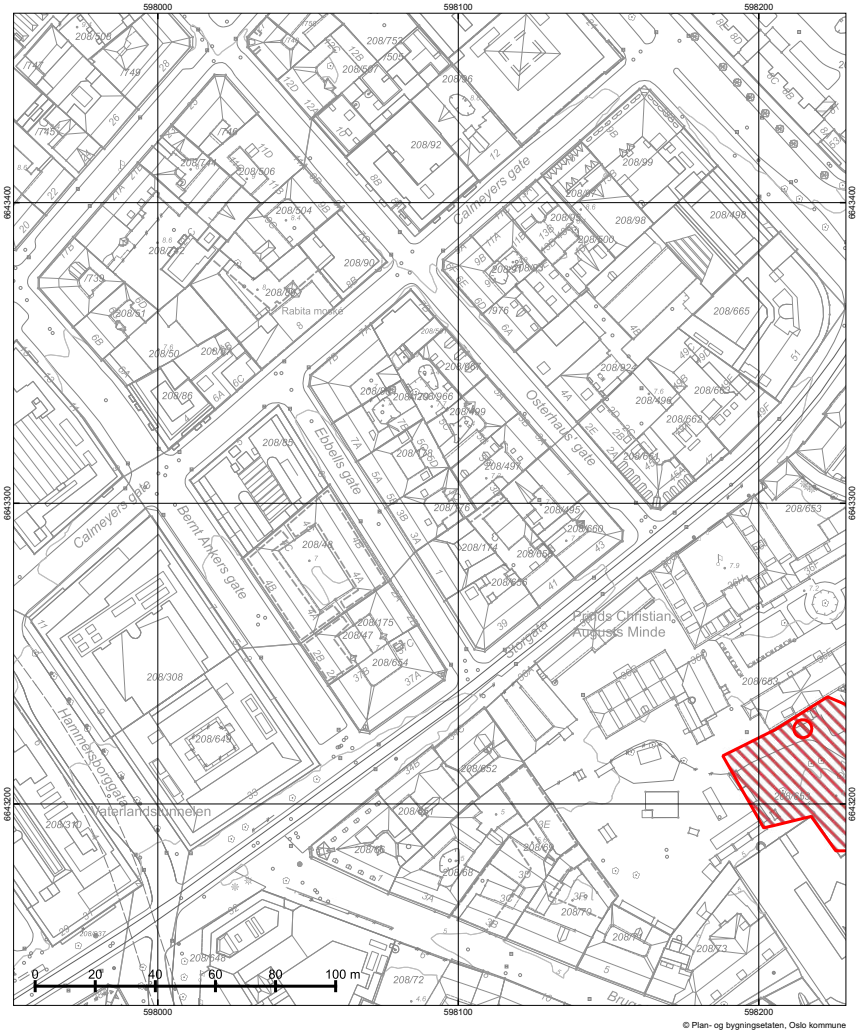
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Innkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

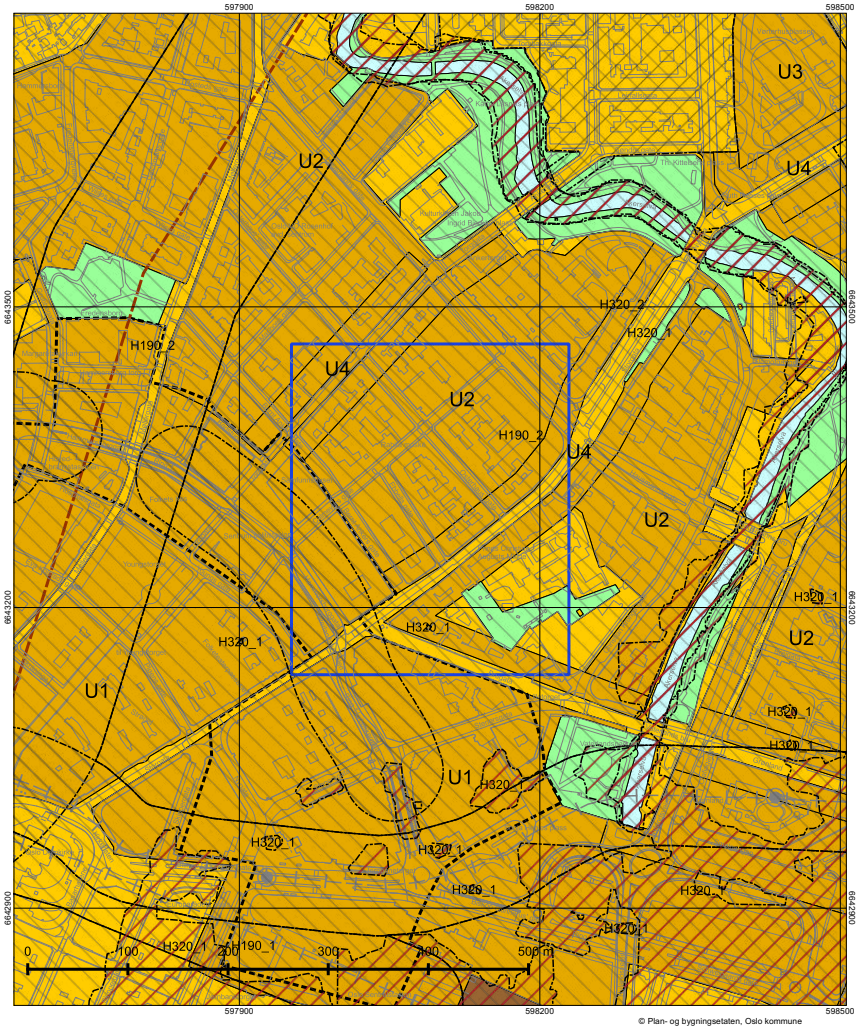
Dato: 16.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137429/ 86503862
Deres ref.: 60581/ MEAA@MSNOP
Adresse: EBBELLS GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/176

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137429/86503862
Deres ref.: 60581/ MEAA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Asker

Knud Askers vei 26, 1383 ASKER

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/asker

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

66 78 71 00

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 33-0012/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ebbells gate 3A 0183 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 176, snr 2 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