

BN Bolig

GRÜNERLØKKA

Schous plass 5

Eiendomstype **Selveierleilighet**Prisantydning **3 400 000**Andel fellesgjeld **40 792**Totalpris **3 440 792 + omk.**P-Rom **48 m²**

Schous plass 5, 0552 OSLO





INNHold

Informasjon om eiendommen	11
Andre opplysninger	14
Vedlegg	18
Les før du gir bud	43
Budskjema	44

NØKKELINFO

Adresse	Schous plass 5, 0552 Oslo
Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 3 440 792,-
Prisantydning	kr 3 400 000,-
And.f.gjeld	kr 40 792,-
Omkostninger	kr 99 900,-
Totalpris inkl. omkostninger	kr 3 540 692,-
Felleskostnader	kr 3 101,-

Bra/P-rom	48/48 m²
Ant. sov.	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1985
Etasje	5

Energimerking



For mer informasjon om eiendommen se side 11









EIENDOMMEN

BN Bolig v/Silje Moen har gleden av å presentere Schous plass 5!

Schous plass 5 ligger midt i hjertet av urbane Grünerløkka - en bydel velkjent for sitt pulserende uteliv. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje, med heisadkomst. Boligen er gjennomgående, og består av enré, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning med gode lysforhold, og et romslig soverom. Fra stue har du utgang til en vestvendt balkong. Boligen holder en standard fra byggets opprinnelse i 1985, med nymalte flater i 2018. I bygget finnes sykkelparkering, samt en pen opparbeidet bakgård.

Er du på jakt etter en romslig 2-roms leilighet med god planløsning, sentral beliggenhet og stort potensiale, er dette leiligheten for deg.

Velkommen til visning!

NÆROMRÅDET

Schous plass 5 ligger midt i hjertet av urbane Grünerløkka. Eiendommen ligger sentralt i et populært boligområde på Grünerløkka i Oslo. Her har du kort vei til offentlig kommunikasjon, spennende kulturliv, samt et rikt utvalg av servicetilbud. Boligen ligger rett i nærheten av blant annet Sofienbergparken og Birkelunden hvor du kan få en smakebit av bydelens yrende byliv med arrangementer og konserter på sommerstid. Det Deichmanske Bibliotek har nylig blitt pusset opp og befinner seg under 50 meter fra leiligheten.

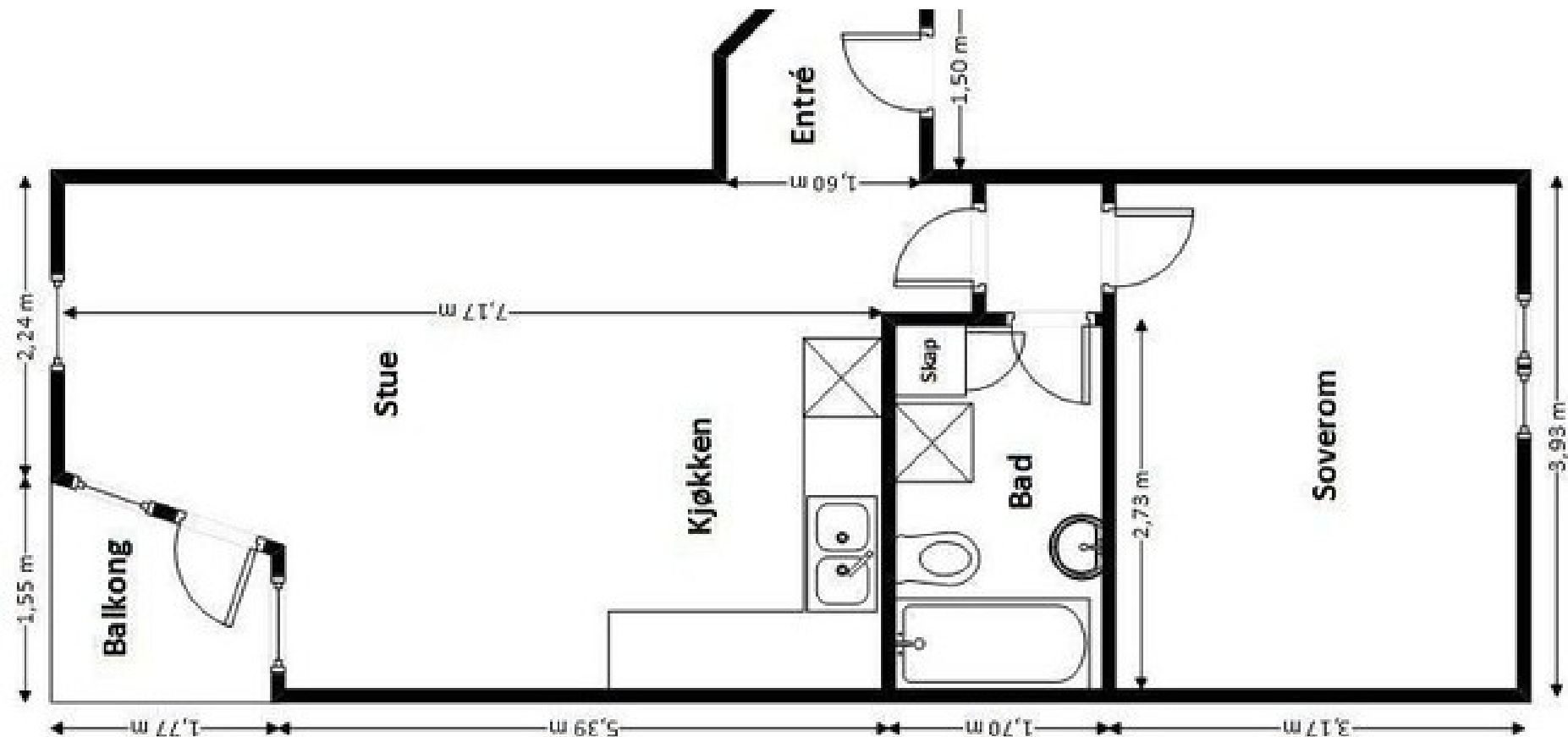
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Bunnpris på Schous plass, søndags- og døgnåpen butikk. På nærsenteret i Ringnes Park har du blant annet Meny, bokhandler, blomsterbutikk, og populære Ringen Kino. Mathallen ligger ca. 10 minutters gange fra leiligheten. For hyggelige turer og rekreasjonsmuligheter kan man spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva. Følger du veien videre, oppover Nydalen og Frysja, kan du gå innover mot Maridalsvannet.

Grünerløkka er velkjent for sitt pulserende uteliv, nisjeforretninger, markeder, vintagebutikker, gatecaféer og barer. 1 minuttsgange fra leiligheten har du gode tilbud til offentlig kommunikasjon, med både trikkenr. 11, 12 og 13, som tar deg nedover til sentrum eller oppover mot Torshov og Storo, samt buss nr. 21, 30 og 33. Du kan gå til Oslo S på 10 minutter hvor du har enkel forbindelse til flytog- og buss.





Planskisse Schous plass 5



SCHOUS PLASS 5, 3. ETG. 0552 OSLO

GNR. 228, BNR. 559, SNR. 14

Tegningen er en skisse. Avvik fra avsatte mål kan forekomme.
Utført av Taksthuset v/takstingenier Cato Kie lland, Hegge libakken 4, 0375 Oslo.
Tlf. 928 99 039

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Schous plass 5, 0552 Oslo.

REGISTERBETEGNELSE

228/559/0/14 i Oslo.

PRIS

Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 3 440 792,-
Prisantydning	kr 3 400 000,-
And.f.gjeld	kr 40 792,-
Omkostninger	kr 99 900,-
Totalpris inkl. omkostninger	kr 3 540 692,-

Andelen av fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene. Beløpet er opplyst av forretningsfører. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

OMKOSTNINGER

Tinglysning skjøte kr 525,-
Tinglysning pantdok kr 525,-
Eierskiftegebyr kr 5 750,-
Dokumentavgift kr 86 000,-

kr 3 533 592,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
Help forsikring kr 7 100,-

kr 3 540 692,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kr 3 101 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer varmtvann, kabel-TV, forretningsførsel, bygningsforsikring, fellesgjeld, kommunale avgifter, mm. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

SAMEIETS FELLESGJELD

Kr 1 225 936,- som utgjør Sameiets totale fellesgjeld pr. 01.04.2019.

RENTER, AVDRAG OG ØVRIGE OPPLYSNINGER OM SAMEIETS ØKONOMI

Sameiet har et lån:

Lånenr: DNB-12117571368
Restsaldo: 1.225.936,-
Restløpetid: T.o.m. 15.11.2025
Terminer: 4
Rente 3.95 %

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 094 179,-.
Dette er kr 68 179,- høyere enn budsjettet.
Andre inntekter består i hovedsak av refusjon av advokatutgifter som følge av dem.

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 947 216,-.
Dette er kr 133 216,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energileveranse.

Årets resultat er på kr 96 770 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

In-Ordning: Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgraden hvis de finnes.

AREAL

BRA/P-rom: 48 m²/48 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

1 soverom.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

EIERFORM

Eierseksjon.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 01.01.2018 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

BOLIGTYPE

Selveierleilighet.

ETASJE

5. etasje.

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Oslo kommune har innført beboerparkering i bydel Grünerløkka.

SAMEIETS EIENDOM

Gnr. 228, bnr. 559 i Oslo kommune

Tomteareal er ca. 592 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

SAMEIEBRØK

50/1470.

BYGGEÅR

1985 i følge takstmann Cato Kielland.

INNHold

Entré, gang, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. Med boligen følger bruksrett til bod i kjeller med areal 3,8 m².

STANDARD

Entré:
Entré med veggflater malt i lyse farger. God plass til oppheng av klær og plassering av sko. Originalt linoleum på gulv.

Stue:
Romslig stue med åpen løsning mot kjøkken, samt utgang til balkong. Stuen har store vinduer som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. God plass til sofagruppe med tilhørende TV-løsning, og spisegruppe.

Kjøkken:
Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra byggeår 1985. Laminat benkeplater og slette, malte fronter. Fliser over benk/overlys. Det er ikke montert ventilator, kun naturlig avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Bad med standard fra byggeår 1985. Inneholder wc, badekar m/ dusj, servant og originalt tørkeskap med el. ribbeovn. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Linoleum/vinylbelegg som gulvmembran. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i generell levetidsbetraktning/faktisk alder.

Soverom:

Soverom av god størrelse med tilhørende skap. God plass til bred dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Uteområde:

Utgang fra stue til vestvendt, overbygget balkong med areal ca. 2 m².

EL:

Sikringstavle i fellesgang med skrusikringer fra byggeår. Skjult/åpent anlegg.

VVS:

- Varmtvann fra fellesanlegg.
- Naturlig avtrekk med luftespalter på vinduer samt avtrekk fra kjøkken og bad med ventiler/luftekanaler.
- Trevinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
- Trådglass på vinduer på soverom.
- Tredører. Original entredør med brannklassifisering B30 og lydisolering dB 35. Det er montert sikkerhetslås og kikkehull.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

BELIGGENHET

Schous plass 5 ligger midt i hjertet av urbane Grünerløkka. Eiendommen ligger sentralt i et populært boligområde på Grünerløkka i Oslo. Her har du kort vei til offentlig kommunikasjon, spennende kulturliv, samt et rikt utvalg av servicetilbud. Boligen ligger rett i nærheten av blant annet Sofienbergparken og Birkelunden hvor du kan få en smakebit av bydelens yrende byliv med arrangementer og konserter på sommerstid. Det Deichmanske Bibliotek har nylig blitt pusset opp og befinner seg under 50 meter fra leiligheten.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Bunnpris på Schous plass, søndags- og døgnåpen butikk. På nærsenteret i Ringnes Park har du blant annet Meny, bokhandler, blomsterbutikk, og populære Ringen Kino. Mathallen ligger ca. 10 minutters gange fra

leiligheten. For hyggelige turer og rekreasjonsmuligheter kan man spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva. Følger du veien videre, oppover Nydalen og Frysja, kan du gå innover mot Maridalsvannet.

Grünerløkka er velkjent for sitt pulserende uteliv, nisjeforretninger, markeder, vintagebutikker, gatecaféer og barer. Noen få minutter unna finner du flere av Grünerløkkas mest populære spisesteder, som blant annet Villa Paradiso, erkeamerikanske The Nightwalk Diner, tapas på Delicatessen og burger på Illegal Burger eller Munchies.

1 minuttsgang fra leiligheten har du gode tilbud til offentlig kommunikasjon, med både trikkenr. 11, 12 og 13, som tar deg nedover til sentrum eller oppover mot Torshov og Storo, samt buss nr. 21, 30 og 33. Du kan gå til Oslo S på 10 minutter hvor du har enkel forbindelse til flytog- og buss.

ADKOMST

Adkomst direkte fra Schous Plass. Det vil bli godt skiltet med BN Bolig visningsskilt til fellesvisningene.

BYGGEMÅTE

Hentet fra tilstandsrapport: Fundamentert til eksisterende byggegrunn. Grunnmur i betongkonstruksjon. Antatt drenering fra byggeår. Murkonstruksjon, utvendig forblendet med spekket, malt teglstein.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn

i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 15.03.1989 vedr. oppføring av boligblokk. Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisk ribbeovn på bad. Ingen andre fastmonterte varmekilder.

ADGANG TIL UTLEIE

Ihht. sameiets vedtekter er det tillatt å leie ut seksjonen.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, tilhørende reguleringsplan S-2255. Kopi av diverse kart og reguleringsbestemmelser er enten vedlagt eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Pågående plan- og byggesaker i nærhet av eiendommen, 201710958, 201710960, 20171096, 201710962, 201710963, 201710964, gjelder oppføring av fem boligblokker - Sofienberggata 21-23.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

For inntektsåret 2017:
Kr. 1 091 192,- for primærbolig.
Kr. 3 928 291,- for sekundærbolig.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

ANDEL FELLES FORMUE

Kr 15 183,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.18.

ANDRE OPPLYSNINGER

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet bnbolig.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere

eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger.

FORKJØPSRETT/GODKJENNING

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier.

EIER

Marit Fjeldstad.

HEFTELSE

Bestemmelse om bebyggelse:
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Best. vedr. salg av øl m.v.
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 16.07.1895

Best. om adkomstrett:
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 14.11.1988

Best. om adkomstrett:
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 23.01.1989

Erklæring/avtale:
Rett til atkomst m.v. Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Boligdirektøren.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 27.11.1990

Erklæring/avtale:
Rett til bruk av uteareal.
Ubebygd areal tillates ikke brukt til parkering eller lagring.
Bestemmelse om adkomstrett og tekniske ledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 02.08.1993

Bruksrett:
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gårdsrom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, ved
direktør før etat for eiendom og utbygging.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 19.05.1995

Erklæring/avtale:
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett til del av utearealet
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 23.06.1997

Erklæring/avtale:
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med
kommunale krav
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig-
og eiendomsetaten
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 27.03.2000

Seksjonering:
Opprettet seksjoner:
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1470
Tinglyst dato 18.04.1985

Erklæring/avtale:
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM OG SENERE
ETTER 90%
AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Tinglyst dato 18.04.1985

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved
inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av
kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har
panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I
tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf.
grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge
eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre
heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst
heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er
det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til
eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte
servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne
eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Sameiet Schous Plass 5 består av 24 seksjoner.

Eiendommen selges "som den er," jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til
takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra
kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved
besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom
(avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen
andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er
ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar
etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre
vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere
gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og
3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller
uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/
megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter
avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde
blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan
reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper
hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses
på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre
kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta
at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i
salgsprosessen.

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 094 179,-.
Dette er kr 68 179,- høyere enn budsjettet.
Andre inntekter består i hovedsak av refusjon av advokatutgifter
som følge av dem.

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 947 216,-.
Dette er kr 133 216,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak
energileveranse.

Årets resultat er på kr 96 770 fremkommer i resultatregnskapet og
foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld
(lån) er ikke tatt hensyn til.

Meglers vederlag:
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Saksbehandlings-/Oppgjørsgebyr kr 4 000,- (inkl. mva).

ANDRE OPPLYSNINGER

Markedsføring - Grunnpakke kr 19 900,- (inkl. mva).

Tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- (inkl. mva).

Visning kr 2 000,- pr. stk. (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg til tilretteleggingshonorar, gebyr diverse registersøk, markedsføringspakke, visninger samt kr 10.000,- i vederlag for utført salgsarbeid.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Taksten er avholdt den 25.02.2019 av takstmann Cato Kielland.

2-roms gjennomgående (øst-vest) selveierleilighet med standard fra oppføringstidspunktet. Boligen ligger i 5 etasje og er oppmålt av undertegnede til 48 m² BRA. Boligen er beliggende i et attraktivt og populært område. Nærhet til de fleste typer forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon med både bytrikk, buss og T-bane samt gangavstand til friområder og parker i nærmiljøet. Boligen har utgang fra stue til vestvendt, overbygget balkong på ca. 2,0 m². Med boligen følger bruksrett til ekstern bod i eiendommens kjeller med areal 3,8 m².

Følgende forhold bemerkes;

- Det er opplyst fra eier om lekkasje fra overliggende balkong ned til balkong ved "styrtregn". Forholdet er meldt til

sameiets styre.

- Liten boble i himling v/kjøkken/dør til gang. Ukjent årsak.

- 1 stk. flis over benkeplate på kjøkken med avbrekk/skade.

- Mindre skade på benkeplate ved oppvaskkum.

- Utvendig gummlist på lite stuevindu er defekt.

- 1 stk. vindu mot balkong med antatt punktering.

- Skader på vinylbelegg (gulv) i stue og kjøkken.

TG 2 settes for boligens bad med bakgrunn i generell levetidsbetraktning/alder samt manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning.

TG 2 settes for innevendige overflater med bakgrunn i skader på vinylbelegg (gulv).

Ingen andre vesentlige feil/mangler observert på befaringsdagen. Ingen ytterligere undersøkelser synes nødvendig/påkrevd.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på www.protectorforsikring.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest

innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Hentet fra egenerklæring:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

Sprekk i servant og i toalett, dog ingen lekkasjer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Jeg har malt tak, gulv og vegger med våtromsmaling

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Har gjort arbeidet selv

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Kvitteringer for maling

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Egeninnsats

2. Kjenner du til om der er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

Leiligheten har ikke ildsted.

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Sprekk i tak og gulv, yttervegg balkong

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende?

Veggdyrkontroll høsten 2017. Negativ.

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Se punkt 4

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år? Tilstandsrapport, 25/2-2019

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og

3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport datert 25.02.19
- Energiattest
- Selgers egenerklæring datert 15.04.19
- Vedtekter for Sameiet Schous plass 5
- Husordensregler for Sameiet Schous plass 5
- Årsrapport for 20178
- Ferdigattest datert 15.03.1989
- Byggegodkjente tegninger
- Reguleringskart
- Seksjoneringsbegjæring

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAKSANSVARLIG

Silje Moen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
E-post: sm@bnnbolig.no
Telefon: 413 57 030

NABOLAGSPROFIL
SCHOUS PLASS 5,
0552 OSLO



Sofienberg

Vurdert av 286 lokalkjente



Opplevd trygghet: 6,7/10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 5,9/10
★ Høflige ★



Kvalitet på skolene: 5,3/10
★ Bra ★

TRANSPORT

	Oslo Gardermoen	48 km
	Oslo S	1.5 km
	Grønland	1.1 km
	Schous plass	0.1 km
	Herslebs gate	0.2 km

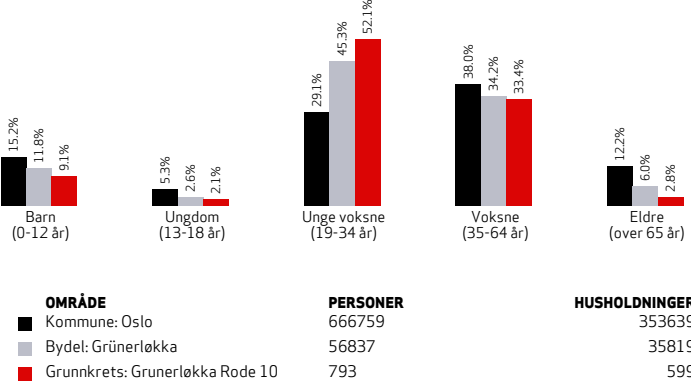
SPORT

	Minigolfbane - Th. Kittelsens plass	0.4 km
	Dælenenga fotballanlegg	0.7 km
	EVO Grünerløkka	0.2 km
	SATS Schous plass	0.3 km

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	KM
		/AVD	/BARN	
GRÜNERLØKKA SKOLE	1-7 KL	14 KL	328	0.6 km
LAKKEGATA SKOLE	1-7 KL	21 KL	320	0.6 km
VAHL SKOLE	1-7 KL	15 KL	326	0.7 km
MØLLERGATA SKOLE	1-7 KL	14 KL	220	0.8 km
SOFIENBERG UNGDOMSSKOLE	8-10 KL		120	0.6 km
FRYDENBERG SKOLE	8-10 KL	10 KL	159	2.6 km
KRISTELIG GYMNASIUM UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	13 KL	380	2.5 km
HERSLEB VIDEREGÅENDE SKOLE	-	-	-	0.4 km
ELVEBAKKEN VIDEREGÅENDE SKOLE	-		576	0.6 km
GAIA BARNEHUS	2-6 ÅR	4 AVD	73	0.3 km
AKERSELVA BARNEHAGE	0-6 ÅR	2 AVD		0.4 km
GRÜNERHAGEN BHG - SOFIENBERGGATE	1-6 ÅR	10 AVD	155	0.4 km

BEFOLKNING



VARER/TJENESTER

	Markedet i Markveien	0.3 km
	Gunerius Shoppingsenter	1 km
	Grünerløkka Postkontor	0.3 km
	Coop Extra Trondheimsveien	0.4 km
	Ditt Apotek Grünerløkka	0.3 km
	Boots apotek Grünerløkka	0.4 km
	Grünerløkka Vinmonopol	0.2 km
	Bunnpris Thorvald Meyersgt	0.1 km
	Schous Dagligvare	0.2 km

SPESIELT ANBEFALT FOR

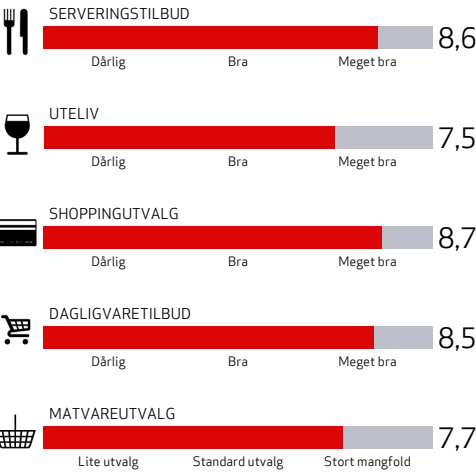
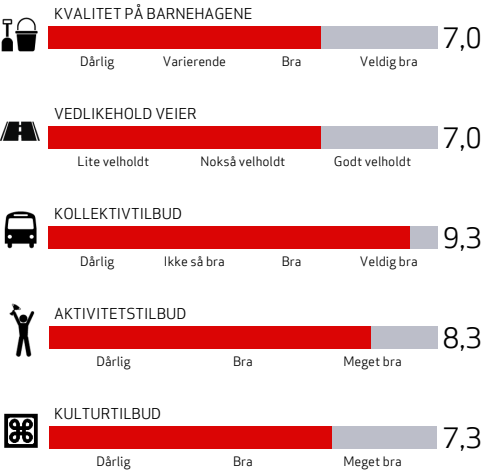


Studenter
Enslige
Etablerere

Grünerløkka er et strøk på Oslos indre østkant. Strøket var tidligere et arbeiderboligstrøk, men er i dag kjent som et pulserende, moderne, og dyrt strøk, med mye kultur og uteliv. Grünerløkka ligger langs Akerselva. Grünerløkka fikk sitt navn etter myntmester Friedrich Grüner som kjøpte Nedre Foss Mølle i 1672 av kong Christian V. Ved byutvidelsen i 1858 ble Grünerløkka lagt inn under Christiania og det ble innført murtvang ved oppføring av hus. Grünerløkka har alltid vært et tilholdssted for kunstnere. Edvard Munch er en av de mange kunstnere som har bodd på Grünerløkka.

SOFIENBERG

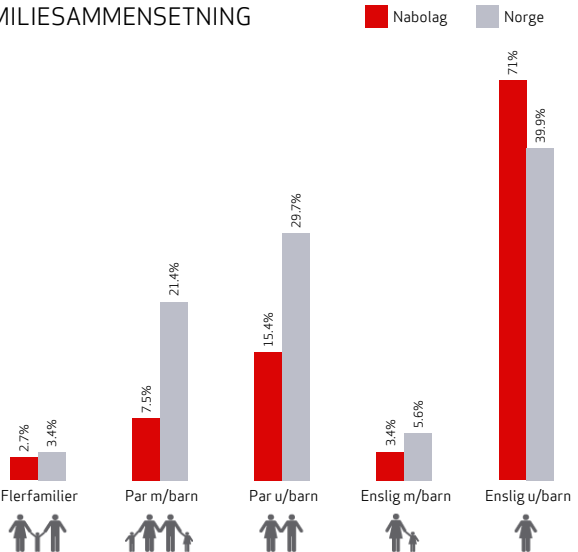
★ Vurdert av 286 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

15% er gift
15% er barnefamilier
51% har høyskoleutdanning
29% har inntekt over 400.000
49% eier sin egen bolig
71% har bolig mellom 60-120 kvm
98% av boligene er eldre enn 20 år
90% bor i terrassehus, bygård eller blokk
85% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING

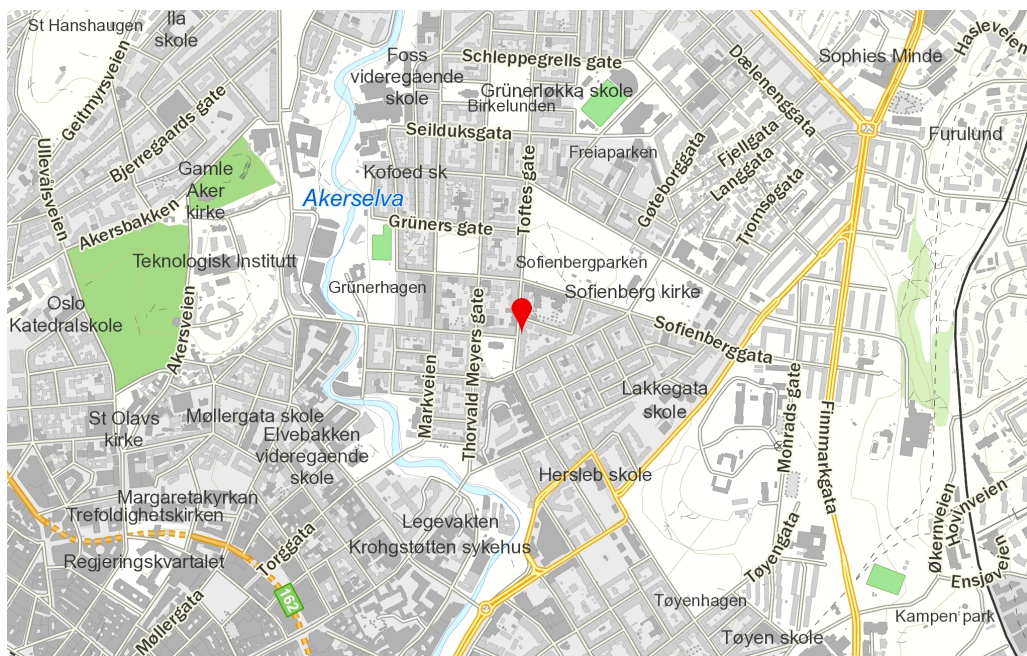


Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller BN Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: SSB, Norsk Eiendomsinformasjon, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller BN Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

Schous Plass 5

0552 OSLO
Gnr. 228 Bnr. 559 Snr. 14
0301 Oslo kommune

Byggeår 1985

Benevnelse

Selveierleilighet

BRA

48 m²

Tomteareal

592 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.

488 078

Befaringsdato

25.02.2019

Rapportdato

04.03.2019

Rapportansvarlig

Cato Kielland
Takstingeniør: Cato Kielland
Heggelibakken 4, 0375 OSLO
Tlf.: 22703804
E-post: cato@taksthuset.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjer.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningssdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningssdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningssdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningssdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befarmingsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks- og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selger plikter å lese gjennom rapporten før bruk i tilfelle feil eller mangler. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre og lignende er ikke flyttet på.

- Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg eller VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende disse punkter i rapporten er basert på generell kunnskap og erfaring.

- Takst/tilstandsrapport omfatter kun seksjonen. Bygningens hovedkonstruksjoner, fellesarealer, installasjoner og teknisk utstyr har ikke vært gjenstand for vurdering.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Schous Plass 5						
Postnr./sted	0552 OSLO						
Kommune	0301 Oslo	Gnr	228	Bnr	559	Fnr	Snr 14
Hjemmelshaver	Marit Fjeldstad						
Rekvirent	Marit Fjeldstad						
Befaringsdato	25.02.2019						
Tilstede / opplysninger gitt av	Marit Fjeldstad						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bygård	1985	

Dokumentkontroll

- Det er innhentet opplysninger fra Ambita AS om hjemmelsforhold, tomtestørrelse, byggeår og andre bygningssopplysninger.
- Det er mottatt informasjon fra forretningsfører om felleskostnader, forsikringsforhold, eventuell andel av felles gjeld og formue etc.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Andre opplysninger

Selveierleilighet i boligsameie/bygård oppført i 1985. Det er heis i bygget. Kjøpt av dagens eier i 1985 som ny. Gjennomgående standard fra byggeår med et generelt behov for rehabilitering/modernisering for å tilfredstille dagens krav til standard og komfort. Utgang fra stue til vestvendt, overbygget balkong. Med boligen følger bruksrett til bod i kjeller.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

2-roms gjennomgående (øst-vest) selveierleilighet med standard fra oppføringstidspunktet. Boligen ligger i 5 etasje og er oppmålt av undertegnede til 48 m² BRA. Boligen er beliggende i et attraktivt og populært område. Nærhet til de fleste typer forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon med både bytrikk, buss og T-bane samt gangavstand til friområder og parker i nærmiljøet. Boligen har utgang fra stue til vestvendt, overbygget balkong på ca. 2,0 m². Med boligen følger bruksrett til ekstern bod i eiendommens kjeller med areal 3,8 m².

Følgende forhold bemerkes;

- Det er opplyst fra eier om lekkasje fra overliggende balkong ned til balkong ved "styrtregn". Forholdet er meldt til sameiets styre.
- Liten boble i himling v/kjøkken/dør til gang. Ukjent årsak.
- 1 stk. flis over benkeplate på kjøkken med avbrekk/skade.
- Mindre skade på benkeplate ved oppvaskkum.
- Utvendig gummilist på lite stuevindu er defekt.
- 1 stk. vindu mot balkong med antatt punktering.
- Skader på vinylbelegg (gulv) i stue og kjøkken.

TG 2 settes for boligens bad med bakgrunn i generell levetidsbetraktning/alder samt manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning.

TG 2 settes for innevendige overflater med bakgrunn i skader på vinylbelegg (gulv).

Ingen andre vesentlige feil/mangler observert på befaringsdagen. Ingen ytterligere undersøkelser synes nødvendig/påkrevd.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Selveierleilighet	Bruttoareal		Bruksareal (BRA)		Romfordeling	
	Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	
	5	53	48	48	0	Entre, gang, bad, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.
Sum		53	48	48	0	
Sum alle bygninger		53	48	48	0	

Kommentarer til arealberegningen

Alle arealer er definert som primære rom.

Boligen er oppmålt og rommene benevnt utfra dagens bruk. Dagens bruk er nødvendigvis ikke i samsvar med byggeforskriftens krav til rom for varig opphold.

Bruksarealet er oppgitt i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2008 uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter ovennevnte retningslinjer. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

Tilstandsrapport for bolig

Største takhøyde = 2,37 m

Kommentarer til planløsningen

God og arealeffektiv planløsning.

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Sameiet Schous Plass 5	Leilighetsnr.		Andel-/aksjenr.	
Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning AS				
Type leilighet	Selveier	Antall enheter	24		
Andel fellesgjeld	Kr. 44 000,-				
Andel fellesformue	Kr. 17 388,-				
Månedlig andel fellesutgifter	Kr. 3 101,-				

Inkludert i andel fellesutgifter

Fellesutgifter inkluderer varmtvann, kapitalkostnader fellesgjeld, felles forsikring, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer. Sum andel fellesgjeld er opplyst pr. 01.09.2018 og avrundet opp til nærmeste hele tusen. Andel felles formue er opplyst pr. 31.12.2017. Sum andel av fellesutgifter er opplyst pr. 26.09.2018.

Spesielle forhold

Utleieforhold	☐ Ja	☒ Nei
Boret	☐ Ja	☒ Nei
Konsesjonsplikt	☐ Ja	☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☒ Nei
Særeie	☐ Ja	☒ Nei
Har boligen livsløpsstandard	☐ Ja	☒ Nei

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnboksbladet er ikke kontrollert for tinglyste heftelser.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	592 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	--------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Opparbeidet/asfaltet bakgård. Eiendommen var delvis snødekt på befaringstidspunktet. Boligeiendom sentralt og meget attraktivt beliggende i et etablert og populært boområde på Grünerløkka med vesentlig bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800 tallet/begynnelsen av 1900 tallet. I tillegg noe nyere bebyggelse. Kort vei til alle typer forretninger, cafeer, restauranter samt offentlige kommunikasjonsmidler med bytrikk, buss og T-bane. Kort vei til ulike parker/friområder i nærmiljøet. Gjennomgående leilighet med normalt gode lys- og solforhold.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

- Adkomst direkte fra Schous Plass.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløp.

Tilstandsrapport for bolig

Sted og dato
Oslo, 04.03.2019



Cato Kielland

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Bygård Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert til eksisterende byggegrunn.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av grunn og fundamenter da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i betongkonstruksjon.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av grunnmur da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Antatt drenering fra byggeår.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av drenering da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Murkonstruksjon, utvendig forblendet med spekket, malt teglstein.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av veggkonstruksjon og utvendige fasader da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal levetid før omfuging med egnet mørtel er 30-60 år.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

- Trevinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Luftespalter. Trådglass på vinduer mot øst (soverom)
- Tredører. Original entredør med brannklassifisering B30 og lydisolering dB 35. Det er montert sikkerhetslås og kikkehull. Innvendige malte, malte fyllingsdører.

Vurdering

Antatt punktering på vindu i stue (mot balkong). Defekt utvendig gummilist på lite stuevindu Ingen andre synlige punktering eller skader på vinduer/dører på befaringsstidspunktet. Det kan allikevel ikke utelukkes eksisterende eller nært forestående mindre punktering som følge av normal bruk.

TG 2 for punkter stuevindu. Øvrige elementer med TG 1.

Tiltak / konsekvens

Utskifting av punktert stuevindu og rep. utskifting av gummilist som nevnt over. Ingen andre umiddelbare tiltak nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-60 år.
Normal tid for utskifting av tredører er 20-40 år.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak/valmet tak i trekonstruksjon med antatt undertak av finerplater.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av takkonstruksjon da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taktekking med takstein/plater fra byggeåret. Taktekking er ikke besiktiget.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av taktekking da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Tilstandsgrad er ikke vurdert da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Levetid

- Normal levetid før utskifting av takstein i betong er 10-40 år.
- Normal levetid før omlegging av tak med nye takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg er 30-60-år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakinger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt, overbygget balkong med areal ca. 2,0 m². Bærende betong/murkonstruksjon. Rekkverk i metallkonstruksjon.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Problemer med vann/lekkasje fra overliggende balkong ved styrtregn. Det er ikke observert andre feil eller mangler på balkongkonstruksjonen. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i nevnte problemstilling.

Tiltak / konsekvens

Rep. av ovennevnte problem antas utført i regi av sameiet. Ingen andre tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskiller i armert betongkonstruksjon.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av etasjeskiller da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Bad

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad med standard fra byggeår. Inneholder wc, badekar/dusj, servant og originalt tørkeskap med el. ribbeovn. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk (sentralt). Originalt sluk i plastkonstruksjon med klemring. Linoleum/vinylbelegg som gulvmembran. Normalt godt fall mot sluk.

Vurdering

Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS i våtsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i generell levetidsbetraktning/faktisk alder, manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning og eventuell bruk av membraner.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales rehabilitering/modernisering av bad grunnet alder.

Levetid

Normal levetid/anbefalt brukstid for bad er 20-30 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Kjøkken

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra byggeår. Laminat benkeplater og slette, malte fronter. Fliser over benk/overlys. Det er ikke montert ventilator, kun naturlig avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Rustfritt benkebeslag med skylle- og oppvaskkum. 1-greps blandebatteri med vannlås.

Vurdering

Original innredning med normal bruksslitasje. Mindre skade på benkeplate ved vaskekum og flis med avbrekk over benkeplate.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Tilstandsrapport for bolig

Innvendige overflater

TG 2

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Gulv - Original, malt linoleum på bad. For øvrig original linoleum.
Vegger - Malt våtromstapet på bad. For øvrig malte flater.
Himlinger - Malte originalhimlinger.

Vurdering

Skader på gulvbelegg i stue og kjøkken. For øvrig overflater uten vesentlig slitasje eller skader. Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i nevnte skader.

Levetidsbetraktninger for gulv:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år.
Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15-25 år.
Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6-12 år.
Normal tid før sliping og lakkering av tregulv, parkett er 10-20 år.

Levetidsbetraktninger for vegger:

Normal tid før maling av malte plater er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt papirtapet er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt glassfibervev (strie) er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt puss er 10-16 år.

Levetidsbetraktninger for himlinger:

Normal tid før beising/maling av trepanel er 10-15 år.
Normal tid før maling av malte himlingsplater er 10-20 år.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Originale utvendige trapper med avsatser og svalganger i betongkonstruksjon. Det er montert personheis.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av trapper/heis da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

- Varmtvann fra fellesanlegg.
- Oppvarming med elektrisk ribbeovn på bad. Ingen andre fastmonterte varmekilder.
- Naturlig avtrekk med luftespalter på vinduer samt avtrekk fra kjøkken og bad med ventiler/luftekanaler.

Vurdering

Varme, ventilasjons- og sanitæranlegg antatt fra byggeår.

Tiltak / konsekvens

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Levetid for ulike deler av felles VVS anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringstavle i fellesgang med skrusikringer fra byggeår. Skjult/åpent anlegg.

Vurdering

Elektrisk anlegg er utenfor takstingeniørens kompetanseområde. For ytterligere inspeksjon av el-anlegget anbefales det å ta kontakt med autorisert el-innstatør eller Norges el-forbund.
Forskrift om lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Diverse utstyr

TG 1

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

- Det er montert dørtelefon og kabel-TV/bredbånd.
- Med boligen følger bruksrett til bod i kjeller med areal 3,8 m2.
- Felles sykkelrom (1 etg.).

Vurdering

Ovennevnte utstyr er ikke vurdert/funksjonstestet av takstmannen.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Flatt.

Vurdering

Normalt gode fallforhold fra grunnmur.
Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Schous Plass 5
Postnr	0552
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	559
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-977878
Dato	04.03.2019

Innmeldt av Cato Kielland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

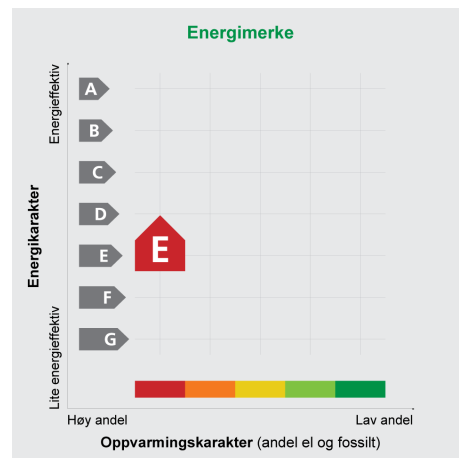
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.energimerking.no



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)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1985

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 48

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schous Plass 5

Postnr/Sted: 0552 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 04.03.2019 17:06:34

Energimerkenummer: A2019-977878

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Cato Kielland

Gnr: 228

Bnr: 559

Seksjonsnr: 14

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

☐ Enebolig	☐ Tomt
☐ Hytte/Fritidsbolig	☐ Rekkehus
☐ To/Fiermannsbolig	☒ Selveierleilighet
☐ Andelsleilighet	☐ Boliger som ikke er as is
☐ Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer fritliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
 - Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
 - Oppgjør/honoraroppdrag
 - Salg av kombinasjonseiendommer
- Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjnr.	Festnr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
228	559	14		
Adresse				Postnr.
Schous plass 5				0552
Sted				Kommune
OSLO				OSLO
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
1985	1985	totalt 10 år	ja	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Sparebank 1				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtebekjemping? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).				
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Fjeldstad	Marit
Tlf.privat	E-post
Ny adresse	Postnr. Sted

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Tlf.privat	E-post
Ny adresse	Postnr. Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

INITIALER KJØPER (VIOPPGJØRSOPPDRA):

INITIALER SELGER:

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer Sprekk i servant og i toalett, dog ingen lekkasjer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☒ Ja ☐ Nei Kommentarer jeg har malt tak, gulv og vegger med våtromsmaling

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer har gjort arbeidet selv

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☒ Ja ☐ Nei Kommentarer kvitteringer for maling

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☒ Ja ☐ Nei Kommentarer egeninnsats

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

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer leiligheten har ikke ildsted

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei Kommentarer Sprekk i tak og gulv, yttervegg balkong

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer Veggdyrkontroll høsten 2017. Negativ.

6. Kjenner du til om det er/har vært værtsopp, også svartesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☒ Ja ☐ Nei Kommentarer Sepunkt 4

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

7.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

7.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

INITIALER KJØPER (VIOPPGJØRSOPPDRA):

INITIALER SELGER:

Er du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei Kommentarer: _____

8.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

8.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer: _____

8.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer: _____

8.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Deler Kommentarer: _____

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer: _____

9.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer: _____

9.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer: _____

10. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varslertvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

11.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer: _____

12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

13. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

13.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer: _____

14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei Kommentarer: Tilstandsrapport, 25/2-2019

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer: _____

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRA): _____

Side 2 av 4

INITIALER SELGER: _____

19. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

80-18-00453

Firma

BN Bolig

Avdeling

BN Bolig

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Silje Moen

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.

☒ Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☒ Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt. 6.

☒ Jeg er kjent med at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☒ Jeg er innforstått med at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato	15.12.2019	Sted	Oslo, 15/12-19
Selger (1) underskrift	Selger (2) underskrift		
Marte Fjeldstad			
NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:			

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 01.01.2018

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRA): _____

Side 4 av 4

INITIALER SELGER: _____

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Schous plass 5

Tilpasset og vedtatt i Eierseksjonsmøte den 20. april 2004 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31, sist endret 01. januar 2003 (lov 2002-08-30-67). Vedtatt i sameiermøte den 20.04.2004. Endret i ekstraordinært sameiermøte 02.02.2005. Sist endret i sameiermøte 22.04.08

§1. Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gårdsnummer 228 bruksnummer 559 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet ble tinglyst i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring datert 27.06.1984.

Sameiet har til formål å ivareta særeierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 24 seksjoner, hvorav alle er boligseksjoner, Hver seksjon har enerett på bruken av en bruksenhet. En bruksenhet består av en hoveddel (seksjonen) og to boder.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§3. Rettslig råderett

Den enkelte sameier gar full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierene har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonslovens §25.

Erverver eller leier av seksjonen skal godkjennes av styret i sameiet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Overføring eller bortleie av seksjon skal straks meldes skriftlig til styret.

Det er bare lov å eie en seksjon i sameiet.

§4. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett på bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til de formål de er beregnet til eller vanligvis brukes 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 seksjonene.

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

§5. Husordensregler

Sameiemøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Gjeldende husordensregler er vedlagt vedtektene.

§6. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsett av markiser, endring av utvendige farger og andre ting som skaper varige endringer av fasade mot gate eller bakgård skal godkjennes av styret før arbeid igangsettes. Styret må meldes skriftlig om de endringer seksjonseier ønsker å foreta.

Det skal ikke kobles elektriske apparater til ventilasjonsanlegget, verken på kjøkken eller bad. Tetting eller blokkering av friskluftsanlegget må ikke forekomme. Det er heller ikke lov å installere varmepumper.

Arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis endringene er av vesentlig betydning for de øvrige sameierene, skal styret forelegge søknaden på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og andre 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.

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

Sameieren skal etter avtale gi adgang til håndverkere og andre som utførere arbeid på fellesarealene.

§7. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierene 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 fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene, Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§8. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene. Det sammen gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt enerett til bruk i en tidsavgrenset periode, jmf eierseksjonsloven §19 femte ledd jf §20 annet ledd. Innvendige vann- og avløpsrør omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører, er sameiets ansvar.

§9. Mislighold. Pålegg om salg og krav og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jmf eierseksjonsloven §26.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jmf eierseksjonsloven §27.

§10. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiemøte. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. I tillegg kan det velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere.

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 sameiemøtet.

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

I felles anliggender er underskriftene til styreleder og et fast styremedlem i felleskap forpliktende for sameiet. Styret kan gi prokura.

§11. Sameiemøtet

Sameiemøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiemøtet. Skriftlig varselet skal sendes ut minst åtte dager i forkant.

Ekstraordinært sameiemøte kan holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og

samtidig oppgir hvilken saker de ønsker behandlet. Skriftlig varsel skal sendes ut minst tre dager i forkant.

Innkalling til sameiemøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.

Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for forrige kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styre

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

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

Beslutninger tas med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Vedtak om følgende saker krever 2/3 flertall:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- slag, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som fører til en økning av antall seksjoner som igjen fører øker det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameierenes bo - eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Ved stemmelikhet tas avgjørelsen ved loddtrekning.

§12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven §41.

§13. Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre sameiere.

§14. Vedtektsendringer

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiemøte med minst 2/3 av de angitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav. Forslag til vedtektsendringer må være styret i hende senest en uke før sameiemøte. Styret innstiller overfor sameiemøte om vedtektsendringen skal vedtas eller avvises.

§15. Generelle plikter

Sameierene plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, vedtektene samt husordensregler fastsatt av sameiemøte.

§16. Videoovervåking

Sameiet tillater videoovervåking i fellesarealer. Video skal kun sjekkes dersom det oppdages brudd på Sameiets vedtekter eller kriminelle handlinger. Videoen skal sjekkes av styret som Sameiet bruker.

Husordensregler for Eierseksjonssameiet Schous plass 5

Vedtatt på sameiermøte den 20. april 2004.
Sist endret på sameiermøte 20. april 2010.
Sist endret på sameiermøte 12.april 2012.

1. Generelle bestemmelser

Sameierene og brukerne av sameiet er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendom er i best mulig stand. Brukerne må selv skape forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle. Brukerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstandsmedlemmer og de som gis adgang til bygget.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de regler, vedtak og instruksjoner som til en hver tid gjelder og etter de pålegg som gis.

Husordensreglene er vedtatt av sameiemøtet og gjelder som en del av kjøps - /leiekontrakten. Selger/utleier plikter å opplyse kjøper/leietaker om de gjeldende reglene.

Husordensreglene gjelder friareal, fellesrom og sameierenes seksjoner.

Brudd på forpliktelsene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Gjentatte og/eller grove overtredelser vil kunne gi grunnlag for reaksjoner som pålegg av fraflytting og salg. Styret gis fullmakt til å vedta slike reaksjoner i samarbeid med forretningsfører.

2. Fellesareal

Bruk av rusmidler (dvs røyk, alkohol, narkotika og andre rusmidler) er ikke tillatt i fellesarealene.

Når bodene forlates, skal lyset slukkes og døren inn til bodene være låst. Barn har bare adgang til bodene sammen med voksne.

Fyrstikker, bart lys og annet som kan skape fare for brann og/eller eksplosjon er forbudt å bruke og/eller lagre i fellesrom og boder. Overtredelse kan medføre straffeansvar i henhold til brannforeskriftene.

Det er forbudt å bruke trapper, svalganger, bodganger, inngangsparti eller andre fellesarealer som oppbevaringssted for gjenstander eller søppel. Sykler, barnevogner, ski osv som plasseres på fellesarealer vil bli fjernet. Sykler kan plasseres i sykkelstativ i fellesrom.

Ytterdør mot gata, port til bakgård og dører til fellesarealer skal alltid holdes låst. Dør mellom inngangsparti og heisområde skal holdes lukket.

Brukerne oppfordres til å ikke sløse med lys og varme i fellesarealene.

Barn under 12 år har ikke anledning til å ta heis uten følge av foresatte/voksen.

3. Ro og orden

Brukerne forplikter seg til å holde ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle brukere har krav på nattero fra kl. 2300 til kl. 0800
TV, stereo og lignende må dempes så det ikke forstyrrer andre. Dette gjelder spesielt på verandaene og i bakgården.
Grilling på verandaene tillates bare med elektrisk eller gassgrill.
Støyende aktiviteter som snekring, banking, boring i vegger osv er ikke tillatt på hverdager etter kl. 20, lørdager etter kl.1500 og ikke på søndager/helligdager.
Musikk- og/eller sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
Lek eller andre aktiviteter (gjelder både innendørs og utendørs) som er til sjenanse eller skade for andre brukere eller skade/tilgrising av eiendommen må ikke forekomme.

Legging av parkett eller annet hardt belegg i seksjonene skal utføres forskriftsmessig for å forhindre støy.

4. Renhold og vedlikehold

Alle fellesareal skal holdes ryddig og fri for søppel. Det er brukernes ansvar. Alle plikter å ikke kaste søppel og annet avfall andre steder enn der det er tillatt samt å hjelpe til å holde sameiet rent og ryddig.

Søppel og annet avfall skal pakkes godt inn og settes i søppeldunkene i søppelrommet. Papir og papp skal legges i papirkonteinerne.

Seksjonseiere holdes ansvarlig for rot og merkostnader ved fjerning av søppelet på fellesområder.

Styret kan bøtelegge hensetting av søppel i fellesarealer. Forslag til bot settes lik minimumskostnaden for bestilling av container og arbeidstid til å kaste søppelet i containeren, kr 3 500,-. Hvis det er leilighetsbeboer som er ansvarlig for rotet faktureres seksjonseier. Sameiet har kun et juridisk forhold til seksjonseier og er derfor nødt til å fakturere seksjonseier.

Hærverk er ikke tillatt. De som blir tatt i å gjøre hærverk, direkte eller indirekte ved at hærverket kan spores tilbake til en seksjon, plikter å betale for reparasjonene og for et administrasjonsgebyr satt av styret.

Hvis veggdyr eller andre skadedyr oppdages på fellesareal eller i egen seksjon, må det straks meldes fra til styret. Seksjonseierne plikter å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene.

Seksjonseier plikter å holde seksjonen i forsvarlig stand slik at andre deler av bygningen ikke påføres skade. Det må ikke foretas bygningsmessige forandringer av seksjonen som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til ubehageligheter, fare eller ulempe for andre beboere. Styret har adgang til å foreta ettersyn av leiligheten.

Brukerne har ansvar for at alle kraner skrues godt igjen, og at avløpsrør ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner eller tilstoppede rør, må utbedres og utgiftene dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også eventuelle skader på andre leiligheter.

Ved skade eller lekkasje på VVS - anlegg eller liknende må vaktmester og styret varsles umiddelbart fordi øyeblikkelig inngripen er nødvendig.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

5. Skader, feil og mangler

Seksjonseierne må erstatte alle skader på eiendommen som skyldes seksjonseieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til leiligheten eller sameiet forøvrig.

Oppdages skader, feil og/eller mangler plikter seksjonseier å melde fra til styret umiddelbart selv om han/hun ikke mener seg berettiget til å utbedre skaden/feilen/mangelen.

6. Dyrehold

Dyrehold er bare tillatt hvis styret har godkjent det. Anskaffelse av dyr før styrets godkjenning vil medføre at styret avviser søknaden.

Dyr som holdes innendørs, for eksempel innekatter, er ok dersom dyret ikke er til ulempe for andre beboere.

Styret kan pålegge at ulovlig dyrehold eller dyrehold som er til ulempe og/eller sjenanse for andre beboere må opphøre. Hvis gjentatte pålegg ikke følges opp, anses dette som vesentlig mislighold.

Husdyr har ikke adgang til heis. Dersom det gis tillatelse til hund, skal denne alltid bæres i bag i fellesarealer.

Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets fellesområde.

Eier er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra egne dyr dersom de skulle gjøre fra seg på sameiets fellesområder.

7. Dugnad

Seksjonseierne plikter å delta i organisert dugnadsarbeid. Seksjonseiere som deltar på dugnadene vil få tilbakeført deler av akonto vedlikehold. Beløpet fastsettes av styret.

8. Postkasser

Postkassene skal ha skilt som er godkjent av postverket. Andre skilt, lapper eller andre merkeringer på postkassene vil bli fjernet. Postkassene kan ha "Nei til reklame" klistremerker.

9. Klager og uoverensstemmelser

Det er ikke tillatt å vise misnøye ved å banke i tak, gulv, vegger osv.

Klager på brukere, brudd på husordensregler osv må meldes skriftlig til styret som så plikter å undersøke saken eller tas opp med den aktuelle brukeren direkte.

Uoverensstemmelser bør løses internt så langt det er mulig. Styret opptrer som meglere dersom det er nødvendig.

- * -

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tatiana Malovataia	2018-2019	Børsteveien 6 B
Styremedlem	Hanne Ekeberg Larsen	2018-2019	Schous Plass 5
Styremedlem	Øyvind Bratlie Skaare	2018-2019	Osterhaus' Gate 10

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Schous plass 5

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Schous plass 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981127501, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Schous Plass 5

Gårds- og bruksnummer: 228/559

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Schous plass 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er ikke særlig grunn til å nevne alle de trivielle småtingene styret har utført i løpet av året 2018. Lista blir for lang. De mest essensielle grepene av større betydning blir derfor nevnt.

Skadedyrsaken i seksjon 1, 2, og 6 har krevd mye etterarbeid. NOKAS, som hadde saken og avtale med forsikringsselskapet Sameiet er forsikret i, viste seg totalt upålitelig og umulig å kommunisere/samarbeide med. Dette har ikke kostet sameiet nevneverdig økonomisk, men har krevet fryktelig mange timer med rent arbeid. Der saken nå står er det opp til hver seksjonseier å få bukt med problemet, og blir ikke dette utført snarlig blir problemet videremeldt til Namsmannen og andre relevante myndigheter.

Ressurskrevende både tidsmessig og økonomisk har også saken mot seksjon 1 vært. Nytt tvangssalg i 2018. Nå er det selvsagt ny eier av den, samt opprettet kontakt slik at det går an å samarbeide. Men dette har kostet sameiet mye tid og penger, og som de aller fleste vet vært et konstant problem som simpelthen bare MÅTTE løses på en eller annen måte. De to forrige eierne har ikke respondert på henvendelser og kostet mange unødvendige timer med arbeid og venting. Nå ser det ut til at det er en langt bedre kontroll med leietagerne og vi er i dialog med både leietagere og eier. Hva den omfattende ombyggingen av seksjonen får av praktiske konsekvenser er fortsatt litt uoversiktlig, men det er definitivt en bedring i den totale situasjonen. Det har tidligere vært knyttet mye usikkerhet og utrygghet hva gjennomtrekken av leietakere knyttet til seksjonen angår. Antall politiutrykninger og rapporter om husbråk er kraftig redusert. Uansett vil det fremlegges forslag om en endring i vedtektene om fremleie for sameiet generelt. Avslutningsvis må nevnes at brev fra Plan- og Bygningsetaten av 1.12. 2017 om krav om bedringer ikke er beviselig etterkommet.

Bytting av inngangsparti og innføring av elektronisk nøkkelsystem har vært et omfattende arbeid, men resultatet er tilfredsstillende så langt og har tilført sameiet et ytterligere kosmetisk løft, samt bidratt til økt sikkerhet. Det er et ukjent antall sentralnøkler på avveie, og har vært i mange år, og dette problemet er nå eliminert. Nå er det kontroll på hvem som beveger seg inn og ut og en utflytter som ikke legger igjen sin nøkkel blir automatisk sperret.

Det har vært økt kontakt med Bring/postverket angående hva vi kan gjøre praktisk og hvilke juridiske rettigheter vi har iht. postkassene i sameiet. Dette er nå på et lavmål og det har vært diskusjon og mye kontakt med de gjeldende autoriteter for å få byttet låser på de som konsekvent bryter reglene i sameiet for dette. Ønsket er å bytte låser etter en viss tid etter det er blitt gitt advarsel om endring av skilting. Postkassene er sameiets eiendom og derfor underlagt husordensreglene hva utseende og skilting angår.

Det har vært et mer omfattende arbeid angående brannsikkerhet. Dette har vært en bekymring i lang tid, og vi hadde sågar et tilløp til brann på en balkong i 6. etg. for 7-8 år siden. Det har vært lagt ut anbud og vi er i dialog med relevant kompetanse på dette området. Forarbeidet er gjort og det praktiske gjenstår i 2019.

ISTA saken har pågått nå i flere år. Fortsatt er det 6 seksjoner som ikke har fått byttet varmtvannsmålere. Styret bestemte, ettersom det har vært foretatt modifiseringer og ombygginger (tankeløse i noen tilfeller der både stoppekran og vannmåler er bygget inn) at sameiet skal påkoste dette for at varmtvannsregnskapet skal bli rettferdig. Det har vært

langvarig dialog og vi har opplevd direkte motvilje fra ISTA ettersom vi har fått tildelt rørleggere som ikke kan kommunisere. I 2018 kastet vi bort over 8 måneder på dette før vi kom et skritt videre. Nå er den siste prosessen i gang og de gjenstående vannmålerne blir snarlig byttet. Da får vi et balansert varmtvannsregnskap.

Anbud om opprusting av bodhuset i bakgården har skapt en del arbeid, men dette er ikke en akutt sak så vi kan la det ligge til viktigere saker er unnagjort.

Ellers er det stadig søppel som blir satt rundt omkring, kamera som blir herpet jevnlig og andre forseelser som koster mye tid. Dessverre er det tydeligvis noen som har flyttet hjemmefra for tidlig, og dette koster faktisk det meste av tiden styret bruker på arbeidet i sameiet, og det sier ikke så rent lite. Husbråk og knuste vinduer og annet hærverk går under det problemet vi har innledet med.

Årsmøtet i 2018 ble avholdt i OBOS sine lokaler 15.3.2018 kl. 17.30. De eneste som var tilstede fra styret var Alexander Hellesnes, Øyvind Bratlie Skaare, og stedfortreder for Tatjana Monteil, Jean-Louis Monteil. Monteil var den eneste stemmeberettigede, så derfor ble det referert til i møterapporten at kun en STEMMEBERETTIGET var tilstede.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 094 179.

Dette er kr 68 179 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon av advokatutgifter som følge av dom.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 947 216.

Dette er kr 133 216 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energileveranse.

Resultat

Årets resultat er på kr 96 770 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 439 941.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 135 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med ca. 10 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 5 338. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schous plass 5.

Lån

Sameiet Schous plass 5 har lån i DNB med flytende rente og løpetid til 2025.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSKLEBESIGT 1971 (0660 OSLO 5 - 66 30 40)
HA/tfn

Oslo, den 15. mars 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Toftes gate 70.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Oslo Byfornyelse, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5.

Byggemelder

ing. P. Selmer A/S, v/A. Christiansen Ark.kont. A/S, Skjolden 1,
1310 BLOMMENHOLM.

Ansvarshavende

Atle Helgheim, P.b. 6035 - Etterstad, 0601 OSLO 6.

Journalnr.
84/757

Avsluttende synsforretning
7.3.89.

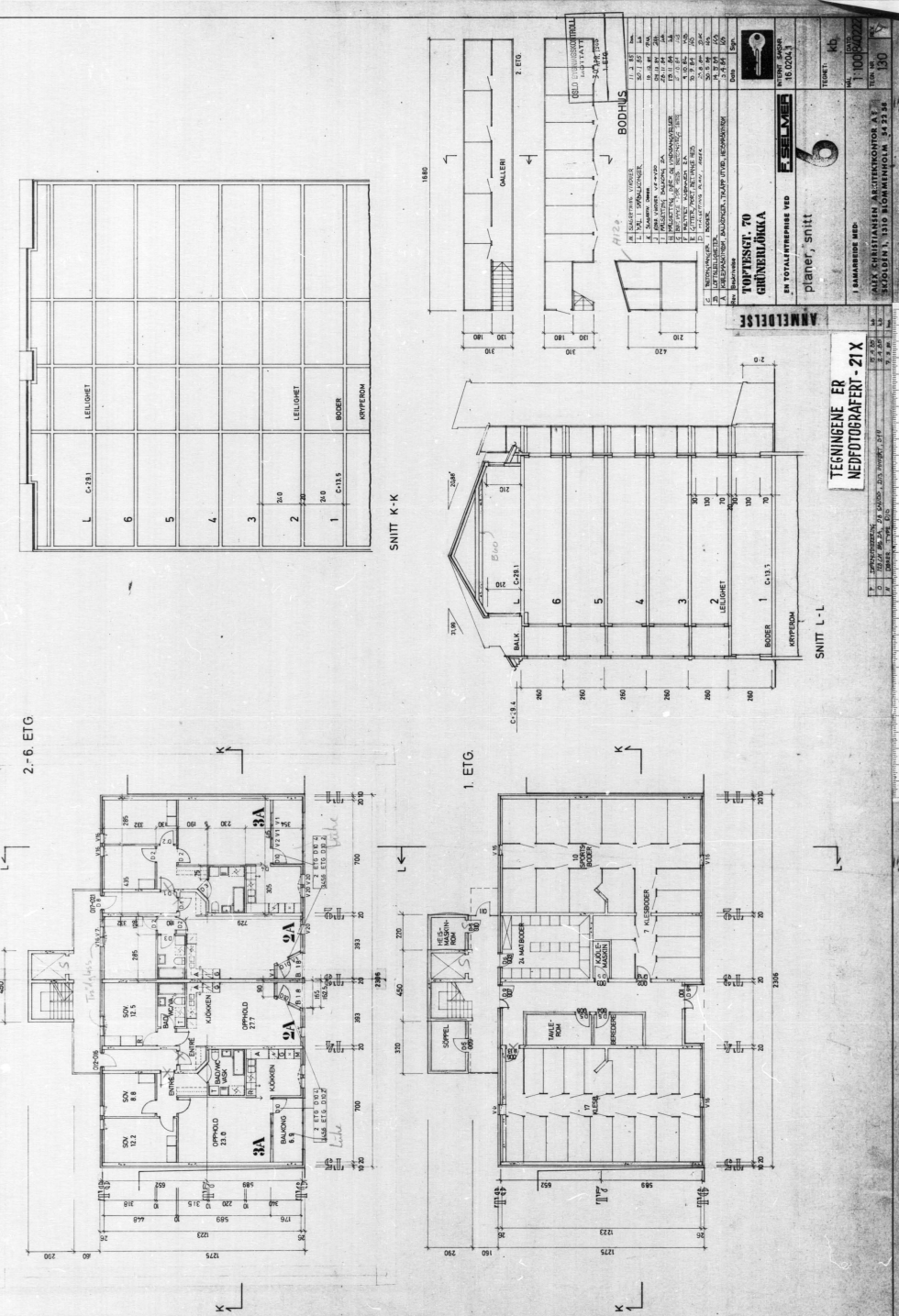
Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

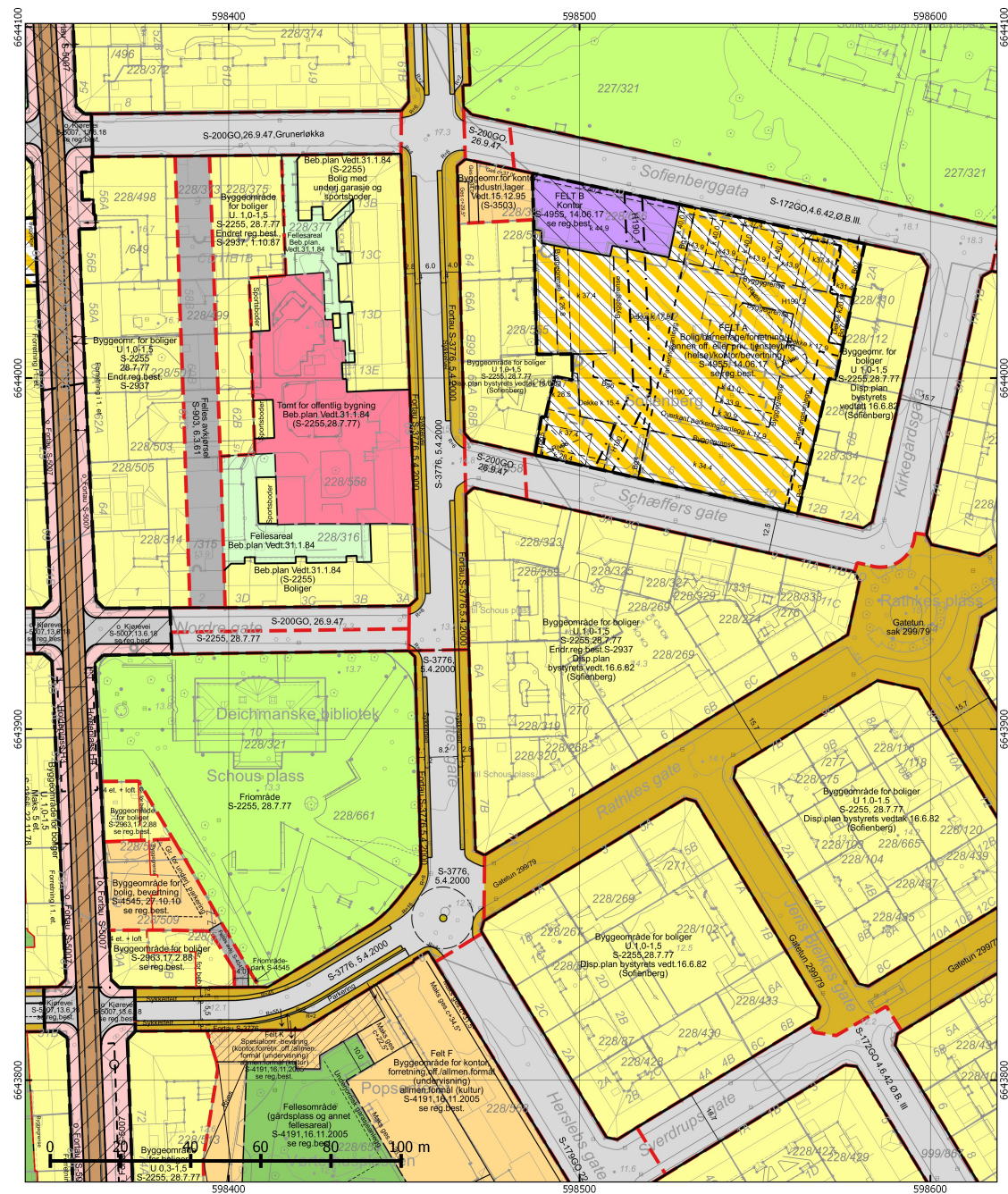
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Hans Andersen
Tung.
Hans Andersen

Det gjøres merksam på at bygningelloven § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.





Plan- og bygningssetaten Dato: 27.09.2018 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Adresse: SCHOUS PLASS 5 Gnr/Bnr: 228/559 Kartet er sammenstilt for: Eiendomssøknad Kan ikke brukes til byggesak Kartutsnittet gjelder vertikalkniv 2.	*=Kotehøyde med OLH som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde. PlottID/Best.nr: 94840 / 86366920 Deres ref.: 41891 / 41891STINTGR Kommentar: Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterer da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
---	---	---	---

Tinglysingsstempel



Ret kopi bekrefte

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

FORNYELSE A/S
NEDRE GATE 8
0551 OSLO 5

10. APR. 2016 16:47

TOFTESGATE 70

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
228	559		OSLO
BYSKRIVEREN I OSLO			
Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
2. Eier		Oslo Byfornyelse A/S	
3. Begjæring		Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).	
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)		Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhets areal eller ☐ bruksenhets innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	
5. Tegninger m. v.		Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).	

Fordelingsliste

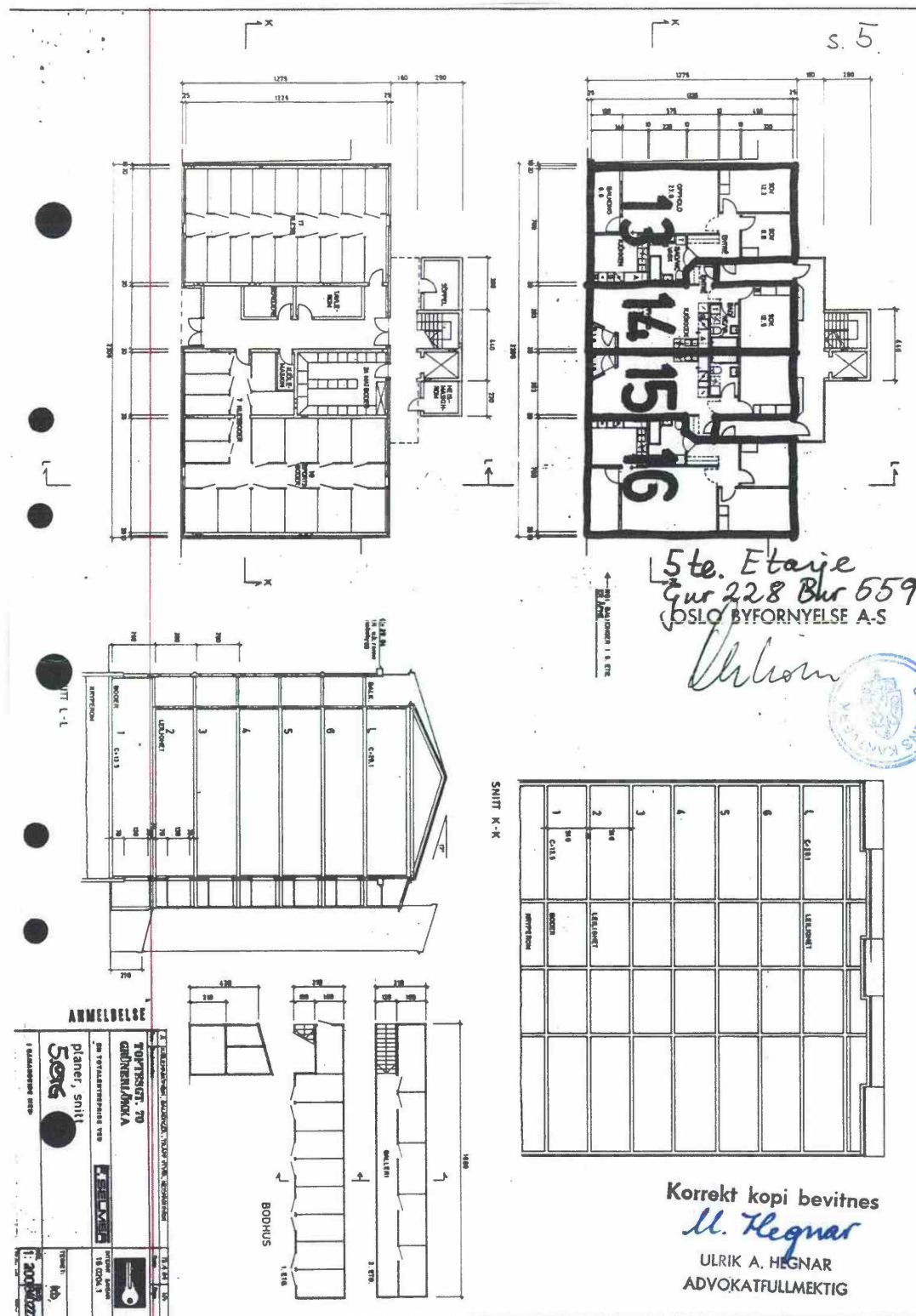
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
		1470			1470
1	2	3	1	2	3
1	B	76	21	B	61
2	B	50	22	B	44
3	B	50	23	B	44
4	B	76	24	B	61
5	B	76			
6	B	50			
7	B	50			
8	B	76			
9	B	76			
10	B	50			
11	B	50			
12	B	76			
13	B	76			
14	B	50			
15	B	50			
16	B	76			
17	B	76			
18	B	50			
19	B	50			
20	B	76			
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		1.470

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter forbeholdes boligsameiet panterett stor kr. 10.000,- i hver seksjon. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
27.06.84	OSLO BYFORNYELSE A-S
sted	OSLO
Dokumentet returneres til:	Korrekt kopi bevitnes
Navn	ULRIK A. HEGNAR
Adresse	ADVOKATFULLMEKTIG
Telefon	



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400/3 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert.

For komplette vilkår se www.help.no



NOTAT

This image shows a full page of a document template. It consists of a white background with evenly spaced, thin grey horizontal lines running across the entire width of the page. There are no margins, text, or other markings present.This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

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 kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato 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 bud runden. 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 krevekopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Budskjema

BN Bolig Oslo, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO - post@bnbolig.no



BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Schous plass 5, 0552 Oslo
Registerbetegnelse: Gnr. 228, bnr. 559, snr. 14 i Oslo kommune
Oppdragsnummer: 80-18-00453
Megler: Silje Moen

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. _____,-

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold _____

Ønsket overtagelsesdato _____ / _____ Akseptfrist _____ / _____ kl. _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ bekreftet av _____ Dato / kl. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnbolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____



BN Bolig

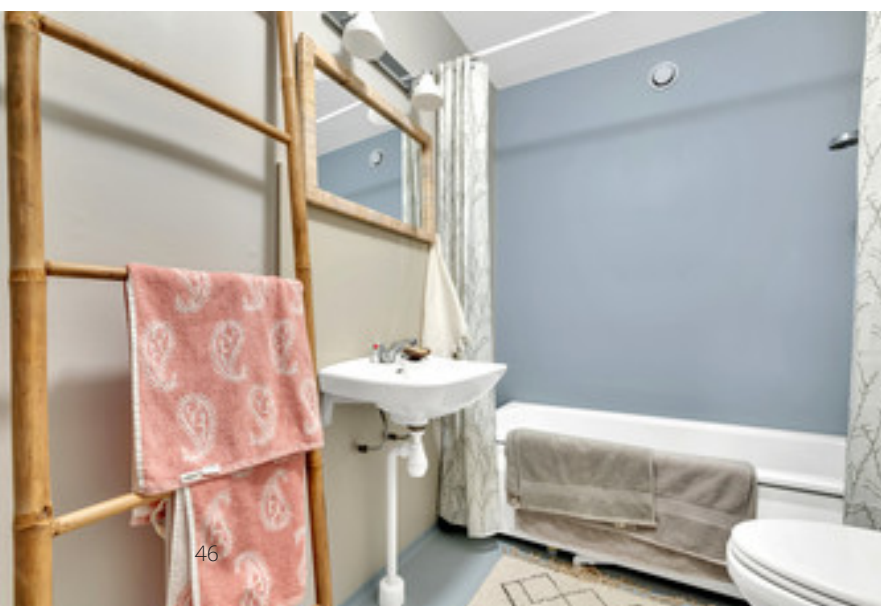
Gratis og
uforpliktende
verdivurdering,
se **bnbolic.no**

Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolic.no





DITT NYE HJEM?

Rolig og urbant på Løkka - Gjennomgående 2-roms selveier - Vestvendt balkong - Moderniseringsbehov - Stort potensiale



Silje Moen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon 413 57 030
E-post sm@bnbolig.no



Silje Moen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: 413 57 030

E-post: sm@bnbolig.no



BN Bolig Oslo

Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO

bnbolig.no