

A modern living room with a beige fabric sofa, several cushions in orange, white, and patterned tones. A round wooden coffee table holds a vase of white and yellow flowers and a book. Large floor-to-ceiling windows offer a view of a balcony and neighboring buildings. The room is decorated with three framed abstract artworks on the wall and a track lighting fixture on the ceiling.

aktiv.

Grenseveien 69B, 0663 OSLO

**Lekker & moderne 2-roms m/
solrik balkong og utsikt.
Garasjeplass m/ lader. Heis i
bygget. Populær beliggenhet!**



Eiendomsmegler / Partner

Tommy Stenseth

Mobil 948 49 757

E-post tommy.stenseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 925 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 561 974,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 5 496 576,-
Felleskostn.: Kr 17 064,-
Selger: Sarsang Ali

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 5496.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 130, bnr. 102
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1008250055

Lekker & moderne 2-roms m/ solrik balkong og utsikt. Garasjeplass m/ lader. Heis i bygget.

Velkommen til Grenseveien 69B!

Dette er en lys, lekker og moderne 2-roms leilighet med solrik balkong og heis opp til leiligheten. Her er det bare å ta med flyttelasset og flytte rett inn. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue/kjøkken-løsning, romslig bad, soverom med walk-in-closet og en trivelig entré med gode oppbevaringsmuligheter. Det medfølger også parkeringsplass i garasjeanlegg med elbil-lader. Her bor du i et attraktivt boligområde med kort vei til kollektivtransport og "alt" du måtte trenge i hverdagen.

Høydepunkter:

- Pen 2-roms fra 2020
- IN-ordning
- Solrik balkong på 7 m²
- Soverom m/ walk-in closet
- Lekkert kjøkken m/ integrerte hvitevarer
- Garasjeplass m/elbil-lader
- Attraktiv beliggenhet på Ensjø
- Gode kollektivforbindelser
- Flytt rett inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	77
Energiattest	83
Megleropplysninger	88
Husordensregler	91
Vedtekter	95
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

5. etasje

BRA-i: 48 kvm Bad, entré, soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,9m².

Bod er merket med nr.79.

Bod arealer utgjør til sammen 5m² BRA-E.

Balkongen er målt til 6,6m² og er avrundet til 7m² i TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr.21 , det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5496.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er fine takterrasser i hver blokk og en stor, fin hage med lekeapparater og frukttrær. Lillebergbekken renner forbi i den ene enden av hagen.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i attraktive og spennende Ensjø/Lillebertunet i bydel Gamle Oslo, og grenser til Hovindammen, idylliske Lille Tøyen Hageby, Marienfryd, Kampen og Vålerenga. Barnevennlig og stille område med flotte grøntarealer med Tiedemannsparken og Hovinbekken innen gangavstand. Hasle og Ensjø er et herlig område både for store og små.

Området er i stadig utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. På den gamle Teglverkstomta ved Hasle Torg er det oppført en stor skole med flerbrukshall. Tomten har fått flotte grøntområder med vannanlegg, gang- og sykkelvei, kunstgressbane samt broer med belysning.

Umiddelbar nærhet til buss (rute 21, 28, 60 og flybuss) med kort vei til knutepunktene Carl Berner, Helsefyrt og gangavstand til Ensjø og Hasle t-bane. Bysykler er det også flust av, både ved Tiedemannsparken (Grenseveien ved fotgjengerbroen) og ved Hasle Torg.

Hoved tur- og sykkelvei mot sentrum fra Groruddalen, Grefsenkollen og Østmarka passerer rett utenfor med svært gode turmuligheter. Store flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter med bl.a. Valle Hovin med andedammen, Hasleparken ved Hasle kirke, Tøyenparken, Kampen Park og Botanisk hage. For ikke å glemme Tiedemannsparken som i november 2022 ble kåret til Østlandets beste uterom. Gangavstand til sentrum samt kort avstand med sykkel, bil eller offentlig kommunikasjon til Oslos parker, kafeer, restauranter, forretninger m.m.

Kort vei til Hasle Torg og Ensjø med treningssentre, butikker, vinmonopol, matforretninger, kaféer og annet nyttig. Rema 1000 og Kiwi-butikk i umiddelbar nærhet. Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, svømmehall, skøytebane m.m. På Tøyen skal det nye Tøyenbadet bygges og ferdigstilles etter planen i 2024. Dette skal bli et moderne badeanlegg med fire bassenger innendørs og et stort utendørs badeanlegg.

Her finner du et inkluderende og engasjert lokalmiljø som gjør områdets kafeer og spisesteder til trivelige møteplasser. I høyhuset på Marienfryd er det sushi restaurant,

take-away restaurant (pizza og grill). Hasle ligger innen gangavstand, og på Hasle ligger Vinslottet. Vinslottet, et ikonisk bygg og landemerke som tidligere huset Vinmonopolets tapperi. Det historiske bygget er bygget om og igjen fullt av liv.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Valle barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Skoler:

Teglverket skole (1-10 kl.) - 11 min gange

Hasle skole (1-7 kl.) 12 min - gange

Kampen skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 4 min gange

Wang Ung Oslo (8-10 kl.) - 15 min gange

Hartvig Nissens skole - 5 min gange

Valle Hovin videregående skole - 12 min gange

Sport/fritid:

Teglverkstomta Idrettshall - 9 min gange

Fyrstikkalleen flerbrukshall - 10 min gange

SATS Hasle - 9 min gange

FitnessXpress Intility Arena - 10 min gange

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). Det er gitt TG2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vannledninger: Det mangler tettehylser i bunn av fordelerskap på soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Beskrivelse: I forbindelse med forestående salg av leiligheten har takstmann avdekket en glippe i belegget ved sluk på baderommet. Avviket er klassifisert som TG2, og det fremgår av tilstandsrapporten at sluket bør kontrolleres av fagperson tilknyttet utbygger/leverandør for å utelukke skade eller risiko for lekkasje. Denne har nå blitt utbedret, gjennomført av M-tett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: M-tett

Beskrivelse av arbeidet: Det er åpnet i fliser ca. 5 cm utenfor eksisterende slukrist slik at åpningen nå er ca. 30x30 cm. Flislim er slipt bort slik at membran er avdekket. Det er montert ny slukmansjett og påført membran i flere omganger. Pakning er byttet, og det er montert ny 30x30 slukrist (design). Området er deretter fuget. Utført: Fredag 20.02.2026

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja

Beskrivelse: Varme i radiatorene ga lite varmeeffekt en stund, men ble fikset etter hvert av rørleggerfirma som hadde installert disse radiatorene når bygget ble bygd i sin tid, alt fungerer som normalt nå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Flow VVS

Beskrivelse av arbeidet: Luftet anlegget.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Gangen er lys og romslig, og har godt med lagringsplass til yttertøy og sko. Her føler du deg hjemme med en gang du kommer inn døra.

STUE / KJØKKEN

Lys og innbydende stue med god plass til en koselig sofagruppe med tilhørende TV-møblement. Leiligheten er holdt i lyse og tidsriktige farger, som gir gode forutsetninger for å innrede med møbler etter egen smak. Leiligheten er fra 2020 og holder god og moderne standard. De store vindusflatene sørger for et godt naturlig lysinnslipp, som bidrar til et lyst og luftig innklima. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper et svært hyggelig og sosialt samlingspunkt. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, lys under overskap og ventilator med mekanisk avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med flotte integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til å innrede med en hyggelig spisegruppe.

BAD

Romslig og delikat baderom med behagelig gulvvarme og downlights. Baderomsinnredningen har fliser på vegg og gulv, servant med skuffer, speilskap, dusj med veggmonterte glassdører, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Romslig og innbydende soverom med plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og garderobeskap. Vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som gir soverommet en lys og luftig atmosfære. Rommet har også et eget omkleddingsrom skilt med skyvedører. I denne store garderoben har du plass til alt av klær.

BALKONG

Fra stuen er det utgang til leilighetens flotte balkong på hele 7 m². På balkongen er det god plass til å innrede med utemøbler og grill etter eget ønske og behov. Her har du pent utsyn og god oversikt over nærområdet. Se for deg lange og varme sommerdager -og kvelder på denne flotte balkongen.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke salget:

Vaskemaskin.

Garderobeskap.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten ble oppført av utbygger i 2020, ferdigattest er datert 19.10.2020.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett fra OBOS OpenNet er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Leiligheten har en fast parkeringsplass i felles garasjekjeller. Bruksrett til parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/ de er knyttet til. Parkeringsplassene kan kun leies ut til beboere i borettslaget.

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

Priser per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringssone A, B, C, D og E):

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Priser per 2026 for beboerparkering i ytre by, hhv. bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker (beboerparkeringssone F, G, H, I, J og K) er kr. 0.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: [https://](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/)

www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badet.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 925 000

Omkostninger kjøper

2 925 000 (Prisantydning)

2 561 974 (Andel av fellesgjeld)

5 486 974 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 496 576 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 505 476 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 508 276 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 381 177 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 524 707 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

Felleskostnader utgjør kr. 17 063,93,- pr. mnd.

Herav:

Pr. dags dato

Akonto oppvarming: 721,00,-

Lån nr: 9820786266; IN lån 1 - Akonto renter: 10 453,16,-

Lån nr: 9820786266; IN lån 1 - Akonto avdrag: 2 395,77,-

Felleskostnader: 3 494,00,- endres 01.02.2026 til 3 319,30,-

Internett: 0,- endres 01.02.2026 til 211,50,-

Under punktet "felleskostnader" inngår utgifter som kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 17 064

Andel Fellesgjeld

Kr 2 561 974

Fellesgjeld pr. dato

15.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207862665
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 217 547 475,91
Innfrielsesdato: 30.04.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 13 578

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lilleberggtunet Borettslag

Organisasjonsnummer

921384602

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Andelen er en del av Lilleberggtunet Borettslag (org.nr. 921 384 602), bestående av totalt 92 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 11 058 094,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 1 254 827,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for

andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207862665

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 217 547 475,91

Innfrielsesdato: 30.04.2060

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Dette gjelder også leieboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 130, bruksnummer 102 i Oslo kommune. Andelsnr. 35 i Lillebergstunet
Borettslag med orgnr. 921384602

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/130/102:

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med vegggrunn/jernbanegrund

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1958 - Dokumentnr: 3135 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1958 - Dokumentnr: 4569 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:102
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1959 - Dokumentnr: 11780 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1962 - Dokumentnr: 7760 - Bestemmelse om bebyggelse
Konverteringsfeil - korrekt doknr. 7760/1962
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1962 - Dokumentnr: 7760 - Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om garasje
Konverteringsfeil - korrekt doknr. 7760/1962
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1972 - Dokumentnr: 4577 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg
av midl. kontorbrakke
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1993 - Dokumentnr: 61600 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. bygningens av-
stand til regulert senterlinje Malerhaugveien.
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2003 - Dokumentnr: 56628 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Veglovens 29 vedr.vei.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Plan-og
bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2013 - Dokumentnr: 850145 - Erklæring/avtale
Rett til å benytte seg av spillvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av ledningen m.v.
Uteglemt ved tinglysing. Rettet etter tinglysingsloven § 18. 22.10.2013, K.B.E.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2018 - Dokumentnr: 953124 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1955 - Dokumentnr: 10609 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2

19.09.1957 - Dokumentnr: 11190 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:105

07.10.1974 - Dokumentnr: 924428 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:106

07.10.1974 - Dokumentnr: 924492 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 130 bnr 106

11.02.2010 - Dokumentnr: 107545 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204

02.04.2019 - Dokumentnr: 385925 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:228

25.08.1955 - Dokumentnr: 10841 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2 Snr:67
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1958 - Dokumentnr: 4567 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:80
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.04.1958 - Dokumentnr: 4569 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:38

22 Grenseveien 69B

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:188
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:189
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:190
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:191
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:192
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:193
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:79 Snr:194
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:228
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:242 Snr:36

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2013 - Dokumentnr: 850145 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:19

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:204 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:211
Rett til å benytte seg av spillvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygget/ leiligheten. Ferdigattest er datert 19.10.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.10.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål ihht. reguleringsplan S-4909.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Les mer på Plan- og Bygningsetatens hjemmeside: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Saksnr
202118619

Saken gjelder
Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park

Mulig boligbebyggelse i området. (S-5253, 28.05.25)
Kontakt megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysing 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Ansvarlig megler

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

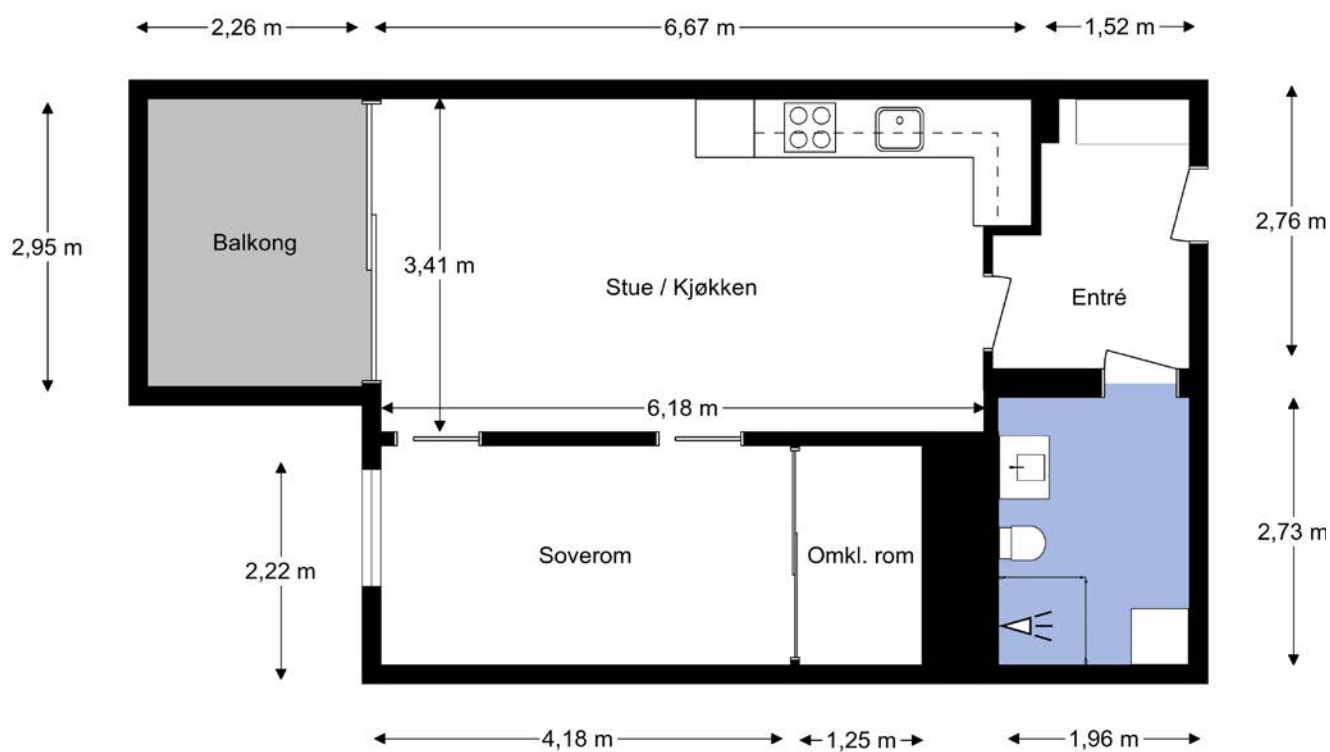
Even Vestreng
Eiendomsmegler / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Oppdragstaker

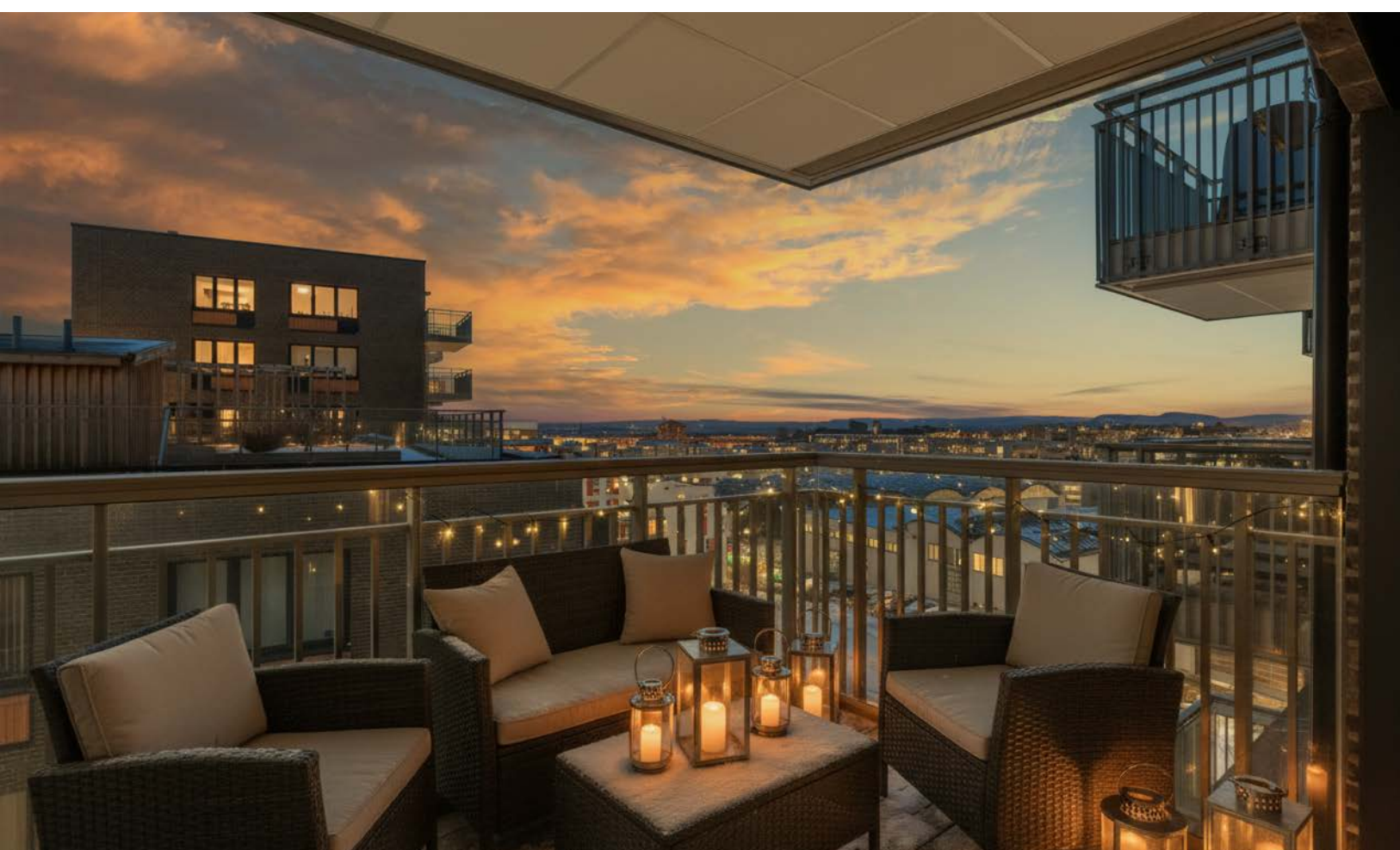
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

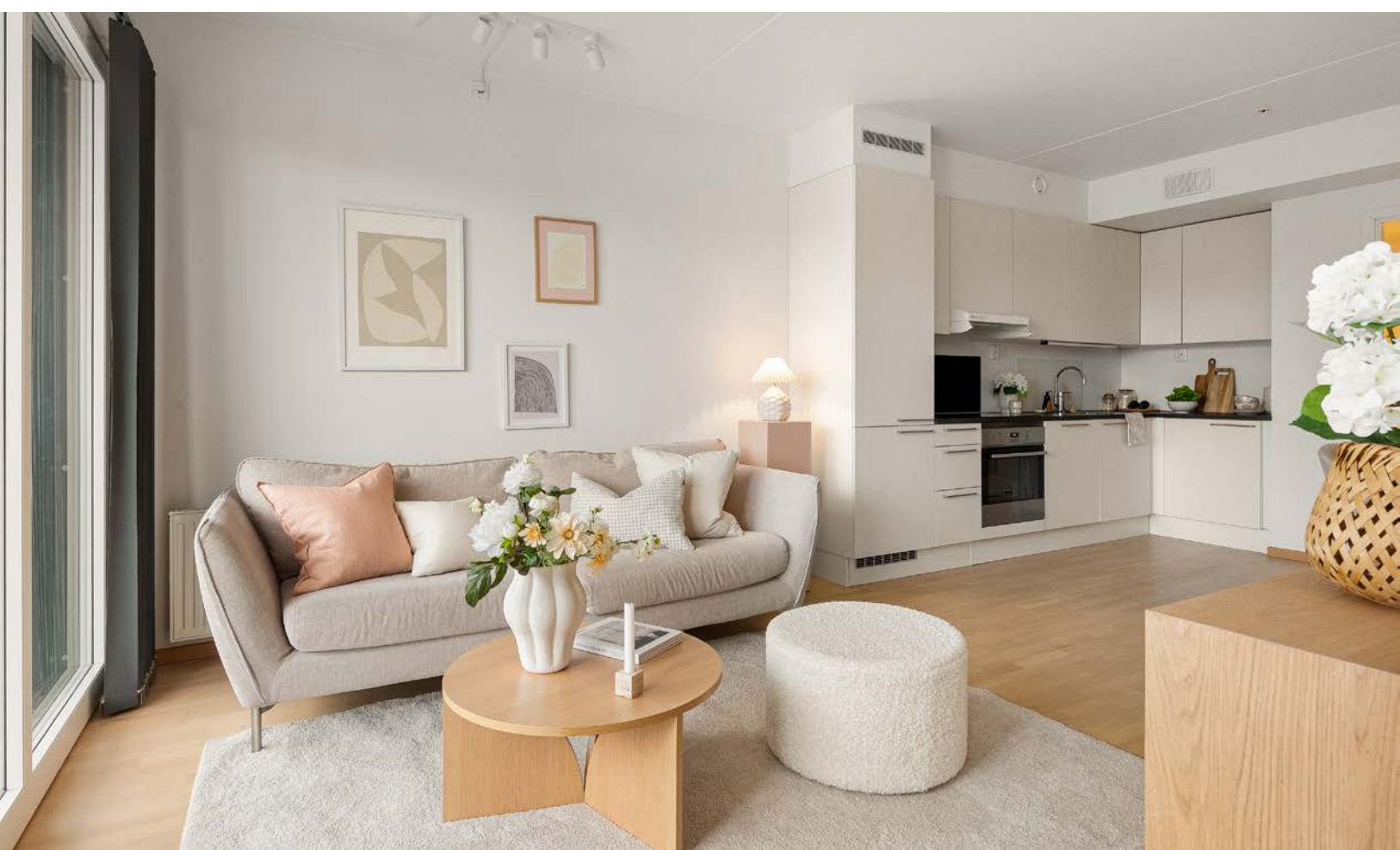
Salgsoppgavedato

03.03.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





























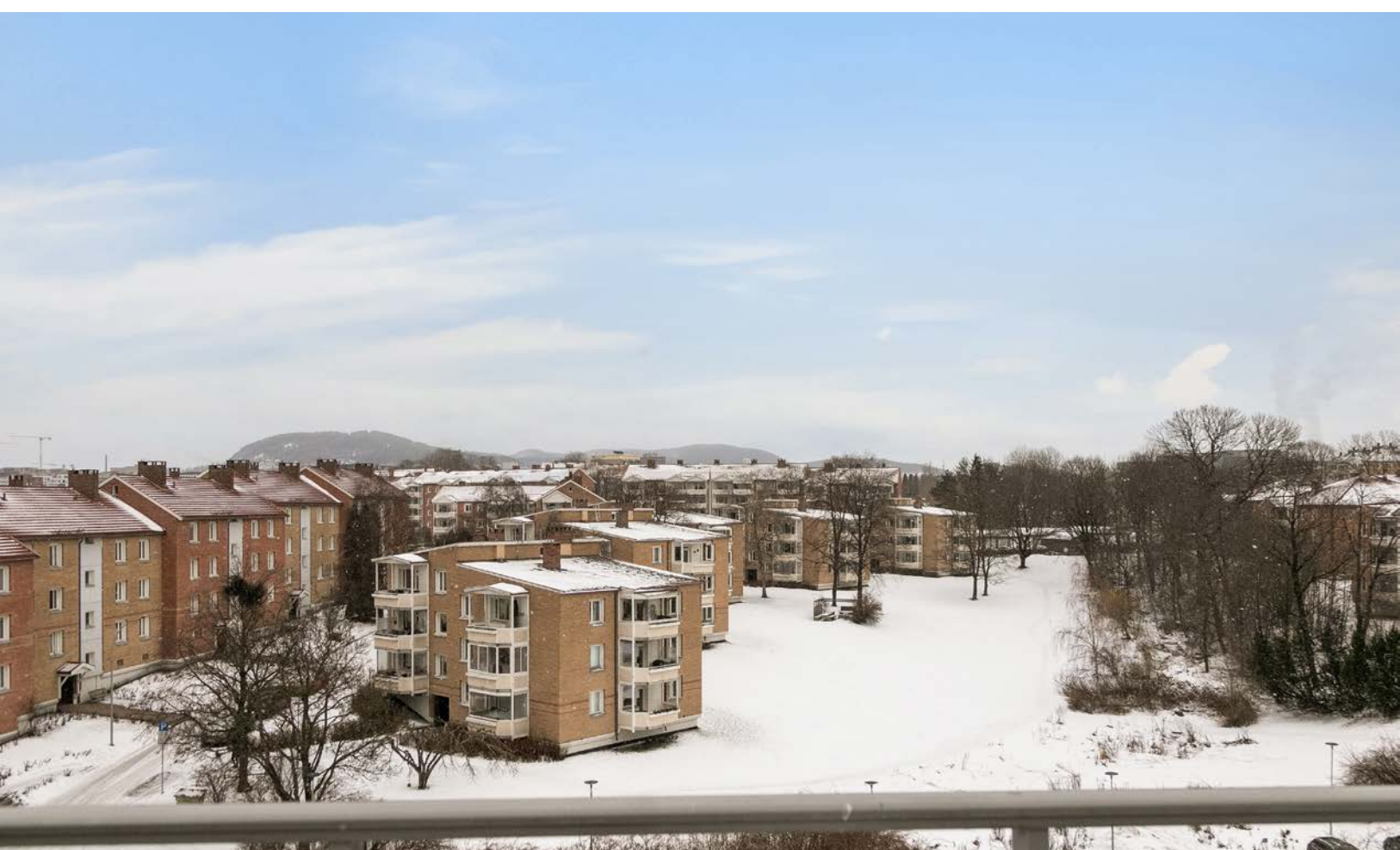


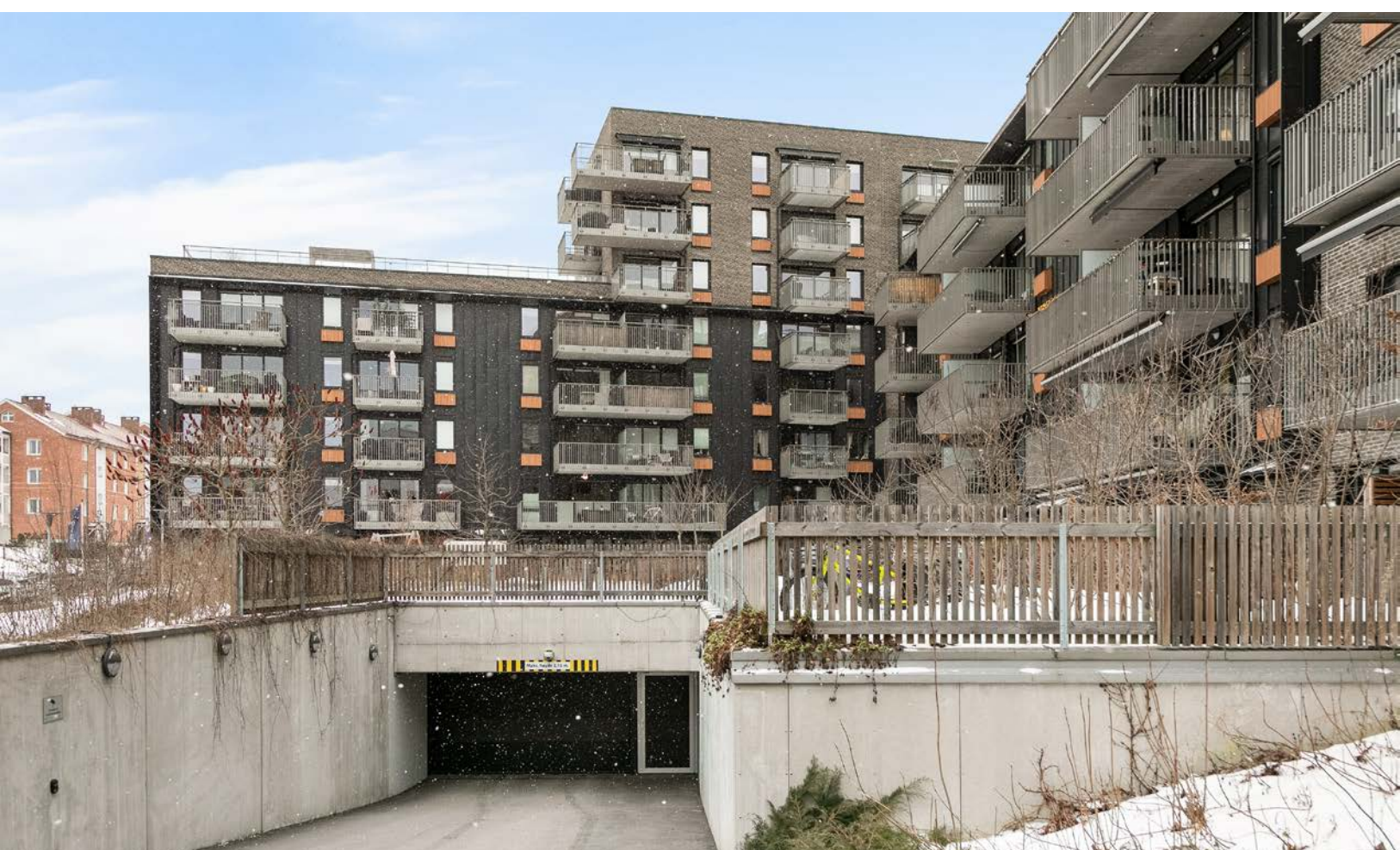














Vedlegg

Tilstandsrapport

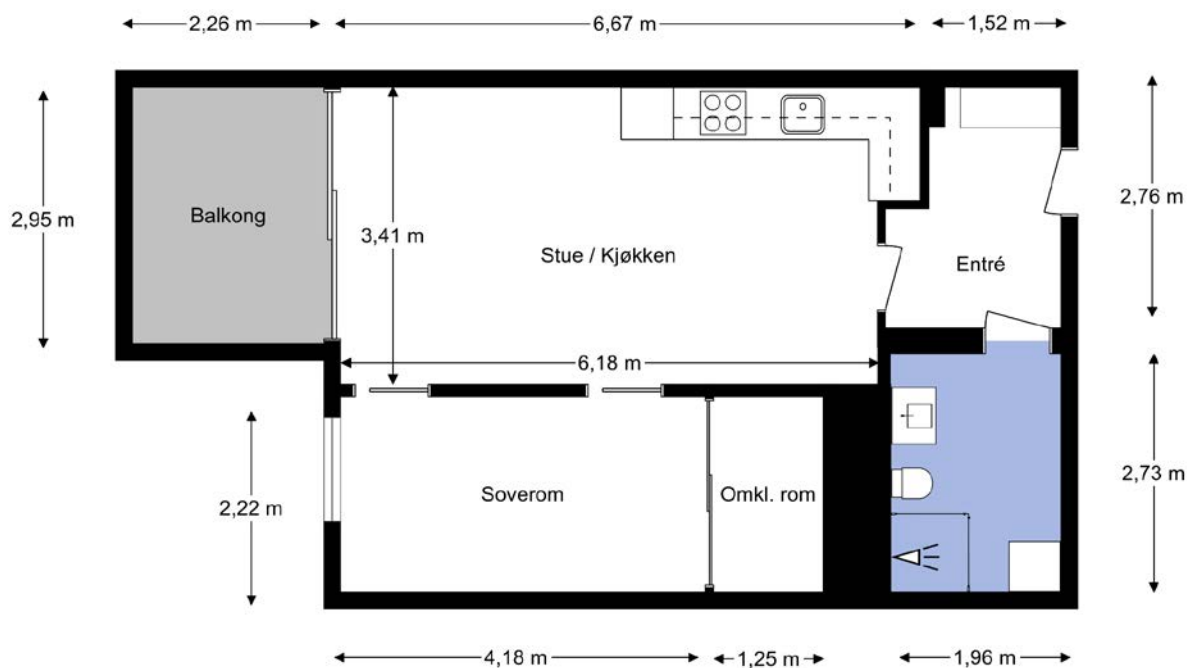
📍 Grenseveien 69 B, 0663 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 102

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26001

Referansenummer: UK1369

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

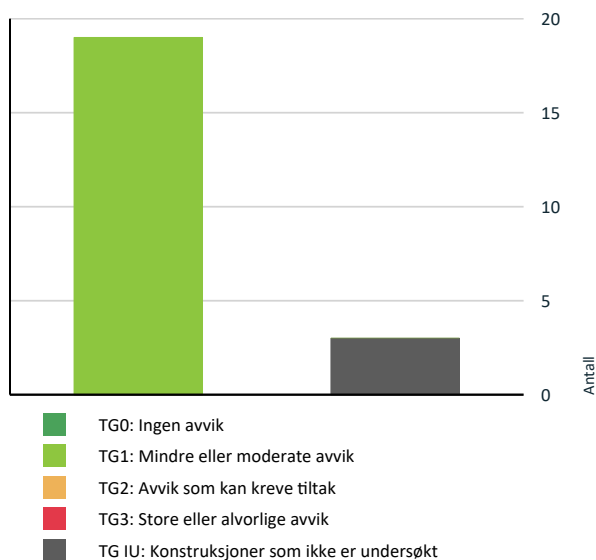
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger fra plan og bygg er innhentet av megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Grenseveien 69 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Tilbygg / modernisering

2020	Leilighet	Leiligheten ble oppført av utbygger i 2020, det foreligger ferdigattest for bygget/ leiligheten. Ferdigattest er datert 19.10.2020 og inneholder, dokumentasjon for oppføring av konstruksjoner.
2026	Bad	Montering av ny slukmansjett på bad, arbeidet er utført og dokumentert av M-Tett.

UTVENDIG

1 TG 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

1 TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med brann- og lyd klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

1 TG 1 Balkongdør

Balkongdør i heve/skyv modell med 2-lags glass fra byggeår.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdør, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Tilstandsrapport

Normal funksjon på dørene,
noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 6,6m².
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke,
rekkverk fremstår med glass utenpå stål spiler, samt håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverks høyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Det er innfelte lys i taket i entre.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 7mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.
Det er glassfelt i dørblad mot stue.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG IU Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2020, oppført i regi av utbygger. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad i bygget hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 19.10.2020. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er av type badekabin, og fremstår med fliser på vegg og gulv. Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør. Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Badet er av type badekabin, med eget produserte moduler og eget membransystem.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er av type badekabin, med eget membran system utarbeidet av produsent. sluket er av plast med klemring for membran. Det er fremlagt ferdigattest for dokumentasjon, badet er merket sertifisert i samskap.

Tettesjikt rundt sluk ble oppgradert i regi av M-Tett i 2026. Ut i fra rapport ble det lagt ned ny slukmansjett i sluk, og membran ble påført i flere omganger. For videre informasjon, se sluttrapport fra M-Tett.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Det er observert noe slitasje på dører til underskap.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på taksmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet, det er observert noe merker på enkelte fronter.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Tilstandsrapport

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



Manglende tettehylser i samleskap.



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

! TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2020 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger er gitt av eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.

Arbeidet er utført av AR Elektro AS.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for el-anlegget

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

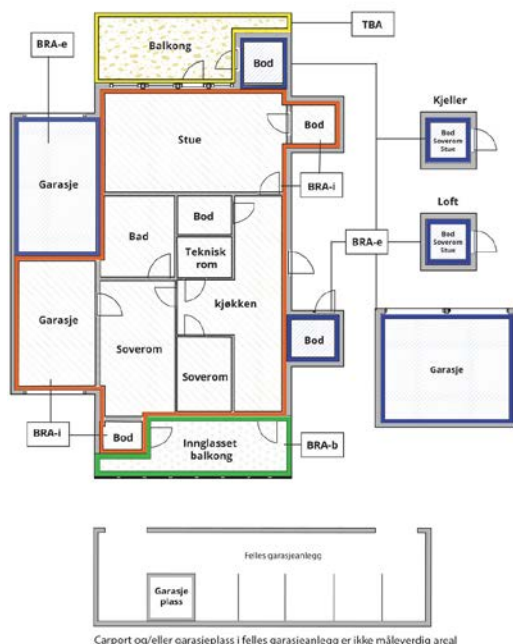
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	48			48	7
Kjeller		5		5	
SUM	48	5			7
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,9m².

Bod er merket med nr.79.

Bod arealer utgjør til sammen 5m² BRA-E.

Balkongen er målt til 6,6m² og er avrundet til 7m² i TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr.21 ,
det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra plan og bygg er innhentet av megler.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Ali Sarsang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	102		0	5496.8 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Grenseveien 69 B

Hjemmelshaver

Sarsang Ali

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLEBERGTUNET BORETTSLAG	921384602		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Ali Sarsang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte vegg flater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass i felles anlegg.

det er elbil-lader på plassen.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	21.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest bygning	21.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	21.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kundeskjema	21.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Årsberetning	21.01.2026		Gjennomgått	29	Nei
Sluttrapport M-Tett	26.02.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sarsang Ali

Boligen

Grenseveien 69B

0663 OSLO

0301-130/102/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

I forbindelse med forestående salg av leiligheten har takstmann avdekket en glippe i belegget ved sluk på baderommet. Avviket er klassifisert som TG2, og det fremgår av tilstandsrapporten at sluket bør kontrolleres av fagperson tilknyttet utbygger/leverandør for å utelukke skade eller risiko for lekkasje. Denne har nå blitt utbedret, gjennomført av M-tett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: M-tett

Beskrivelse av arbeidet: Det er åpnet i fliser ca. 5 cm utenfor eksisterende slukrist slik at åpningen nå er ca. 30x30 cm. Flislim er slipt bort slik at membran er avdekket. Det er montert ny slukmansjett og påført membran i flere omganger. Pakning er byttet, og det er montert ny 30x30 slukrist (design). Området er deretter fuget. Utført: Fredag 20.02.2026

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Varme i radiatorene ga lite varmeeffekt en stund, men ble fikset etter hvert av rørleggerfirma som hadde installert disse radiatorene når bygget ble bygd i sin tid, alt fungerer som normalt nå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Flow VVS

Beskrivelse av arbeidet: Luftet anlegget.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Grenseveien 69B, 0663 OSLO

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255996

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300612072

Gårdsnummer

130

Bruksnummer

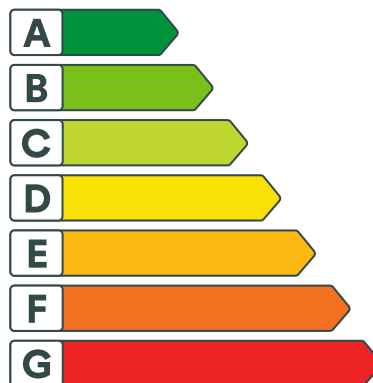
102

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0502



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2020

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

48,0 m²

Oppvarmet bruksareal

48,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

97,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

97,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

6 692 kWh



Grenseveien 69B, 0663 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grenseveien 69B, 0663 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Gabrielsen & Partners Løkka AS v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kine.midtsundstad@aktiv.no

8351447

721/5006

06.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.03.2025.

Boligselskap: 721 Lillebergtunet Borettslag
Organisasjonsnr: 921.384.602
Andelseier: Sarsang Ali
Leieobjektnr: 5006
Adresse: Grenseveien 69 B, 0663 OSLO
Andelsnummer: 35
Borettsinnskudd: kr 1.720.000,—
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7256500.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømvavlesningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til lillebergtunet@styrerrommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser.
- Bod følger leiligheten: Ja.
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Bestilling sendes lillebergtunet@styrerrommet.no.
- IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.05 og 30.11.
- For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.
- Felleskostnadene økte med 10% fra 01.01.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207862665 A		247.733.490,-	35 år 2 md.	12	01.05.2025	Flyt	5,45%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 15.877,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.494,-
A+konto oppvarming	666,-
Kapitalkostnader OBOS01	11.717,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 17.931,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	123,-	149.638,-	13.578,-	2.580.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98207862665	2.580.000,-	11.717,-	01.05.2025	2.054,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.581.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Karianne Lehmann Grønsløth Grenseveien 69 B, 663 OSLO, e-post: karianne.l.g@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

HUSORDENSREGLER FOR LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 03.02.2020
Endret på ordinær generalforsamling 05.05.2021, 20.04.2022
Endret på ordinær generalforsamling 17.04.2023

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke forekomme etter klokken 19. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd. Det skal være alminnelig ro mellom 23:00 og 07:00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufthing og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Det er ikke tillatt med fastmontert varmelampe på balkong. Det er kun tillatt med frittstående varmelampe på balkongen.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Det er ikke tillatt å hensette, ei heller oppbevare dekk eller andre gjenstander i garasjeanlegget.

Parkeringsforbud gjelder på borettslagets fellesarealer, både ved avfallsbrønnene og på gangveien ved Østre Bekkedrag.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Dette gjelder også leieboere.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Dyr skal ikke oppholde seg uten tilsyn i fellesarealene. Hunder skal holdes under kontroll i parkeringskjelleren.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene. Avfall skal ikke henges i borettslagets fellesarealer. Beboere må ikke oppbevare avfall på egen veranda.

§ 8 Fellesarealer

Alle borettslagets oppganger og trappeløp er å betrakte som rømningsveier.

- Barnevogner skal oppbevares i barnevognrom som finnes i underetasjen i Grenseveien 69 b og i Malerhaugveien 36 eller inne i egen leilighet. Barnevogner skal ikke oppbevares i oppgang, inngangsparti, trapperepos eller øvrig fellesarealer.
- Sykler skal oppbevares i sykkelrom i garasjekjelleren. Ski og annet sportsutstyr må

oppbevares i egen bod eller i barnevognrommet, dersom det er plass.

- Oppbevaring av leker, sparkesykler, eller sko/skostativ skal ikke oppbevares i oppgang eller trapp da dette kan være til hinder for rømning.
- Alle postkasser skal være merket med like skilt, hvit bakgrunn med sort skrift. Beboer har selv ansvaret for å bestille og bekoste disse. Det skal kun brukes ferdigtrykte klistrelapper med «Nei takk til uadressert reklame»

§ 9 Takterrasser

På taket av hus A og B er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

- Det skal være ro etter 22:00 alle dager
- Det er kun lov å benytte el- eller gassgrill ved grilling på takterrasse
- Det er ikke lov å røyke på takterrasse
- Alle plikter å rydde opp etter seg og ta med seg eventuelt avfall og kaste det.
- Styret henstiller til at nabovarsel legges ut under "Oppslag" på Vibbo. Nabovarselet bør inneholde kontaktinformasjon til ansvarlig beboer og tidspunkt for når man ønsker å benytte takterrassen. Man kan ikke hindre andre beboere i å benytte terrassen i det samme tidspunktet. Beboere oppfordres til å vise hensyn til hverandre.
- Det er ikke tillatt med ballspill på takterrassen
- Det er ikke lov å sende opp fyrverkeri fra takterrassen
- Det er ikke lov å fjerne innkjøpte møbler fra takterrassene og beboere må sette møblene tilbake der de fant dem etter bruk.
- Husdyr skal ikke luftes på takterrassen

§ 10 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§ 12 Brannsikkerhet

Brannfarlig avfall skal ikke kastes i avfallspunkter, søppeldunker eller containere på borettslagets område.

- Det er totalforbud mot røyking i innvendige fellesarealer, inkludert garasje- og bodanlegg.
- Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige eller flyktige gasser og væsker i beholdere eller på maskiner/utstyr i bodene i kjelleren/garasjen.
- Det er ikke tillatt å koble ladbare biler til strømuttak i borettslaget som ikke er spesielt godkjent for dette formålet.
- Utløses brannalarmen uten at det er en reell brann, skal denne nullstilles innen tre minutter av den som er ansvarlig for at alarmen ble utløst. Ingen må nullstille alarmen om de ikke selv har løst den ut.
- Batterier til elektriske sparkesykler eller sykler skal ikke lades i fellesarealer.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiens underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

....., den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Lillebergtunet borettslag org nr. 921 384 602

Vedtatt i stiftelsesmøte den 06.07.2018
Endret på ekstraordinær generalforsamling 03.02.2020
Endret på ordinær generalforsamling 05.05.2021, 20.04.2022
Endret på ordinær generalforsamling 17.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lillebergtunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) For andeler som OBOS BBL (**OBOS**), org.nr. 937052766, har en eierandel i gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

(7) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår. Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en ordinær boligkjøper. Det er inngått sameieavtaler som regulerer partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen.

Sameieavtalen gir boligkjøperen rett til å innløse OBOS' eierandel i boligen til en indeksregulert kjøpesum.

Innløsning forutsetter at alle vilkår for innløsning som følger av sameieavtalen med bilag, er oppfylt.

Ønske om innløsning av eierandel skal varsles med en melding om innløsning («Innløsningsmelding») med opplysning om hvor stor eierandel i boligen som kreves innløst. Innløsning kan kreves kun én gang pr. år, og Innløsningsmelding skal sendes i perioden 1. april – 1. mai. Innløsningsmeldingen skal sendes til følgende epostadresse: deleie@obos.no

Hele boligen utgjør 10/10, og kjøper kan kun innløse hele tideler av boligen. Innløsningsmeldingen skal derfor angi hvor mange 10-deler av boligen som ønskes innløst.

Indeksregulert kjøpesum kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen, ikke gir kjøper rett til å innløse en eierandel av boligen til en innløsningssum basert på en lavere boligverdi enn Ordinær kjøpesum.

Verdiøkning som skyldes kjøpers tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for Innløsningssummen. Men boligens verdiøkning som følge av det avtalen omtaler som Fellestilltak, inngår i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Verdiøkningen av Fellestilltak skal anses å være lik boligens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere Fellestilltaket.

De nærmere vilkårene for innløsning og for deleiemodellen i sin alminnelighet fremgår av de inngåtte sameieavtalene.

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS har forkjøpsrett på beste prioritet for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler som OBOS har en eierandel i

(1) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel som OBOS har en eierandel i, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en eierandel i en andel som OBOS BBL har en eierandel i, overdras til OBOS, jf. punkt 3-5. Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet haforstår lov om r kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne i første underetasje disponerer hver sin private markterrasse på bakkeplan i tilknytning til leiligheten med tilhørende utomhusareal, og har eksklusiv bruksrett til dette, og derved tilhørende vedlikeholdsplikt. Andelseiere kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Tilsvarende gjelder beplantning som overskrider en høyde på 120 cm.

(5) Andelseiere med balkong/markterrasse kan ikke etablere markise, utelamper, utvendig persiennner, parabolantennner eller andre faste innretninger uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Tilsvarende gjelder beplantning som overskrider en høyde på 120 cm.

(6) Andelseiere kan ikke uten styrets forutgående skriftlige samtykke etablere jacuzzi, boblebad, badestamp eller lignende på balkong eller på markterrasse. Dette gjelder uavhengig av om innretningen klassifiseres som fast eller midlertidig innretning.

(7) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan kun leies ut til beboere i borettslaget.

(8) Garasjeplass 2-7, 9-11, 14-24, 26, 29, 31-40, 42, 48, 50-55. inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan kun leies ut til beboere i borettslaget.

(9) Fire av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

De brede parkeringsplassene er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. Ved bytte av plass fremkommer prisen ved å ta utgangspunkt i opprinnelig prisdifferanse på kr 50 000. Dette beløpet reguleres i henhold til KPI pr. overtakelsesdato for angjeldende brede parkeringsplass frem til måneden bytte skal gjennomføres.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene, men i utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikaplass må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en parkeringsplass tilpasset handikappede melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene.

(10) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer slik plass har kjøpt ladepunkt som tilvalg.

De som disponerer el-bilplass inngår avtale med Ladeklar og blir fakturert direkte av leverandøren for drift, vedlikehold, administrasjon og faktisk strømforbruk etter til enhver tids gjeldende avtaletekst.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt på sin parkeringsplass, må kontakte Ladeklar og inngå avtale om leie eller kjøp av ladepunkt etter til enhver tids gjeldende priser og avtaletekst. Andelseier inngår samtidig avtale for drift, vedlikehold, administrasjon og faktisk strømforbruk etter til enhver tids gjeldende avtaletekst.

(11) Bruksoverlating av parkeringsplass til andre enn husstandsmedlemmer er ikke mulig unntatt ved søknad til styret. Bruksoverlatingen kan kun skje innad i borettslaget. Beboere kan låne plasser av hverandre for en kortere periode på maks én uke. Skjer lånet/leien/byttingen i en lengre periode enn det, må det søkes styret om lov.

(12) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod hver i fellesanlegget i kjeller-/garasje-/sokkeletasjen. Samtlige andeler i borettslaget med unntak for leilighet B114, B1014 og leilighet B2014 har i tillegg en mindre bod innvendig. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(13) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder, men ikke begrenset til oppsetting av private radio- og TV-antenner, varmepumpe, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(5) Ved uønsket utrykning fra brannvesenet, vil beboer faktureres for utrykningen. Den enkelte beboer står økonomisk ansvarlig dersom vedkommende påfører skade på branddetektor eller kobler denne fra slik at brannvarslingsanlegget melder feil.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp fastsatt av styret og dette avregnes årlig.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres, uavhengig av andelseiers faktisk bruk.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får

vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelser om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Kameraovervåkning

Borettslaget benytter seg av Certego AS som leverandør av valgte overvåkningsløsning.

Alle fire hovedinnganger er dekket med vandalsikre kamera med bredt synsfelt. Garasjen har kamera, 360 graders kamera med stort dekningsområde og høy oppløsning, på utsiden av garasjeporten og på innsiden. Alle dører og sykkelrom i garasjen er dekket av overvåkning.

Opptak gjøres på harddisk og lagres i én uke. Kun styreleder og nestleder har tilgang til opptakene. Overvåkning skjer i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer, og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

VEDLEGG 1 LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 03.09.2020

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	1	9	EL, omsettelig		
102	2				
103	3	3	EL, omsettelig		
104	4				
1001	5	27	Følger leilighet		
1002	6				
1003	7	26			
1004	8	25	HC, følger leilighet		
1005	9				
1006	10				
1007	11				
2001	12	12	EL, følger leilighet		
2002	13				
2003	14				
2004	15	49	Følger leilighet		
2005	16	28	Følger leilighet		
2006	17				
2007	18				
3001	19	19	Omsettelig		
3002	20	8	EL, følger leilighet		
3003	21	5	EL, omsettelig		
3004	22	50	Omsettelig		
3005	23				
3006	24				
3007	25	30	EL, følger leilighet		
4001	26	14	EL, omsettelig		
4002	27	13	EL, følger leilighet		
4003	28	7	EL, omsettelig		
4004	29	20	EL, omsettelig		
4005	30				
4006	31				
4007	32	4	Omsettelig		
5004	33				
5005	34				
5006	35	21	EL, omsettelig		
5007	36	1, 2	EL, 1 følger leilighet, 2 omsettelig		
6004	37	6	Omsettelig		
6005	38				
6006	39				
6007	40	18	EL, omsettelig		
7004	41	29	EL, Omsettelig		
7005	42	51	Omsettelig		
7006	43	23	EL, omsettelig		
7007	44	15,16	Omsettelig		

108	45				
109	46				
111	47				
112	48				
114	49				
1008	50				
1009	51				
1010	52				
1011	53				
1012	54	38	Omsettelig		
1013	55				
1014	56				
2008	57				
2009	58	34	Omsettelig		
2010	59				
2011	60	56	Følger leilighet		
2012	61	41	EL, følger leilighet		
2013	62	42	EL, omsettelig		
2014	63				
2015	64	40	EL, omsettelig		
3008	65	17, 55	17: EL og omsettelig, 55 følger leilighet		
3009	66	39	EL, omsettelig		
3010	67				
3011	68	57	EL, følger leilighet		
3012	69	43	EL, følger leilighet		
3013	70	44	EL, følger leilighet		
3014	71				
3015	72	24, 52	Omsettelig, 24: EL, HC		
4008	73				
4009	74				
4010	75				
4011	76	58	Følger leilighet		
4012	77	32	EL, følger leilighet		
4013	78	35	Omsettelig		
4014	79				
4015	80	45	EL, følger leilighet		
5012	81				
5013	82	31	Omsettelig		
5014	83				
5015	84	36	Omsettelig		
6012	85	53, 54	Omsettelig		
6013	86				
6014	87	33	EL, Omsettelig		
6015	88	37	Omsettelig		
7012	89	22, 48	Omsettelig		
7013	90	47	Følger leilighet		
7014	91	10, 11	Omsettelig, HC		
7015	92	46	EL, følger leilighet		

Nabolagsprofil

Grenseveien 69B - Nabolaget Ensjø - vurdert av 305 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Valle	2 min
Linje FB5A, 21, 126	0.1 km
Hasle	12 min
Linje 5	0.8 km
Tøyen stasjon	19 min
Linje RE30, R31	1.4 km
Carl Berners plass	24 min
Linje 17	1.8 km
Oslo S	12 min
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	11 min
661 elever, 48 klasser	0.8 km
Hasle skole (1-7 kl.)	12 min
748 elever, 32 klasser	0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.)	15 min
483 elever, 24 klasser	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	4 min
384 elever, 26 klasser	0.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	15 min
380 elever, 14 klasser	1.1 km
Hartvig Nissens skole	5 min
630 elever	0.4 km
Valle Hovin videregående skole	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

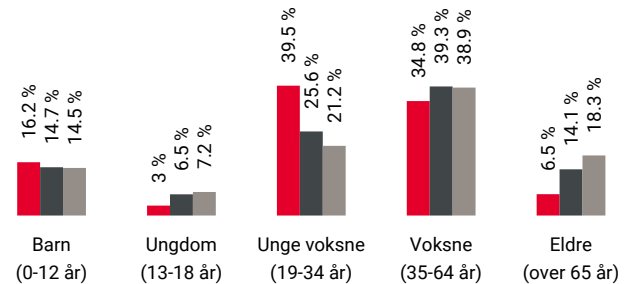
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Valle barnehage (1-5 år)	5 min
38 barn	0.4 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år)	6 min
113 barn	0.4 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år)	6 min
80 barn	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hovin	7 min
Kiwi Hovinveien	7 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. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



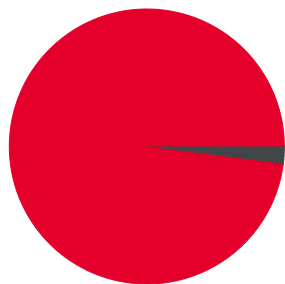
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Teglverkstomta Idrettshall	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
⚽ Fyrstikkaleen flerbrukshall	10 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚴 SATS Hasle	9 min	🚶
🚴 FitnessXpress Intility Arena	10 min	🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«En liten grønn oase "midt i byen"»

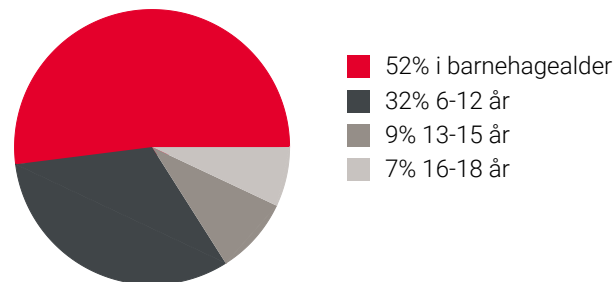
Sitat fra en lokalkjent



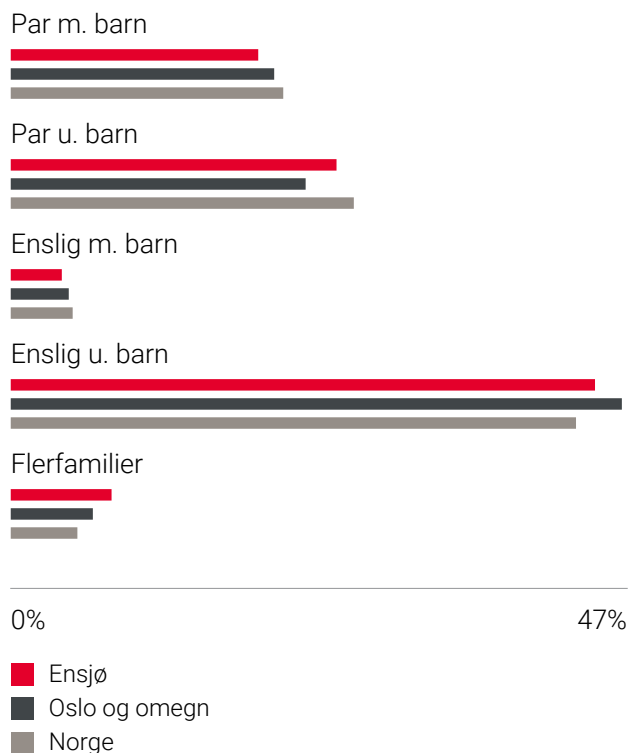
Varer/Tjenester

📦 Fyrstikktorget	9 min	🚶
📦 Fyrstikktorget Apotek	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

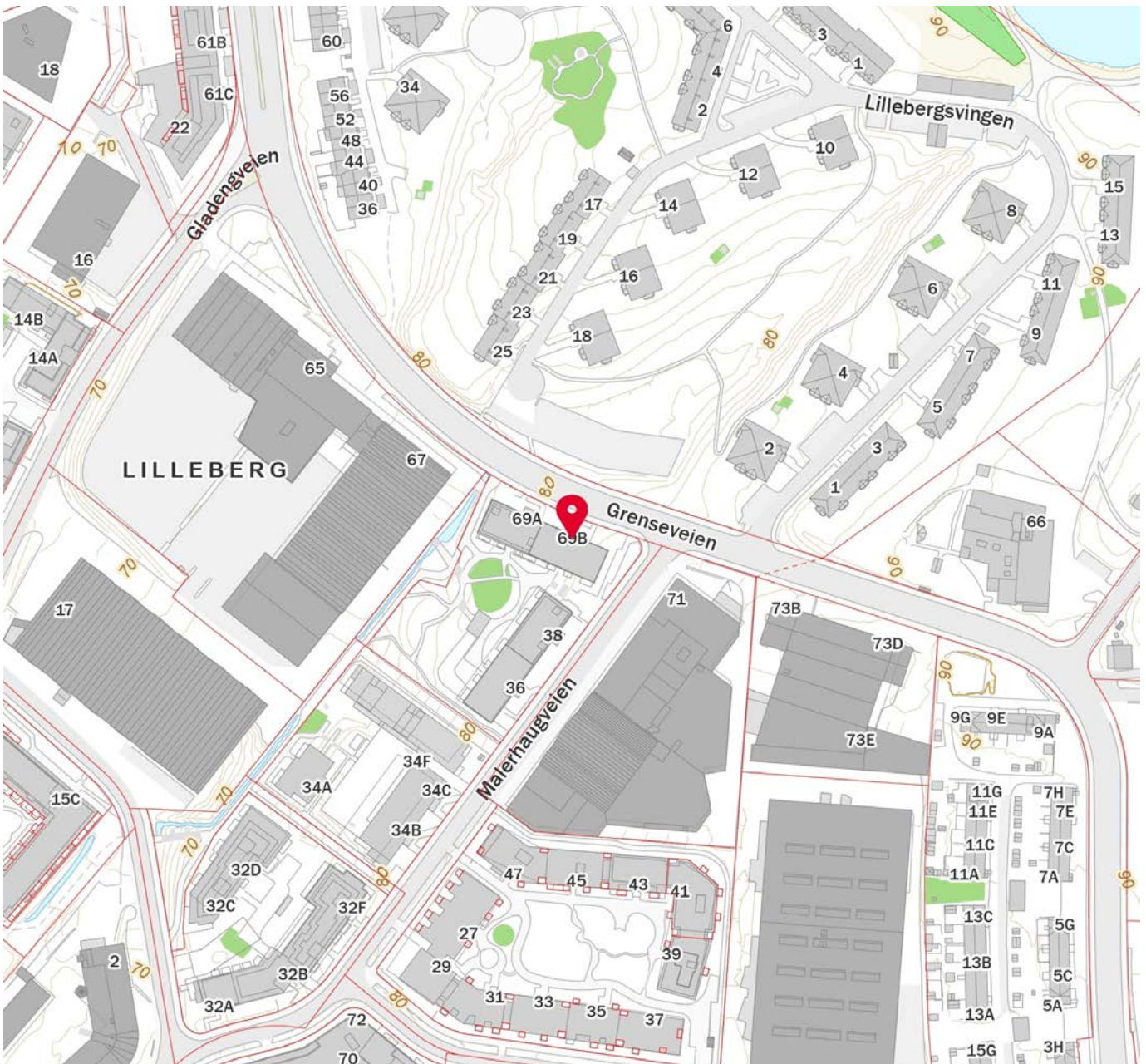
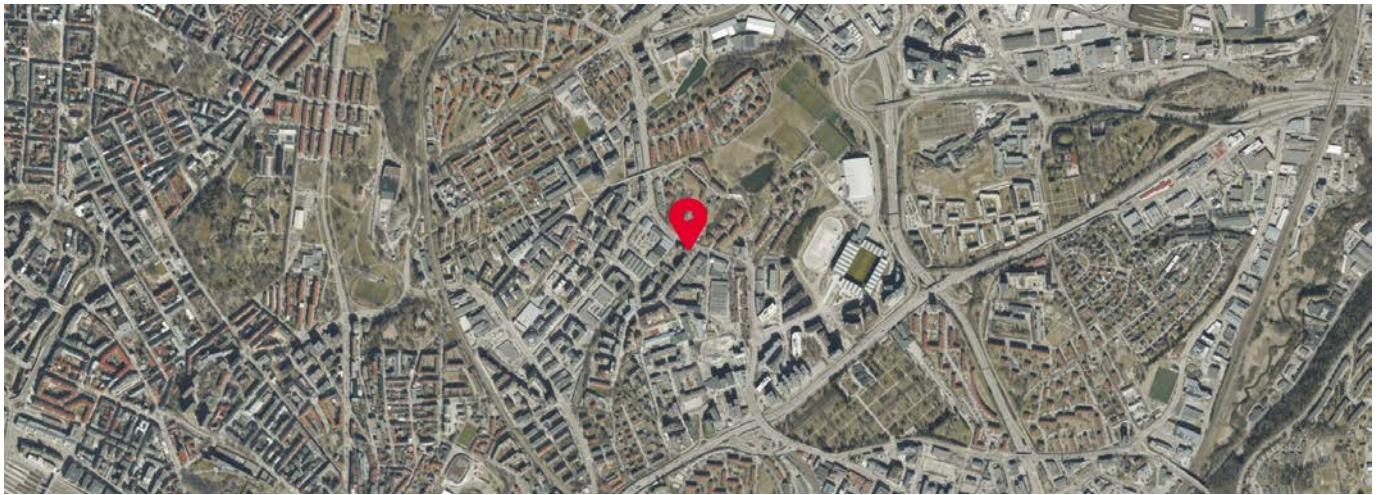


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grenseveien 69B
0663 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Stenseth

Telefon: 948 49 757
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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