

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Safar Pirotee

Mobil 408 00 443

E-post safar.pirotee@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 112 568,-
Omkostn.: Kr 274 150,-
Total ink omk.: Kr 11 286 718,-
Felleskostn.: Kr 6 817,-
Selger: Hanne Karin Nyhaugen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 102/106 kvm
Tomtstr.: 795.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 379
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1004250022

Ivan Bjørndals gate 14

Velkommen til Ivan Bjørndals gate 14 - en lys og pen toppleilighet med flott terrasse på 50 kvm og garasjeplass!

Leiligheten byr på en lys og luftig atmosfære med store vindusflater og god takhøyde. Her får du tre gode soverom som er perfekt til gjester eller hjemmekontor. Det er en stor sosial stue med peis og fra kjøkkenet har du adgang til terrassen på hele 50 kvm, hvor du kan sosialisere med venner og familie.

En ypperlig beliggenhet på Lilleborg med en rekke servicetilbud i området, samt gode kollektivtilbud. Nærhet til uteområder, parker og sentrum.

Verdt å merke seg:

- Stor og solrik terrasse
- Garasjeplass med mulighet til el-lader
- Fantastisk takhøyde som skaper god romfølelse
- Heis
- Kott i leiligheten og kjellerbod
- Super beliggenhet med nærhet til alt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 102 m² Entrè, gang, 3 soverom, bad, bod, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

5. etasje

50 m² Terrasse med adgang fra kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

795.8 m²

Tomtebeskrivelse

Meget idyllisk beliggende på Lilleborg med Akerselva som nærmeste nabo. Skjermet og rolig område som fremstår som en oase i en urban bydel. Behagelig atmosfære i et område med nyere bygningsmasse og rehabiliterte fabrikkbygninger i teglstein.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott og sentral beliggenhet på Lilleborg, med kort avstand til både urbane fasiliteter og naturskjønne omgivelser. Lilleborg Torg, med populære Villa Paradiso og Det Andre Teateret, hvor flere kjente profiler opptrer, ligger kun en kort spasertur unna. Med en sentral beliggenhet har du enkel tilgang til det meste, enten du skal til sentrum eller utforske nærområdet.

Gode kollektivtilbud i området med både buss -og trikkeforbindelser i kort avstand fra

leiligheten. Trikken tar deg på få minutter til Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter med hele 130 butikker og spisesteder. Her finner du og en av Norges største kinosenter, ODEON IMAX, med hele 14 saler. I tillegg er Sandaker Senter, med et variert utvalg av butikker og servicetilbud, også lett tilgjengelig.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi, Rema 1000 eller Coop Mega, alle med kort avstand fra leiligheten.

Innen kort gangavstand finner du flotte Torshovparken og gangstier langs Akerselva som tar deg opp til Maridalsvannet, eller ned til sentrum av byen. For treningsentusiasten har du en rekke muligheter like ved leiligheten, som Myrens Sportssenter med treningssenter, klatring og squashbaner. Det er ellers SATS og FreshFitness på Sagene og Storo. Ønsker du å komme deg ut i naturen, kan du enkelt ta trikken i ca. 15 min fra Storo opp til marka hvor det er turveier, bade- og fiskevann, samt skiløyper til vinteren.

Det er korte avstander til barnehage og skole for de minste, samt til flere utdanningsinstitusjoner som Handelshøyskolen BI Nydalen, Blindern, OsloMet og Høyskolen Kristiania.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig vei. Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

En rekke barnehager i området som Thor Olsens, Lilleborg og Åsenhagen barnehage. Her finner du og Bentsebrua og Nordpolen skole. Kort vei til utdanningsinstitusjoner som Handelshøyskolen BI, OsloMet og Høyskolen Kristiania med kollektivtransport.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Sagene skole.

Offentlig kommunikasjon

Sandaker senter 7 min gange:

Trikk 12, 15 og 18

Arendalsgata 5 min gange:

Buss 20, 37 og 54

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Utvendige fasader kledd med teglstein og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Bad

Badet er fra 2002 og innredet med heldekkende servant på servantskap, overskap med speil og integrert belysning. Det er installert gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Veggene er kledd med keramiske fliser.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap i lav profil. Benkeplaten er i heltre, og det er montert dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Over benkeplaten er det fliser som sprutbeskyttelse, og det er montert belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskapet er frittstående.

Overflater:

Gulv: Fliser på badet, parkett i øvrige rom.

Vegger: fliser på badet, malte flater i øvrige rom.

Himling: malte slette flater i alle rom.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Vinduer og ytterdører

Vinduer:

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002. Det er montert ventiler i vinduene for tilførsel av frisk luft.

Dører:

Balkongdør har tilsvarende utførelse og alder som vinduer.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Andre rom

Gulvene i boligen er utført med parkett. Veggene er malte og himlingen består malt platekledning.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Membran, tettesjiktet og sluk

Våtrommet har sluk av metall. Membranens utførelse er ikke synlig eller mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Membranen er fra 2002.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har balkong med utgang fra kjøkken, målt til ca 50 m². Balkongdekket er utført med terrassebord, og rekkverket har en målt høyde på ca. 110 cm, hvilket tilfredsstiller

gjeldende krav til høyde for balkonger over 0,5 meter over terreng (min. 100 cm iht. TEK). Det er registrert slitasje på panel på utsiden av terrasse/balkong. Det er opplyst at dette skal utbedres av sameiet, noe som gir redusert vedlikeholdsansvar for seksjonseier.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: WC og innvendige vann- og avløpsrør
Rørføringer i boligen er i hovedsak skjult, men det er synlig kobberrør under servant på badet og ved kjøkkenvask. Det er også synlig avløpsrør av plast. Stoppekran er plassert i himling på badet, og denne er funksjonstestet og fungerer som forutsatt. Installasjonene fremstår uten synlige lekkasjer eller driftsproblemer ved inspeksjonstidspunktet. Det bemerkes at deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonen, og vurderingen er derfor begrenset til synlige komponenter. Kobberrør har en forventet teknisk levetid på 25–75 år, avhengig av vannkvalitet og bruksmiljø. Avløpsrør i plast (PVC/PP) har normalt en levetid på 50–100 år. Basert på alder (over 20 år) og konstruksjonstype nærmer anlegget seg det punktet hvor utskiftning eller vedlikehold bør vurderes i løpet av kommende tiår.

Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel: Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Berederen har en kapasitet på 120 liter og er produsert i 2002. Berederen er over 20 år gammel og har passert anbefalt brukstid. Det er ikke registrert lekkasjer eller unormal lyd/drift ved visuell kontroll, men plasseringen inne i kjøkkeninnredningen kan gjøre det vanskelig å oppdage eventuelle fremtidige lekkasjer tidlig. Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på 15–20 år. Det bør vurderes utskifting for å redusere risiko for vannskade og driftsavbrudd.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Nei

Er det salg ved fullmakt?

Nei

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 15

Antall måneder 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap Storebrand

Polise/avtalenr. 8916637

Standard

En lys og pen 4-roms toppleilighet med god takhøyde og en stor terrasse på hele 50 kvm!

Entrè

En romslig entrè som har gode oppbevaringsløsninger for ytterklær og sko. Entreen leder deg videre inn til leilighetens tre soverom, samt innvendig bod.

Bad

Flislagt bad fra 2002 med servant, eget dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken

Pent kjøkken i delvis åpen løsning inn til stuen. Her er det rikelig med skap - og benkeplass og innredningen er kledd i en delikat grønnfarge. Benkeplate i heltre gir et fint samspill med innredningen. Fra kjøkkenet er det utgang til flott terrasse på 50 kvm!

Stue

Åpen og romslig stuedel som har gode møbleringsmuligheter til sofa -og spisegruppe. Leiligheten har egen peis som varmer godt på kalde vårdager.

Soverom 1

Soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobe. Perfekt som barnerom eller gjesterom.

Soverom 2

Perfekt som et ekstra soverom eller kanskje eget hjemmekontor? Her kan du møblere etter eget ønske og behov.

Hovedsoverom

Et lyst og romslig soverom som har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Her kan du innrede med stort garderobeskap.

Terrasse

En flott og romslig terrasse på hele 50 kvm. Her kan du innrede med sittegruppe, solsenger og gassgrill for å invitere over venner og familie til hyggelige stunder. Her kan du nyte fin utsikt over nabolaget og flotte solnedganger.

Oppsummering av TG2. Det er notert 9 stk. TG2. Konferer gjerne med megler dersom det er spørsmål rundt dette. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av

tilstandsgradene.

TG2: Bad Overflate vegger og himling

Vurderes ut ifra registrert svelling og løse deler på innredningen, samt løsnet silikonfuge og sprekker i veggfuger.

TG2: Bad Overflate gulv

Vurderes på grunn av registrert løsnet silikonfuge og sprekker i veggfuger. Det er også tegn til aldring og fuktpåvirkning.

TG2: Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Vurderes på grunn av membranen er eldre enn 20 år og det ikke foreligger dokumentasjon. Risikoen for slitasje og svekket tetthetsfunksjon vurderes som reell.

TG2: Kjøkken

Vurderes da det er registrert overflateslitasje som hakk og riper på innredningen. Slitasjen overstiger det som regnes som normal vedlikeholdsgrad.

TG2: Andre rom

Vurderer på grunn av synlige sprekker i overganger og plateskjøter på vegger og himling.

TG2: Vinduer og ytterdører

Vurderes da vinduer og dører fra 2002 har nådd en alder på over 20 år. For 2-lags isolerglass og treverk er forventet teknisk levetid normalt 20-30 år ved jevnlig vedlikehold.

TG2: Balkonger, verandaer og lignende

Vurderes grunnet registrert slitasje på ytterpanel og eksponert værpåvirkning.

TG2: WC og innvendige vann -og avløpsrør

Vurderes da anlegget nærmer seg forventet levetid.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor for levering av kabel-tv/bredbånd.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for å installere ladeboks. Det er også gjesteparkeringer i garasjeanlegget.

Det er både selger og kjøpers ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.no i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne's garasjeeiendom, er det både selger og kjøper sitt ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.no.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

79444868

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme på badetrom og peisovn i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 900 000

Eiendomsskatt

Kr 2 950

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 126 946

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 507 785

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, TV/bredbånd, Forr.fører honorar, kapitalkostnader, felles bygningsforsikring,

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 817

Andel Fellesgjeld

Kr 112 568

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 24 654

Andel fellesformue dato

21.03.25

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lilleborg B3

Organisasjonsnummer

985439664

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B3, og har gårdsnummer 224 og bruksnummer 379 i Oslo kommune. Sameiet består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetens hoveddel og eventuell tilleggsdel. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Som fellesarealer regnes trapperom, ganger, heis, boder og andre arealer innenfor sameiets tinglyste grenser. Det er til hver seksjon knyttet en sameieandel i Sameiet Det Lille Grønne (garasje og utearealet). Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene.

STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt 3 ordinære styremøter i perioden og i tillegg til møtene fortløpende behandling av enkeltsaker ved bruk av e-post, telefon og SMS. Det ble avholdt ordinært årsmøte fra 25. april til 28. april (digitalt). Styret besluttet i november 2022 at balkongene må oppgraderes. Mye tid gikk i 2023 med til å følge opp arbeidene Dette arbeidet trakk ut i tid da fremdriften ikke ble utført i henhold til planen skissert i tilbudet fra entreprenøren og ble ferdig nærmere 4 måneder etter planlagt ferdigstillelse.

Vedlikeholdshistorikk:

2023 - 2023: Balkongrehabilitering

2018 - 2018: Utbedring av avløp fra balkongene Tak/-blikkenslagerfirma Nortekk vil benytte lift og stige for å komme opp på balkongene i 2. og 3. etasje for å montere utvidet avløpsrør.

2016 - 2016 Vasking og malearbeider av balkongene Alliero skal etter avtale med styret i Sameiet Lilleborg B3 utføre malearbeider på alle metalloverflater (rekkverk og/eller ramme) på din/deres balkong (og markterrasse), samt panelflater i treverk på bygget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 98208343734, Obos-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år

Rentesats per 21.03.2025: 7,35 %

Innfrielsesdato: 30.04.2044

Type rente: Flytende

Saldo per 21.03.2025: 2 107 853

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskap 2023

Driftsinntekter: 1 527 275,-

Driftskostnader: 3 760 577,-

Finanskostnader: 77 106,-

Årsresultat: -2 310 409,-

Budsjett 2024

Driftsinntekter: 1 590 000,-

Driftskostnader: 1 483 680,-

Finanskostnader: 141 000,-

Årsresultat: -34 680,-

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så langt dyreholdet ikke kan være egnet til eller er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet eller sameiet.

Styret skal orienteres om dyrehold hos den enkelte sameier.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påses.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 379, seksjonsnummer 30 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

2001/60215-1/105 05.10.2001 BEST. OM ADKOMSTRETT

Bnr.377,378,379,380,381 og 382 skal rett til gangatkomst.

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten,

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 379

2009/36638-1/200 19.01.2009 URÅDIGHET

Rettighetshaver: JENSEN STEN TURE

FØDT: 28.04.1956

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

2001/60215-2/105 05.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 341

Samme rettigheter og plikter til fellesareal bnr.341.

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 379

2001/60215-3/105 05.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 341

Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 379

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.04.2003.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.04.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp tilkoblet private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i følge reguleringskart datert 19.03.25 regulert til Byggeområde for boliger med parkering i sokkelet S-3727, 26.08.99 se reg.best.

Det er ingen pågående byggesaker eller plansaker som påvirker eiendommen.

Adgang til utleie

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke på byantikvarens gule liste eller SEFRAK registrert.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 900 000 (Prisantydning)

112 568 (Andel av fellesgjeld)

11 012 568 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

275 300 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

276 650 (Omkostninger totalt)
287 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
290 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 289 218 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 300 118 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 302 918 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 274 150

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Safar Pirotee
Eiendomsmeglerfullmektig
safar.pirotee@aktiv.no
Tlf: 408 00 443

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
alexander.trampe.kindt@aktiv.no
Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

07.04.2025



















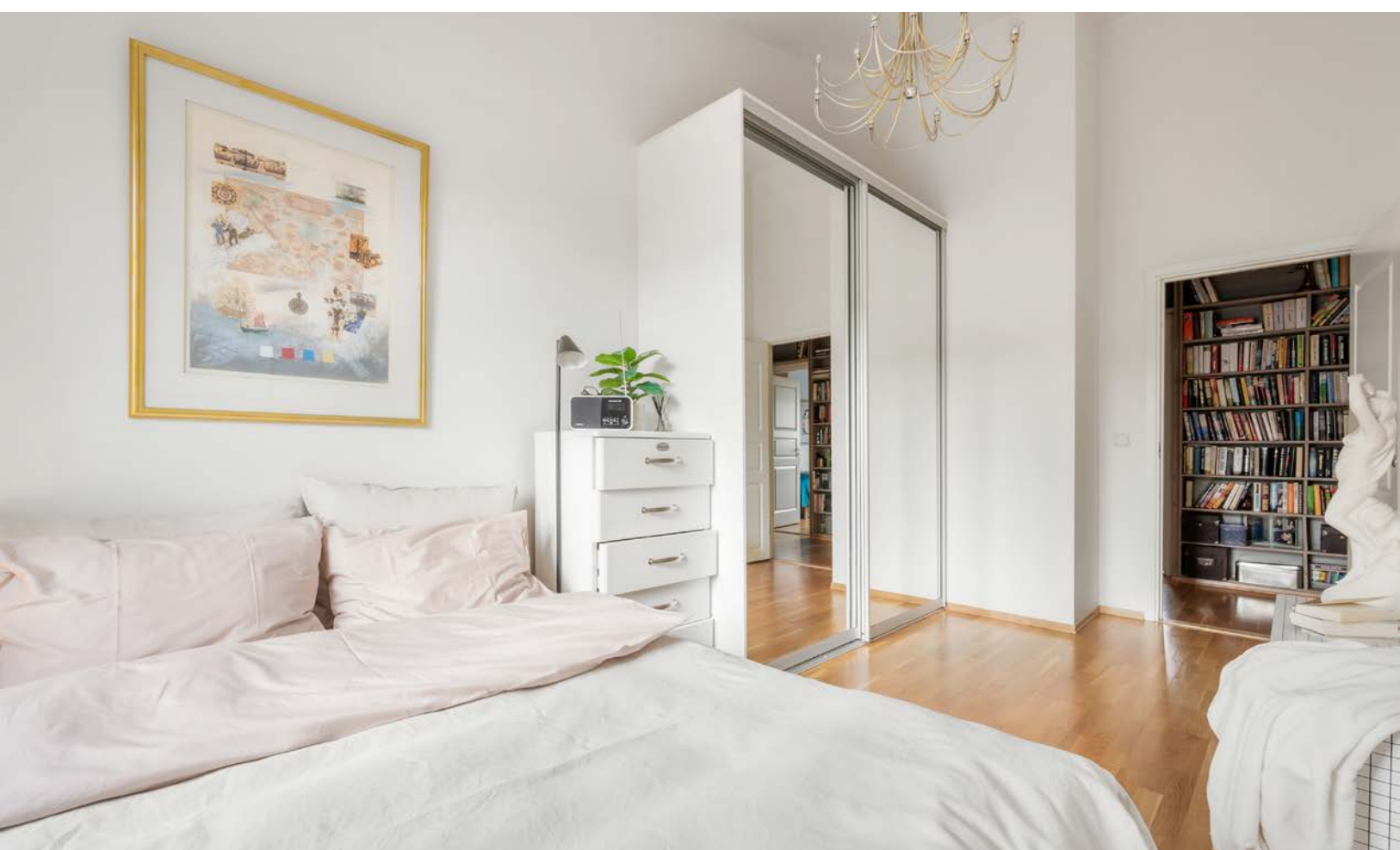
















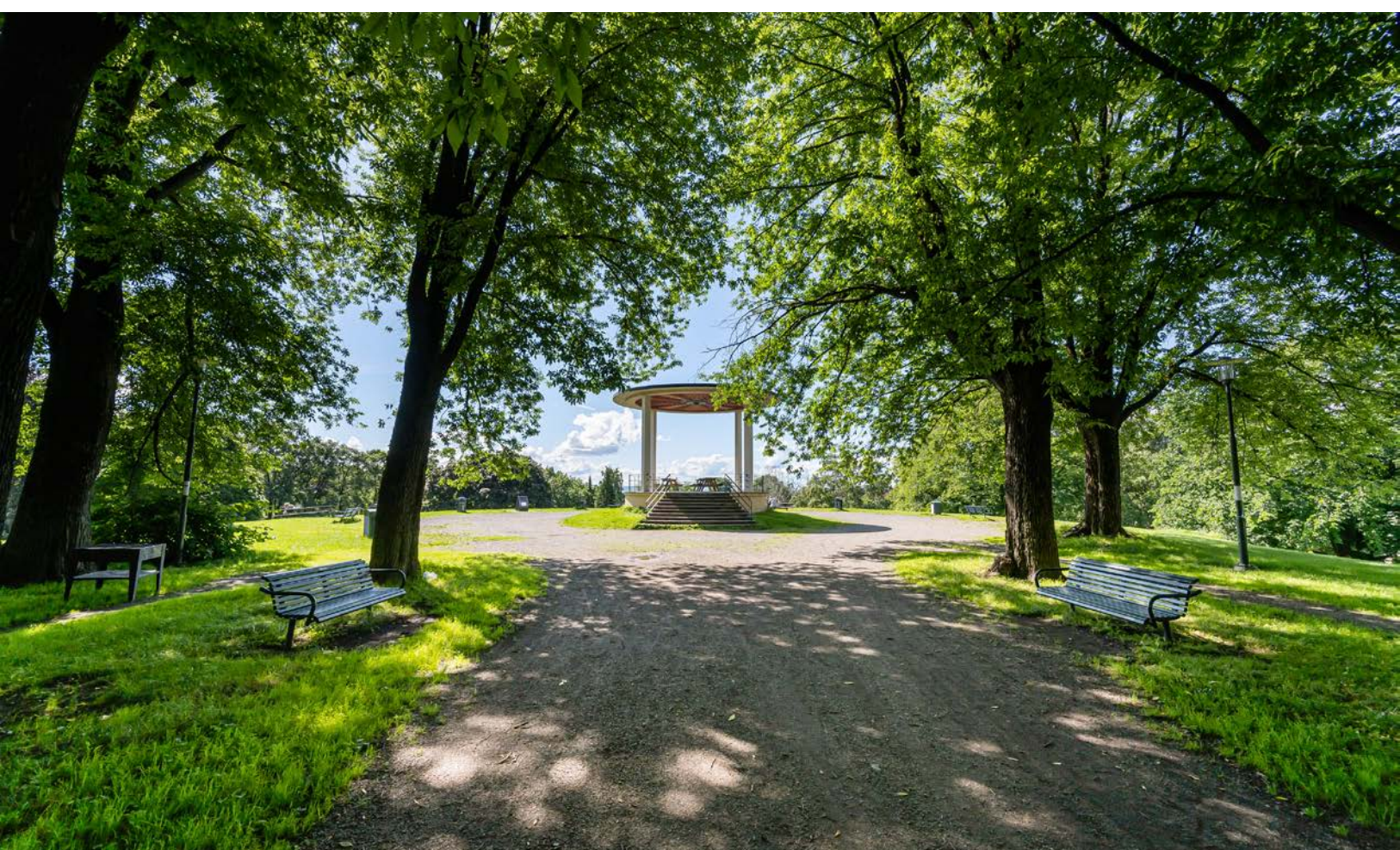








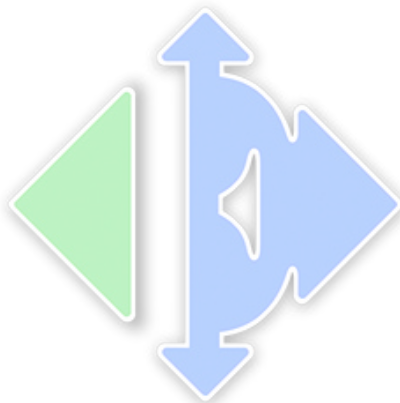






Vedlegg

Ivan Bjørndals gate 14,
0472 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 25/03/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 379
Hjemmelshaver:	Hanne Karin Nyhaugen
Seksjonsnummer:	30
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2002
Tomt:	796 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Safar Pirotee / Aktiv
Befaringsdato:	25.3.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Beliggenhet
Meget idyllisk beliggende på Lilleborg med Akerselva som nærmeste nabo. Skjermet og rolig område som fremstår som en oase i en urban bydel. Behagelig atmosfære i et område med nyere bygningsmasse og rehabiliterte fabrikkbygninger i teglstein.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte
Boligbygg over 5 etasjer samt to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Utvendige fasader kledd med teglstein og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har vinduer og dører fra byggeår. Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Våtrom: Badet er fra 2002 og bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert svelling i innredning, løse deler, sprekker i fuger og løsnet silikonfuge. Membranen er eldre enn 20 år og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. TG2.

Kjøkken: Kjøkkenet er fra 2002 og har normal bruksslitasje. Det er registrert riper og hakk i benkeplate og fronter. Vanninstallasjon fremstår funksjonell, men anlegg og bereder er over forventet levetid. TG2.

Innvendige overflater: Det er registrert riper og hakk i gulv, samt sprekker i himling og overganger mot vegg – typisk for eldre bygg. TG2.

Vinduer og dører: Vinduer er fra 2002 og i normal teknisk stand. Balkongdør har funksjonelle avvik og lukker ikke tilfredsstillende. TG2.

Balkong: Slitasje på ytterpanel og eksponert værpåvirkning. Det er opplyst at utbedring er planlagt av sameiet. TG2.

VVS: Rørapplegget er skjult og fra 2002, uten kjente skader, men med naturlig slitasje. Varmtvannsbereider har passert forventet brukstid og anbefales skiftet. TG2.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk og lufttilførsel via vindusventiler vurderes som tilfredsstillende. TG1.

Elektrisk anlegg: Anlegget er fra 2002 og fremstår funksjonelt med automatsikringer og jordfeilvern. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring. TG ikke satt – anbefalt kontroll av autorisert fagperson.

ANNET:

Garasje / Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på https://www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme på baderom og peisovn i stuen.

Romhøyder:

Boligen har skråtak, og romhøydene varierer. Det er derfor målt omtrentlige gjennomsnittshøyder i hvert rom:

Kjøkken: 3,166 m

Stue: 3,843 m

Gang: 2,657 m

Soverom: 3,967 m

Bad: 2,652 m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Overflater

Gulv: Fliser på badet, parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malte slette flater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
5.etasje	102			50	100	2
Kjeller		4				
SUM BYGNING	102	4		50	100	2
SUM BRA	106					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

5.etasje: Entre, gang, tre soverom, bad, bod, stue og kjøkken.

BRA-e:

Kjeller: Bod, målt til ca 6,6 m2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hanne Karin Nyhaugen (eier)
Matias Utnem (BUILTBY AS)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

25/03/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse

Badet er fra 2002 og innredet med heldekkende servant på servantskap, overskap med speil og integrert belysning. Det er installert gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Veggene er kledd med keramiske fliser.

Merknader: Vurdering

Det er registrert enkelte tegn på slitasje og vedlikeholdsbehov. På baderomsinnredningen er det et løst håndtak på dusjdør, manglende lys i spot over servant og svelling i materialet på servantskapet – noe som indikerer fuktpåvirkning. Flislagte vegger har gulnede fuger, sprekker i fugene, og løsnet silikonfuge enkelte steder langs overganger mellom vegg og gulv. Disse forholdene svekker tettheten i våtsoner og kan medføre fuktskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG2 er satt på bakgrunn av registrert svelling og løse deler på innredningen, samt løsnet silikonfuge og sprekker i veggfuger.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er belagt med fliser og det er installert elektriske varmekabler.

Merknader: Vurdering:

Det registrert sprekker i fuger og misfarging, noe som kan indikere normal slitasje eller begynnende svekkelser i overflatebehandling. I tillegg har silikonfugen langs gulv og vegg delvis løsnet og har sprekker. Det ble imidlertid målt tilfredsstillende fall mot sluk.

Tilstandsgrad:

TG2 er satt på bakgrunn av registrert løsnet silikonfuge og sprekker i veggfuger. Det er også tegn til aldring og fuktpåvirkning.

Tiltak bør vurderes for å opprettholde tetthet og funksjon. Regelmessig vedlikehold og eventuell utskifting av fugemasse og fliser bør påregnes innen nær framtid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
 Membran og sluk (våtrom)

Beskrivelse:
 Våtrommet har sluk av metall. Membranens utførelse er ikke synlig eller mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Membranen er fra 2002.

Vurdering:
 Manglende mulighet for visuell kontroll av membranen og dens tilkobling til sluket gjør det vanskelig å vurdere utførelsens kvalitet og tetthet.

Tilstandsgrad:
 Det settes tilstandsgrad 2 (TG2), ettersom membranen er eldre enn 20 år og det ikke foreligger dokumentasjon. Risikoen for slitasje og svekket tetthetsfunksjon vurderes som reell.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:
 Membraner fra 2002 har passert anbefalt brukstid, som normalt ligger på 20–30 år avhengig av utførelse og vedlikehold. Uten tilgjengelig dokumentasjon eller visuell bekreftelse på fagmessig utførelse, må gjenværende levetid anses som usikker og kort. Utskifting bør vurderes som forebyggende tiltak innen overskuelig framtid.

Merknader: TG2 er vurdert ettersom membranen er eldre enn 20 år og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse eller tilstand.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap i lav profil. Benkeplaten er i heltre, og det er montert dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri med uttrekkbar spylefunksjon. Over benkeplaten er det fliser som sprutbeskyttelse, og det er montert belysning under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskapet er frittstående.

Merknader: Vurdering
 Innredningen har synlige tegn til bruksslitasje i form av riper, hakk og sår i overflater og benkeplate. Dette vurderes som normal aldersrelatert slitasje.

Tilstandsgrad
 TG2 – På bakgrunn av registrert overflateslitasje som hakk og riper vurderes innredningen til TG2. Det er ingen funksjonssvikt, men slitasjen overstiger det som regnes som normal vedlikeholdsgrad.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvene i boligen er utført med parkett. Veggene er malte og himlingen består malt platekledning.

Merknader: Vurdering

Det er registrert alminnelig bruksslitasje på gulvoverflater i form av riper, hakk og sår, noe som er normalt for rommets alder og bruk. På vegger og i overgangen mellom vegg og tak, spesielt i kjøkken og soverom, er det registrert sprekke-dannelser. I himlingen er det registrert sprekker både i plateskjøter og overganger mot vegg. Dette vurderes som typiske bevegesessprekker og oppstår ofte i eldre konstruksjoner ved naturlig krymping, setninger eller temperaturvariasjoner. Eier opplyser at pipen nylig er inspisert uten registrerte avvik.

Tilstandsgrad

Gulv: TG2 – Grunnet riper, hakk og sår i overflater.

Vegger og himling: TG2 – På bakgrunn av synlige sprekker i overganger og plateskjøter.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002. Balkongdør har tilsvarende utførelse og alder. Det er montert ventiler i vinduene for tilførsel av frisk luft.

Merknader: Vurdering

Vinduer fremstår generelt i normal teknisk stand med hensyn til alder. Det ble ikke registrert punktering av glass eller funksjonssvikt ved vanlig bruk. Balkongdøren har avvik, den er vanskelig å lukke og trenger justering.

Tilstandsgrad

Vinduer: TG1 – Normal bruksslitasje og alder, uten registrerte funksjonsfeil.

Balkongdør: TG2 – Grunnet funksjonssvikt ved lukking.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Vinduer og dører fra 2002 har nådd en alder på over 20 år. For 2-lags isolerglass og treverk er forventet teknisk levetid normalt 20–30 år ved jevnlig vedlikehold.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har balkong med utgang fra kjøkken, målt til ca 50 m². Balkongdekket er utført med terrassebord, og rekkverket har en målt høyde på ca. 110 cm, hvilket tilfredsstiller gjeldende krav til høyde for balkonger over 0,5 meter over terreng (min. 100 cm iht. TEK).

Merknader: Vurdering

Det er registrert slitasje på panel på utsiden av terrasse/balkong. Det er opplyst at dette skal utbedres av sameiet, noe som gir redusert vedlikeholdsansvar for seksjonseier.

Tilstandsgrad

TG2 – Grunnet registrert slitasje på ytterpanel og eksponert værpåvirkning. Planlagt utbedring reduserer risiko for videre forringelse, men dagens tilstand tilsier fortsatt TG2 frem til tiltak er gjennomført.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Beskrivelse

Rørføringer i boligen er i hovedsak skjult, men det er synlig kobberrør under servant på badet og ved kjøkkenvask. Det er også synlig avløpsrør av plast. Stoppekran er plassert i himling på badet, og denne er funksjonstestet og fungerer som forutsatt.

Merknader: Vurdering

Installasjonene fremstår uten synlige lekkasjer eller driftsproblemer ved inspeksjonstidspunktet. Det bemerkes at deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonen, og vurderingen er derfor begrenset til synlige komponenter.

Tilstandsgrad

TG2 – Vurderingen baseres på alder og at anlegget er skjult, samt at det benyttes eldre kobberrør. Det foreligger ingen kjente skader, men det må påregnes naturlig elde og slitasje på anlegget.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på 25–75 år, avhengig av vannkvalitet og bruksmiljø. Avløpsrør i plast (PVC/PP) har normalt en levetid på 50–100 år. Basert på alder (over 20 år) og konstruksjonstype nærmer anlegget seg det punktet hvor utskiftning eller vedlikehold bør vurderes i løpet av kommende tiår.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Berederen har en kapasitet på 120 liter og er produsert i 2002.

Merknader: Vurdering

Berederen er over 20 år gammel og har passert anbefalt brukstid. Det er ikke registrert lekkasjer eller unormal lyd/drift ved visuell kontroll, men plasseringen inne i kjøkkeninnredningen kan gjøre det vanskelig å oppdage eventuelle fremtidige lekkasjer tidlig.

Tilstandsgrad

TG2 – På grunn av alder er over anbefalt brukstid og potensiell fare for lekkasje i skjult plassering.

Vurdering av alder og gjenværende levetid

Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på 15–20 år og anbefalt brukstid på rundt 20 år ifølge Byggforskserien 700.330. På bakgrunn av produksjonsår (2002) har berederen oppnådd full levetid og bør vurderes skiftet ut for å redusere risiko for vannskade og driftsavbrudd.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2002

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har mekanisk avtrekk fra både bad og kjøkken. Tilluftsventiler er plassert i vinduene, noe som sikrer lufttilførsel til oppholdsrommene og nødvendig luftutskifting i henhold til normal bruk.

Merknader: Vurdering

Luftemulighetene vurderes som tilfredsstillende. Mekanisk avtrekk gir god funksjon for fjerning av fukt og lukt fra våtrom og kjøkken. Tilluftsventilene i vinduene fungerer som passiv ventilasjon og gir nødvendig erstatningsluft. Det er ikke registrert tegn til manglende ventilasjon som fuktmerker eller dårlig lukt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført som et skjult anlegg med hovedsikring og 8 kurser. Anlegget er merket med kursfortegnelse montert på innsiden av skapdøren. Sikringsskapet er av nyere type med automatsikringer og integrert jordfeilbryter på enkelte kurser. Anlegget er utført i 2002.

Vurdering

Det elektriske anlegget fremstår som moderne og funksjonelt, med god oversikt og tydelig merking. Hovedbryter og kurser har betryggende plassering og utførelse. Det er ikke observert brente merker, varmgang eller andre visuelle feil ved skapet.

Tilstandsgrad

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens byggeplan. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 er satt på bakgrunn av registrert svelling og løse deler på innredningen, samt løsnet silikonfuge og sprekker i veggfuger.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er satt på bakgrunn av registrert løsnet silikonfuge og sprekker i veggfuger. Det er også tegn til aldring og fuktpåvirkning.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Alder.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 – På bakgrunn av registrert overflateslitasje som hakk og riper.

3.1 Andre rom

Gulv: TG2 er satt grunnet riper, hakk og sår i overflatene.

Vegger og himling: TG2 er vurdert på bakgrunn av synlige sprekker i overganger og plateskjøter.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer: TG1 – Normal bruksslitasje og alder, uten registrerte funksjonsfeil.

Balkongdør: TG2 – Grunnet tar i karm.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 – Grunnet registrert slitasje på ytterpanel og eksponert værpåvirkning. Planlagt utbedring reduserer risiko for videre forringelse, men dagens tilstand tilsier fortsatt TG2 frem til tiltak er gjennomført.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Vurderingen baseres på alder og at anlegget er skjult, samt at det benyttes eldre kobberør. Det foreligger ingen kjente skader, men det må påregnes naturlig elde og slitasje på anlegget.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – På grunn av alder er over anbefalt brukstid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250022	
Selger 1 navn	
Hanne Karin Nyhaugen	
Gateadresse	
Ivan Bjørndals gate 14	
Poststed	Postnr
OSLO	0472
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	8916637

Document reference: 1004250022

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1004250022

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004250022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne karin Nyhaugen	6fc762b72ff994c9f608b46 8564c44abd43b971c	07.04.2025 09:30:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

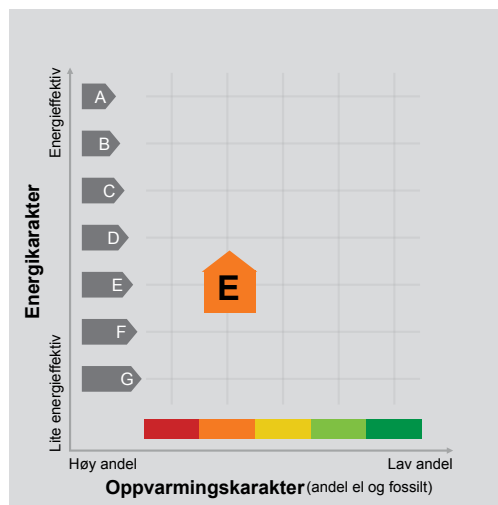
Document reference: 1004250022

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ivan Bjørndals gate 14
Postnummer	0472
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81696292
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-103305
Dato	07.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
for
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
Org. Nr. 986 960 066
Vedtatt på ordinært sameiermøte 31. mai 2021

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, heretter kalt DLG.

Eierseksjonssameiene benevnt Lilleborg A3, A5/A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1 og C2 og eiere av næringseiendommene benevnt Lilleborg A1, A2, A4 og C3, heretter kalt sameierne, eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeieiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

Formålet med DLG-sameiet er å forvalte felleseiendommen og garasjeieiendommen på området Lilleborg til beste for sameierne, i tråd med disse vedtekter, Sameieloven og den til enhver tid gjeldende reguleringsplan.

Etter ordinært sameiermøte vil styret sende ut de gjeldende vedtekter på e-post med et følgeskriv sammen med protokollen, samt legge dette tilgjengelig på lilleborger.no

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

Felleseiendommen består av utearealet 0301-224/341 (Oslo-Gnr/Bnr) og veiparsell 0301-222/213 (del av Ivan Bjørndals gate fra Treschows gate frem til bro over Akerselva), i Oslo kommune. Arealet ligger rundt og mellom eierseksjonssameiene og næringseiendommene på A-, B- og C- feltet på området Lilleborg.

Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.

2.2 Garasjeieiendommen

Garasjeieiendommen består av 0301-524/1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg.

Garasjeieiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen 403 plasser og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

2.3 Grenseoppgang og ansvarsdeling mellom DLG og sameierne

Eiendomsgrensene mellom DLG og sameierne er gitt av det som er tinglyst i grunnboken, ref. <https://seeiendom.no>.

Nærmere omtale av ansvarsforståelse i relasjon til DLG- og DLG sameiernes eiendommer er nærmere omtalt i §12, 4. og 5. ledd.

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE – vedtekter revidert 31.05.2021 – styrets forslag

2.4 Sameierne

Følgende Lilleborg eierseksjonssameier er sameiere:

Eierseksjonssameie i Oslo	Type	Sameieandel Felleseiendom
A3 0301-224/384 Ivan Bjørndals gate 11-17	Boligsameie	37/419
A5/A7 0301-224/8 Ivan Bjørndals gate 19-23	Bolig-/næringssameie	23/419
B1 0301-224/377 Ivan Bjørndals gate 22-26+34	Bolig-/næringssameie	57/419
B2 0301-224/378 Ivan Bjørndals gate 18-20+32	Bolig-/næringssameie	33/419
B3 0301-224/379 Ivan Bjørndals gate 14-16+30	Bolig-/næringssameie	33/419
B4 0301-224/380 Ivan Bjørndals gate 10-12+28	Bolig-/næringssameie	31/419
B5 0301-224/381 Ivan Bjørndals gate 2-4	Boligsameie	52/419
B6 0301-224/382 Ivan Bjørndals gate 6-8	Boligsameie	32/419
C1 0301-224/403 Ivan Bjørndals gate 1-3	Bolig-næringssameie	56/419
C2 0301-224/401 Ivan Bjørndals gate 5-7	Boligsameie	51/419

Følgende næringseiendommer er sameiere:

Eiendom	Type	Sameieandel Felleseiendom
A1 0301-224/385 Ivan Bjørndals gate 27	Næringseiendom	1/419
A2 0301-224/386 Ivan Bjørndals gate 25	Næringseiendom	4/419
A4 0301-224/399 Ivan Bjørndals gate 9	Næringseiendom	2/419
C3 0301-224/387 Sandakerveien 54	Næringseiendom	1/419

Eierandelene for felleseiendommen er basert på antall seksjoner i det enkelte eierseksjonssameiet og særskilt fastsatte andeler for næringseiendommene.

Eierandelene for garasjeeiendommen er basert på antall p-plasser den enkelte sameier disponerer. Dette er ivaretatt i dokumentet «DLG Grunnbok parkering», som DLG-styret står ansvarlig for og publiserer på sameiets nettside.

Videre er eierandelene for eierseksjonssameierne tillagt en avrundet forholdsmessig andel av gjesteplassene, basert på antall boligseksjoner i eierseksjonssameierne.

§ 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

Felleseiendommen kan benyttes av seksjons- og næringseierne som uteplass og rekreasjonsområde. Ingen av sameierne har rett til å begrense de andre sameiernes bruk av de deler av felleseiendommen som ligger rundt deres eiendom eller andre steder. Unntaket er tinglyste rettigheter til utearealer for næringseierne og næringsseksjonene, samt øvrige tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder rett til anlegg og vedlikehold av ledninger, rett for naboeiendom Sandakerveien 52 til adkomst og varslingsplikt til SFT ved graving.

Kjellerbodene i garasjeeiendommen er tildelt seksjonseiere.

Parkeringsplassene i garasjeeiendommen består av ordinære plasser og gjesteplasser.

Ordinære plasser disponeres av seksjons- og næringseiere med eksklusiv bruksrett til den enkelte plass.

Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene, samt av gjester til næring i ordinær kontortid og i henhold til den til enhver tid gjeldende ordning for bruk av disse.

Ladestasjon for el-bil kan anlegges på egen plass i henhold til retningslinjer fastsatt av styre i DLG. Feilaktig eller ureglementert ladeanlegg kan fjernes for beboers regning. Øvrige el-anlegg/installasjoner mv på parkeringsplass tillates kun etter avtale med DLG. Dersom DLG pålegger endring av parkeringsplass dekker DLG flyttekostnader for ladestasjon. Ladestasjon eies av den enkelte seksjonseier som har bruksrett til parkeringsplass.

Sykler skal bare parkeres på oppmerkede felt for sykkelparkering, eller på egen garasje parkeringsplass.

Styret kan vedta ordensregler for bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen, herunder sanksjoner ved overtredelse av parkeringsbestemmelsene for kjøretøy og sykler.

Dersom felleseiendommen eller garasjeeiendommen benyttes i strid med vedtektene eller ordensreglene kan DLG-styret besørge borttauing/fjerning for eiers regning og risiko og dessuten illegge gebyr.

§4 Rettslig rådighet for tildelt bod, garasjeplass og X-plass

Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass og x-plass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere.

Sameier/seksjonseier plikter å bytte plass som er tilpasset forflytningshemmede. Rett og varighet til å disponere HC-plass følger vedtektene om forflytningshemmede. Kommunalt innvilgningsbevis med tidsangivelse må følge søknaden. DLG tilviser HC-plass.

Tildelte boder og parkeringsplasser følger eierseksjonen eller næringseiendommen, og kan ikke omfordeles av DLG. Dette er ikke til hinder for at eierseksjonssameiene selv omfordeler mellom egne seksjonseiere, eller at seksjonseiere på eget grunnlag inngår avtale om salg, bytte eller lignende med andre seksjonseiere eller næringssameiere.

Seksjonseiere med tildelt bruksrett til parkeringsplass kan kun overdra denne til andre seksjonseiere som ikke har bruksrett til p-plass fra før.

Seksjonseiere som har ervervet x-plass kan overdra denne til andre seksjonseiere i eierseksjonssameier på Lilleborg. Tilsvarende kan næringseiere som har kjøpt slike arealer overdra arealet til andre næringseiere. For øvrig følger arealet den aktuelle seksjonen/næringseiendommen ved overdragelse av denne, og tidligere eier kan ikke beholde arealet etter fraflytting fra Lilleborg.

Avtale om overdragelse må være iht. DLG sine vedtekter, de berørte eierseksjonssameienes vedtekter samt de til enhver tid gjeldende ordensregler. En avtale om endring av bruksrett må meldes til berørt(e) eierseksjonssameie styre(r), styret i DLG og forretningsfører. Avtale om omfordeling av garasje plass skal godkjennes av DLG for å være gyldig. Det kreves saklig grunn for å nekte godkjenning.

Ved inngang til nytt år skal styret om nødvendig endre kostnadsfordelingen iht. prinsippene i §13, for berørte sameiere, basert på salg godkjent før 1. desember. Enhver endring og ny gjeldende totaloversikt kunngjøres av styret senest innen 31. januar. Innkreving av bidrag til fellesutgiftene baseres på gjeldende bruksrett til p-plassene iht. denne kunngjøringen, for hele kalenderåret.

§ 5 Rettslig rådighet for sameieandeler

En DLG-sameier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Sameier har ikke rett til å kreve DLG-sameiet oppløst.

§ 6 Styret

DLG-sameiets styre består av 5-11 ordinære medlemmer, og en styreleder. Styremedlemmer og leder velges av sameiermøtet, valgperioden er to år. Ingen av sameiene kan ha mer enn ett ordinært medlem i styret. Minst ett medlem skal representere næringssameiene A1, A2, A4 og C3.

Styrelederen velges separat av sameiermøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv. Dersom styreleder fratrår før perioden er over, utpeker styret en fungerende styreleder som sitter frem til neste sameiermøte.

En valgkomite foreslår styreleder. Valgkomiteen består av tre medlemmer; to representanter fra bolig-/bolig-næringssameiene og en fra næringseierne, og velges av DLG sitt sameiermøte.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Styrets leder og ett av styrets medlemmer har sammen signaturrett.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, som definert og omtalt i §§ 2 og 12, og ellers

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE – vedtekter revidert 31.05.2021 – styrets forslag

sørge for at forvaltningen av DLG sine anliggender er i samsvar med lov, vedtekter, reguleringsplan og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret holder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen signeres av tilstedeværende styremedlemmer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i DLG- sameiet utøves av sameiermøtet. Alle bolig- og næringsseksjonseiere samt to representanter for hver næringseier har rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i DLG-sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

Hver sameier har en stemme. Navn på stemmeberettiget for den enkelte sameier må forelegges styret senest ved sameiermøtets åpning.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen utløper 1. mars. Innen to uker etter fristen skal styret varsle sameierne om innkomne saker. Saker som kommer inn etter fristen, men før innkalling er ferdigstilt, krever alminnelig flertall på sameiermøtet for å tas til behandling.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) styrets årsberetning
- 2) sameiets regnskap^[1]_{SEP}
- 3) valg av styre og revisor
- 4) godtgjørelse for revisor og tillitsvalgte
- 5) budsjett for inneværende år

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til dem som har møterett, senest en uke før ordinært sameiermøte. Innkalling og saksdokumenter kan distribueres elektronisk.

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

Saker av ekstraordinær karakter, herunder omhandlet i § 11 bør normalt behandles på ordinært sameiermøte, jf. § 9. Dersom slike saker likevel skal behandles på ekstraordinært sameiermøte, skal innkalling skje med minst 14 dagers varsel.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver sameier har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, når to avstemningsalternativer gjenstår, avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.

- a) endring av vedtektene^[1]_{SEP}
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold^[1]_{SEP}
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom^[1]_{SEP}
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning^[1]_{SEP}
- e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- f) Påkostninger som utgjør mer enn 5% av årlig innkrevede bidrag til å dekke felleskostnader.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder^[1]_{SEP}

- a) at bestemte sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like^[1]_{SEP}
- b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13^[1]_{SEP}
- c) endring av disse vedtekters § 6, 1 punktum.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å holde eiendommen

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE – vedtekter revidert 31.05.2021 – styrets forslag

Styret fastsetter for hvert budsjettår en basispris. Det gjøres følgende justeringer i basispris:

- a. Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av en p-plass i garasjeeiendommen betaler basisprisen. Dersom flere seksjoner i et eierseksjonssameie slås sammen skal denne basisprisen uavkortet videreføres.
- b. Boligseksjonseier uten rett til eksklusiv bruk av p-plass i garasjeeiendommen betaler 70% av basisprisen.
- c. Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av to p-plasser i garasjeeiendommen betaler 130% av basisprisen.
- d. Næringsseksjonseier eller næringseier med rett til p-plass betaler 210% av basisprisen hvis de har 1 p-plass, og et tillegg på 30% av basisprisen for hver p-plass utover 1.
- e. Næringsseksjonseier eller næringseier uten rett til eksklusiv bruk p-plass i garasjeeiendommen betaler 180% av basisprisen.
- f. For x-plassene betales det 30% av basisprisen.
- g. Seksjonseiere med eksklusiv rett til parkering betaler i tillegg kr 100 per måned per p-plass til dekning av lånekostnader til felles infrastruktur for el-bil. Denne bestemmelsen faller bort når lånet er nedbetalt.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Innkrevning av felleskostnadene skjer overfor hver sameier. Den enkelte sameier krever selv inn kostnader fra sine seksjonseiere. DLG kan av praktiske grunner beslutte innkreving direkte fra den enkelte seksjons- eller næringseier, eksempelvis for bruk av el-bil ladeanlegg.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for DLG sine forpliktelser. Hver sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et à-konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av DLG- styret slik at det samlede à-konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

§ 15 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte sameier solidarisk utad. Innad i DLG-sameiet, i regressomgangen, hefter hver enkelt sameier i forhold til sin sameieandel, det vil si et pro-rata ansvar.

§ 16 Forsikring

Felles- og garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLEBORG B3

Vedtatt i sameiermøte
den 7.april 2014
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B3, og har gårdsnummer 224 og bruksnummer 379 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1 Sameiet består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetens hoveddel og eventuell tilleggsdel.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Som fellesarealer regnes trapperom, ganger, heis, boder og andre arealer innenfor sameiets tinglyste grenser.

Det er til hver seksjon knyttet en sameieandel i Sameiet Det Lille Grønne (garasje og utearealet). Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Bare fysiske personer kan være eier av en seksjon. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie seksjoner som gir rett til inntil 10 % av seksjonene, se eierseksjonsloven § 22.

Den enkelte sameier skal påse at ny eier/leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler, samt vedtak besluttet av sameiermøtet og styret.

Ved overdragelse blir kjøper og selger solidarisk ansvarlige for sameiets krav mot selger.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene (se punkt 3.1) til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Sameierne skal også følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og retningslinjer for Sameiet Det Lille Grønne.

For reklameinnretninger; skilt mv. gjelder det til enhver tid gjeldende "Skilt- og reklamereglementet" for Sameiet Det Lille Grønne.

3.3.2 Fellesareal foran næringsseksjon

Fellesareal under tak foran næringsseksjonen, disponeres av eierne av boligseksjonene og eieren av næringsseksjonen i fellesskap i samsvar med retningslinjene i denne bestemmelsen.

Eier av næringsseksjonen kan disponere arealet til utstilling av varer, skilt, bord/stoler og lignende som står i sammenheng med den næringsvirksomhet som drives i næringsseksjonen. Eier av næringsseksjonen kan benytte arealet til varelevering og nødvendig transport. Samtidig skal eierne av boligseksjonene ha rett til fri ferdsel over det samme arealet, slik at næringsseksjonens bruk ikke må være til hinder for dette.

3.3 3 Husdyrhold

Dyrehold er tillatt så langt dyreholdet ikke kan være egnet til eller er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet eller sameiet. Styret skal orienteres om dyrehold hos den enkelte sameier.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av

bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, vinduer, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør til den enkelte seksjon.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller i tillegg betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Den enkelte sameier plikter å sørge for at all installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, utføres på fagmessig og forsvarlig måte. Nye maskiner som skal tilkobles rørnett for vann, skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også gulvbelegg, utgangsdør til og dekket på balkonger og markterrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Ansvar for vedlikehold av sluk på inntrukne terrasser (5.etg.), er imidlertid sameiets vedlikeholdsansvar.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne, se punkt 10.

4.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene, samt vedlikehold av balkonger og markterrasser (rekkverk) unntatt dekket (se punkt 4.1) og dører fra garasje og inn til boder som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett, påhviler sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Sameierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader,

skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, alternativt at annen fordeling vedtas med tilslutning fra alle berørte sameiere.

De kostnader sameiet får knyttet til Sameiet Det Lille Grønne, skal dog fordeles i henhold til hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer. Næringsseksjonen skal dessuten belastes en tredobbelt andel sammenlignet med boligseksjonseierne for den del av kostnadene som knytter seg til gnr 224 bnr 341 (garasje- og felleseiendommen forvaltet av DLG).

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene er å anse som mislighold fra sameiernes side.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

Sameierne i Lilleborg B3 har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. SAMEIERMØTET

7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen 198 har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan til enhver tid kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

7.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styreleder, styremedlem og varamedlem
- valg av revisor og fastsetting av dennes godtgjørelse
- beslutte vedlikeholds- og reparasjonskostnader som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke

stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endring av vedtektene

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.

Endring av vedtektenes punkt 3.3.2 krever foruten to tredjedelers flertall, også samtykke fra eier av næringsseksjonen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen leses opp og skal underskrives av møtelederen og minst to sameiere som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. STYRET

8.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer må være myndige, og må være eier av en seksjon. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

Styrets leder, samt øvrige styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved fratreden før opphør av tjenestetiden, løper tjenestetiden for nytt styremedlem fra foregående styremedlems inntreden. Varamedlemmer tjenestegjør i et år av gangen.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret fungerer som valgkomité, gitt at sameiermøtet ikke har valgt en på siste årsmøte.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og eventuelle dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Etablering eller endring av utvendige arrangementer så som markiser, persienner, antenner, utelys, skillevegger, reklameskilt eller annet liknende utstyr, er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – også i rom underlagt de enkelte seksjoner – skal på forhånd godkjennes av styret, som avgjør spørsmålet med endelig og bindende virkning, blant annet ut fra byggetekniske

forhold og ut fra hensynet til de øvrige sameiernes interesser. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Se ellers punkt 7.4 i disse vedtektene.

11. MELDEPLIKT

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar seksjonseier være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet.

12. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 6 anvendes.

13. MISLIGHOLD

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet 395 innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

14. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

15. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

16. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

HUSORDENSREGLER

for

SAMEIET LILLEBORG B3

Ivan Bjørndalsgate 14 og 16

§ 1. Alminnelige ordensregler

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er seksjonseier/beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Leilighetene og eiendommen for øvrig må ikke brukes slik at det sjenerer naboene.

§ 2. Kasting av søppel

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det legges i søppelbeholderne. Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes noe sted på fellesområdet, verken inne eller ute.

§ 3. "Gårdstunet" (Det Lille Grønne)

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Tomteområdet med vekster og beplantning skal vernes.

§ 4. Fasader/Oppganger/fellesrom

Risting av tøy i trappeoppganger og ut fra verandaer/vinduer må ikke forekomme. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst.

Uten samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger utvendig og i fellesrom, setter opp skilter, montrer, markiser, flaggstenger, antenne etc.

§ 5. Balkonger/ takterrasser

Verandakasser til blomster skal være tette, slik at vaning ikke sjenerer naboene under. Verandakasser som er synlige fra gaten skal være farget sort, hvit eller grå.

Benyttes det grill skal denne være elektrisk eller gå på gass. Kullgrill skal ikke benyttes.

§ 6 vedr. ro gjelder også for balkonger/ takterrasser.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hver enkelt beboer har et ansvar for å benytte boligen slik at det ikke skapes unødig sjenanse for andre beboere. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, bruk av vaskemaskin og oppussing.

Det skal være nattero i og utenfor boligen mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal kun foregå hverdager (mandag-fredag) mellom kl 07.00 og 19.30 og lørdager kl 09.30-18.30. Ved langvarig oppussing (mer enn 2 dager) skal det foreligge nabovarsel i begge oppganger min. 3 dager i forkant av oppstart."

§ 7. Utleie

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Ved salg eller fremleie må forretningsfører underrettes omgående.

Ved utleie eller fremleie har leietakerne det samme ansvar og de samme plikter som eierne.

§ 8. Husdyr

Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at hunder må holdes i bånd.

§ 9. Opplysningsplikt

Seksjonseiere er ansvarlige for at leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

Sameiet Lilleborg B3 20.april 2016, sist endret på ordinært årsmøte 27. april 2017.

Nabolagsprofil

Ivan Bjørndals gate 14 - Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	5 min 0.4 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	17 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Skoler

Bjølsten skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

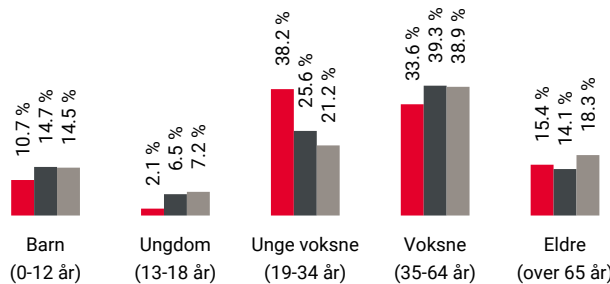
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (1-5 ... 98 barn	5 min 0.5 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	7 min 0.5 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	4 min
Rema 1000 Treschowsgate	4 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



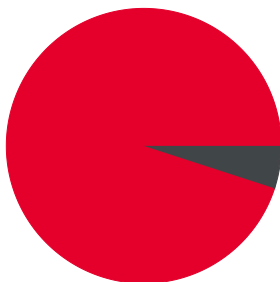
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Myraløkka	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Bjølsen skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🥋 Mudo Torshov	5 min	🚶
🥋 Myrens Sportssenter	8 min	🚶

Boligmasse



■ 95% blokk
■ 5% annet

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

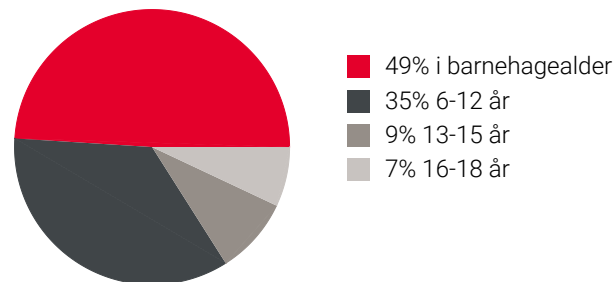
Sitat fra en lokalkjent



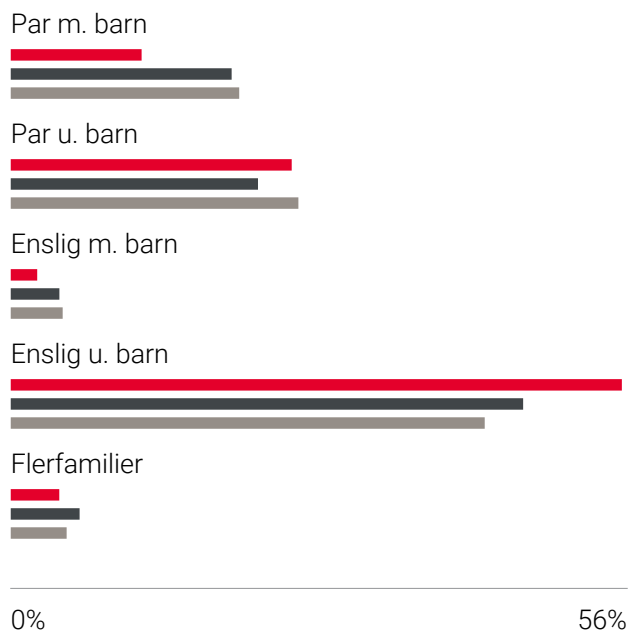
Varer/Tjenester

📦 Sandaker Senter	5 min	🚶
📦 Vitusapotek Sandaker	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

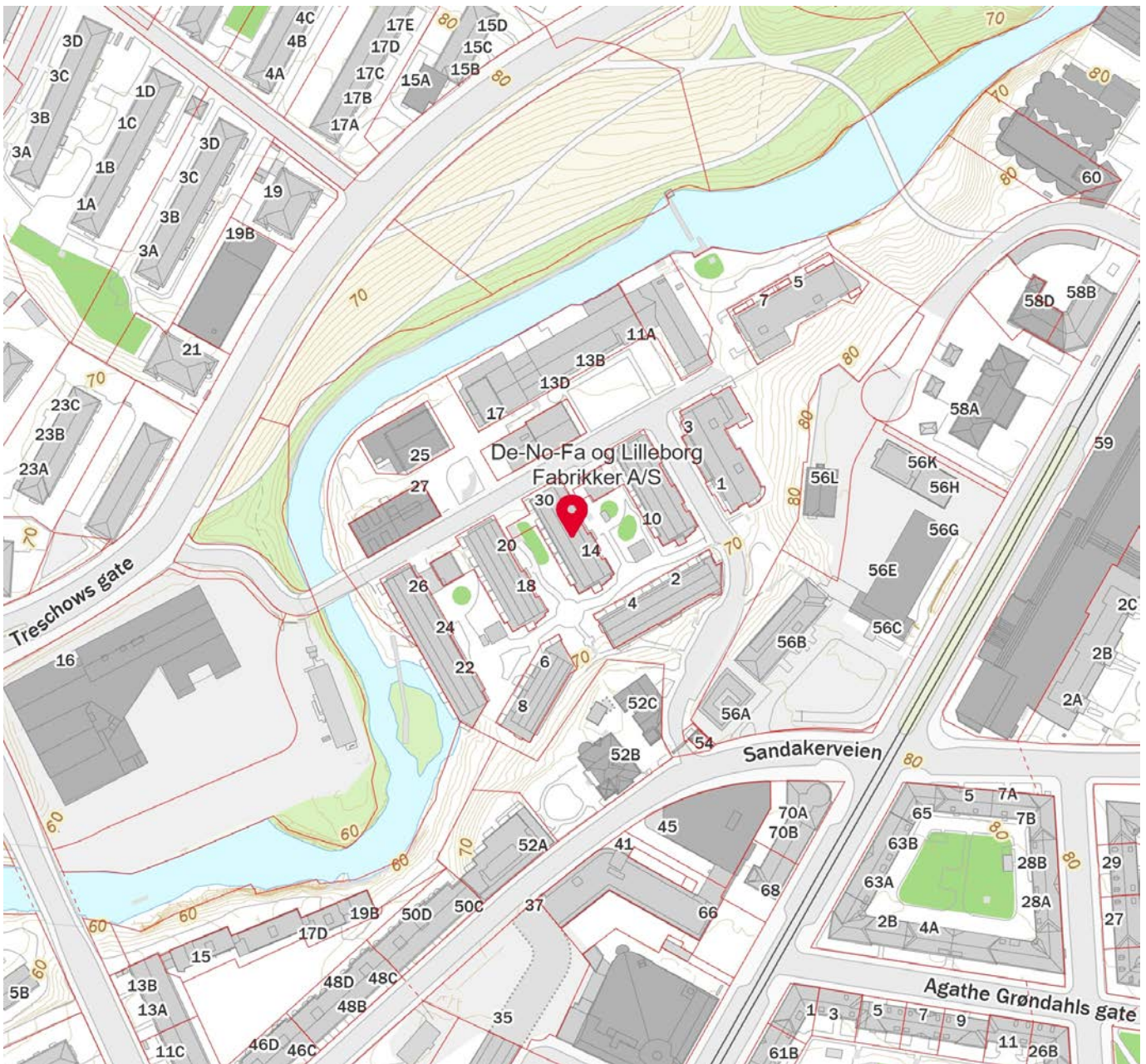


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ivan Bjørndals gate 14
0472 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Safar Pirotee

Oppdragsnummer:

Telefon: 408 00 443
E-post: safar.pirotee@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre