

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 100,-
Total ink omk.: Kr 7 125 100,-
Felleskostn.: Kr 4 073,-
Selger: Jørn Simen Aabøe
Hanna Stengel Lunde

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 1652.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 4
Snr. 30
Oppdragsnr.: 1002250160

VELKOMMEN INN

Velkommen inn i en lys og herlig 4-roms leilighet i 4. etasje, beliggende urbant og populært til på Tøyen med "alt" like utenfor døren!

Leiligheten har en velutnyttet, åpen og sosial planløsning i tillegg til tre gode soverom. De store vinduene mot sør og den gode planløsningen gir en god atmosfære hvor det er rikelig med naturlig lysinnslipp gjennom hele dagen. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong - en herlig forlengelse av det sosiale allrommet på sommerstid. Her bor du på et høydedrag hvor du får et flott utsyn og lite innsyn. Bygget er fra 2011 med en god og velholdt standard. Det er lave felleskostnader, med bl.a. akonto varme inkludert.

Heis i bygget og mulighet for leie av parkering* (se pkt. parkering).

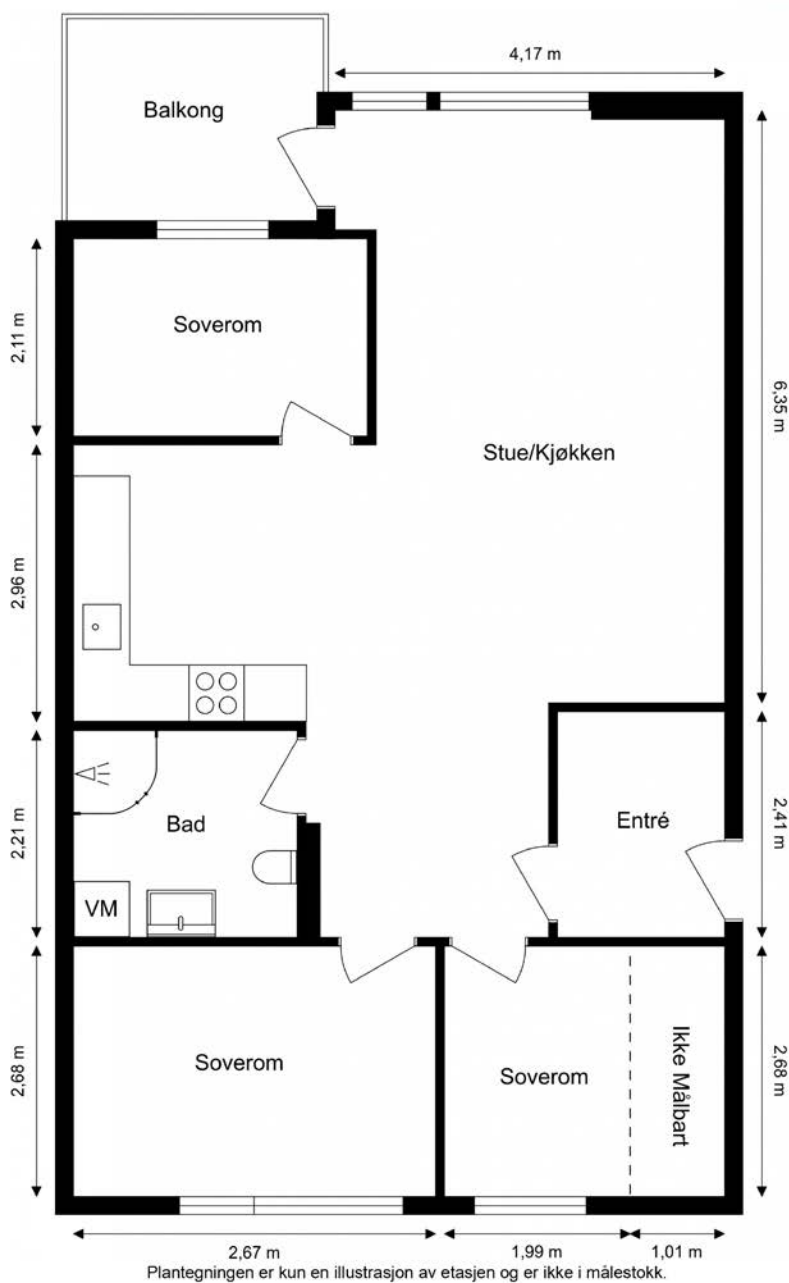
Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag, velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	80
Budskjema	94

Plantage



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











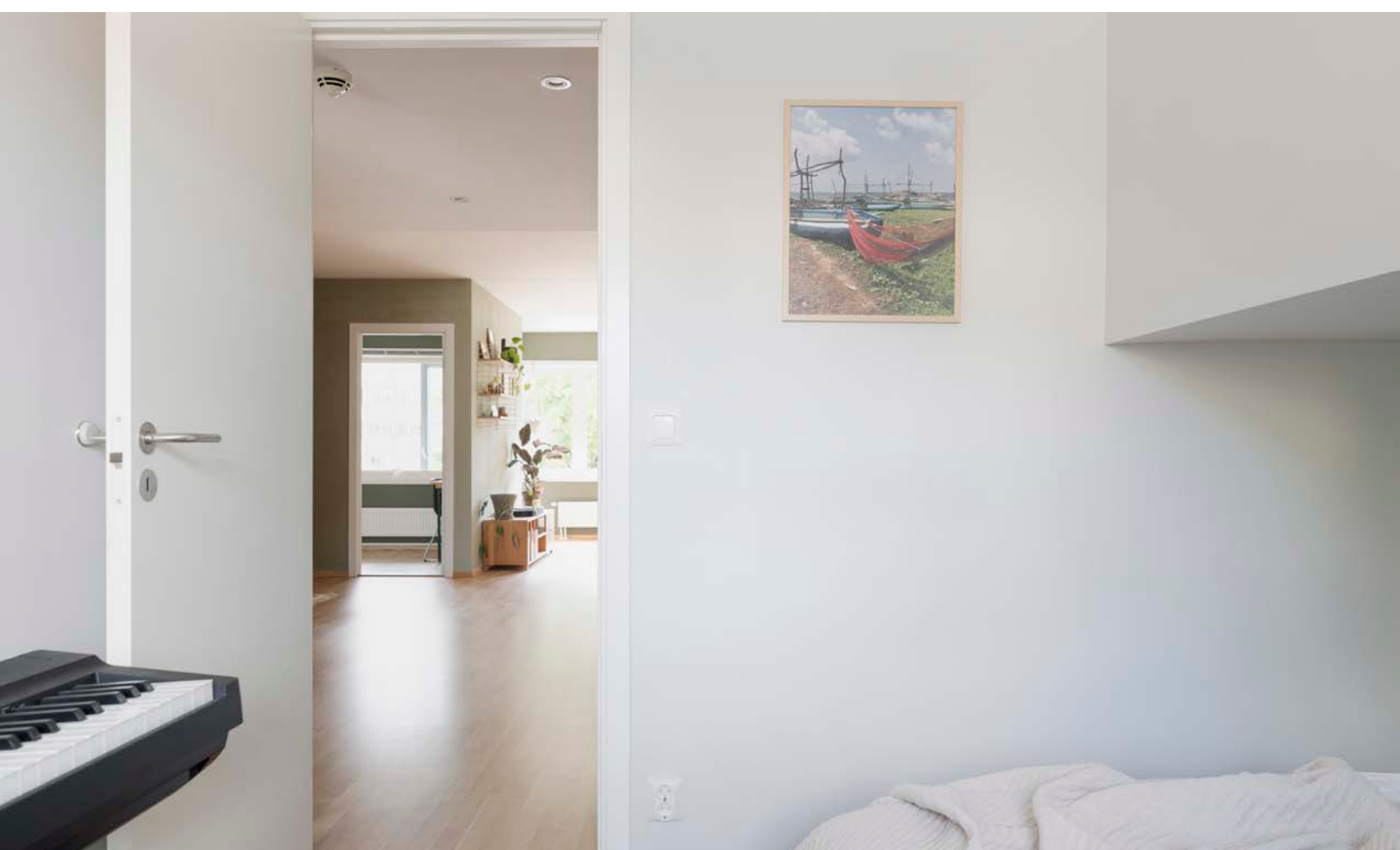


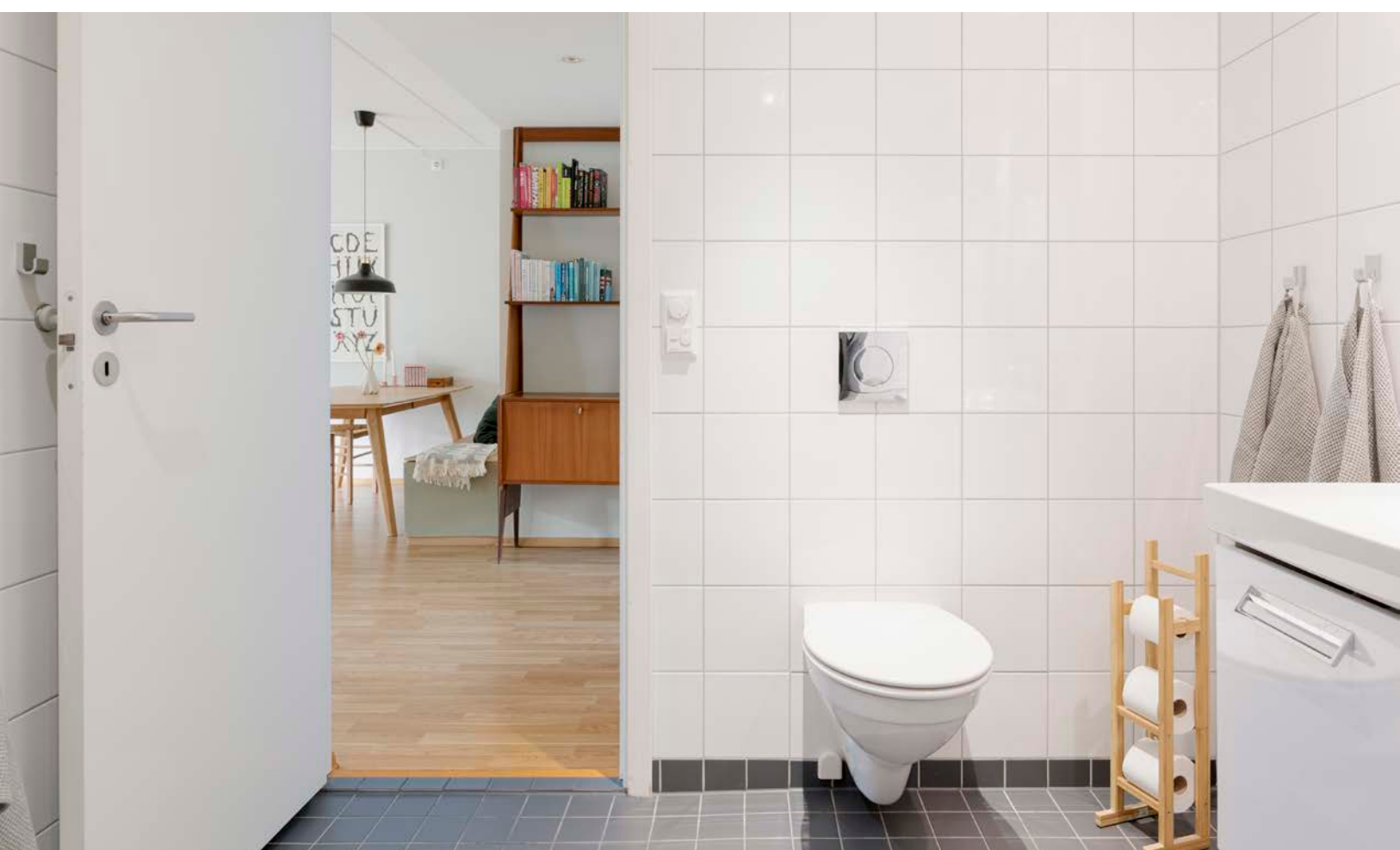




















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 75 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ett soverom er ikke målbart i sin helhet på grunn av lav takhøyde.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1652.6 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt i Åkebergveien 14 på en høyde mellom Kampen, Tøyen og Grønland. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S. På Enerhaugen finner du dessuten nærmeste bysykkel-stativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Barcode og Sørenga har vært et vellykket prosjekt og omtales som Oslos "hotspot". Fra Åkebergveien er det kun en 15 minutters rusletur eller 5 minutter på sykkel over broa til Barcode. Grønland og Teaterplassen er nemlig knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og som gir beboerne i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til yrende liv kafé- og restaurantliv i Barcode og sjølivet på Sørenga.

Det har også skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området. Den populære restauranten og vinbaren Brutus/El Brutus, som ligger et par skritt fra leiligheten er absolutt å anbefale. Tøyen Torg bugner over av spennende matopplevelser og serveringssteder som for eksempel Postkontoret og Skatten.

I nærområdet finner du også flere store matbutikker, hvorav den nærmeste er Coop Extra Borggata (120m å gå). Det er ellers kort vei til Grønland Basar med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter og en rekke frukt- og grønt butikker.

De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Kaffebrenneriet i den Gamle brannstasjonen ved politihuset, Stockfleths og Skatten er alle populære steder med godt utvalg.

Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten. En kort spasertur unna leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for både hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Videre er Ola Narr et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo, og her finnes bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter både langs både Akerselva, Alnaelva og i Ekebergskrenten.

Her i Åkebergveien bor du med andre ord tilbaketrukket, og samtidig med nærhet til "alt" som trengs, og sentrum er bare minutter unna til fots eller på sykkel. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Langleiken barnehage (1-5 år) 0.4 km

Enerhaugen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 0.5 km

Skoler:

Tøyen skole (1-7 kl.) 0.5 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.8 km

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.8 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.5 km

Hersleb videregående skole, 12 min gange

Elvebakken videregående skole 1.5 km

Skolekrets

Åkebergveien 14 sogner til Gamlebyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass;

Buss fra Politihuset (Linje 37) 0.3 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 0.9 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.2 km

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.

- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse

ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Personheis.
- Dørcalling.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet termostat.

Arbeid utført av: Stoplight.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja.

Beskrivelse: I 2022 sanerte Anticimex for skjeggkre og det er ikke observert skjeggkre siden.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Satt inn dimmere på lys i gang.

Arbeid utført av: Stoplight.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: Det er utført installasjon av komfyrvakt av firmaet Stoplight.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja.

Beskrivelse: Det er satt inn et ekstra rom i leiligheten, som benyttes som kontor.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har vært noen uenigheter mellom seksjonseieren av garasjen, Torp eiendom og styret. Torp eiendom har ønsket å omregulere garasjeanlegget til minilager. Det er dialog mellom partene og sameiet har engasjert advokatbistand for å komme til enighet.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja.

Beskrivelse: Det har vært forekomst av skjevgkre i noen leiligheter og fellesareal i 2021-2022, men ikke registrert noe siden.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 5 m2.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvensen ved lav rekkverkshøyde er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er i senere tid satt opp ett ekstra rom i del av stue/kjøkken (omtalt som soverom i rapporten da det fremsto som det under befaring). Balansert anlegg er ikke tilpasset ett ekstra rom og det er heller ikke luftespalte for lufttilførsel under døren.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Se s. 11-12/19 i tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgaven.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konstruksjonen har oppnådd en alder der risikoen for fuktproblematikk øker, og bør derfor jevnlig overvåkes.

Levetiden til membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Over tid vil membraner kunne bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran må derfor påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert motfall og fall mot dør som i henhold til NS3600 gir tilstandsgrad 3. For øvrig er det ujevnheter i gulvet generelt som kan føre til vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Forholdet må ses i sammenheng med lekkasjesikring og utgjør en risiko.

Estimert kostnad gjelder for utbedring av fall og ikke oppussing av badet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Seksjonen disp. ikke parkeringsplass, men Borgterrassen parkering eier parkering og det er mulighet for leie av plass. Megler kan ikke garantere ledig kapasitet, da ev. leie vil gå utenfor megler.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser for beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

SP1643805.6.1

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt på seksjonen estimert for 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 641 760

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 567 041

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

88/4954

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 3 137,00

Telenor Frihet kr 348,00

Akonto fjernvarme kr 588,00

Styreleder opplyser følgende pr. 29.05.2025:

Målere skal byttes i hver leilighet i løpet av året, dette blir muligens enten innført i felleskostnader per mnd eller engangsbeløp per seksjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 073

Andel fellesformue

Kr 22 970

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Borgterrassen Sameie

Organisasjonsnummer

912997456

Om sameiet

Borgterrassen Sameie er et eierseksjonssameie og består av 39 eierseksjoner, hvorav seksjon nr 1 og 2 er næringsseksjoner og hvor snr. 1 utgjør eiendommens garasjeanlegg, samt 37 boligseksjoner.

Dette er et veldrevet sameie. Du finner fasiliteter som blant annet garasjeplasser i kjeller, matbutikk i samme bygg, felles sykkelrom og vaktmestertjeneste. Det engasjerte og handlekraftige styret svarer raskt på alle henvendelser. De har god kontroll på den økonomiske situasjonen og har en brukervennlig og informativ hjemmeside: <https://borgterrassensameie.no/>

Styreleder opplyser følgende pr. 29.05.2025:

- Målere skal byttes i hver leilighet i løpet av året, dette blir muligens enten innført i felleskostnader per mnd eller engangsbeløp per seksjon.

- Det er mulig en konstruksjonsskade i en toppbalkong som skal sjekkes av fagpersonell. Dersom denne skaden er vesentlig, skal lignende balkonger sjekkes (ergo ikke alle).

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

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det fremkommer ikke av sameiets vedtekter eller husordensregler at det foreligger hinder for dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 4, seksjonsnummer 30 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/4/30:

02.05.1867 - Dokumentnr: 900147 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2004 - Dokumentnr: 24109 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:101
Bestemmelse om bruk av gårdsrom og uteareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2004 - Dokumentnr: 24110 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:97 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:101
Bestemmelse om bruk av uteareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2013 - Dokumentnr: 147996 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:26
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaverne til begge bruksnumrene.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2013 - Dokumentnr: 147996 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:26
Bestemmelse om rør for strøm og bredbånd.
Kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaverne til begge bruksnumrene.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2013 - Dokumentnr: 147996 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:26
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2013 - Dokumentnr: 597426 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Borgpark AS
Org.nr: 992 150 394
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2013 - Dokumentnr: 668256 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/4954

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:
Åkebergveien 12-14 - Boligblokk - Ferdigattest - 2013

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Bygningstegninger:

Leiligheten er definert som en 3-roms på tegninger fra 2011, med to skisserte soverom ifm. entré/gang. Soverommet som p.d.d. ligger ved kjøkkenet er definert som oppholdsrom/kjøkken på tegningene.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-4073.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

2. Rettslig rådighet over seksjon

2.1. Generelt

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner.

2.2. Registrering av seksjonseiere og leietakere

Styret skal motta skriftlig melding om overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

2.3. AirBnB eller tilsvarende

Utleie til AirBnB eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder utleie til AirBnB eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig overfor sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

2.4. Begrensninger på kortidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

175 100 (Omkostninger totalt)
186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 125 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 136 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 138 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,-, visninger kr 2800,- og ev. utleggsgebyr på kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

30.05.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Åkebergveien 14, 0650 OSLO



OSLO kommune



gnr. 231, bnr. 4, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 21421-1148

Referansenummer: JS2064

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 (<https://iverdi.no/>).

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
 - Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
 - Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Personheis.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malte panelplater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,51 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

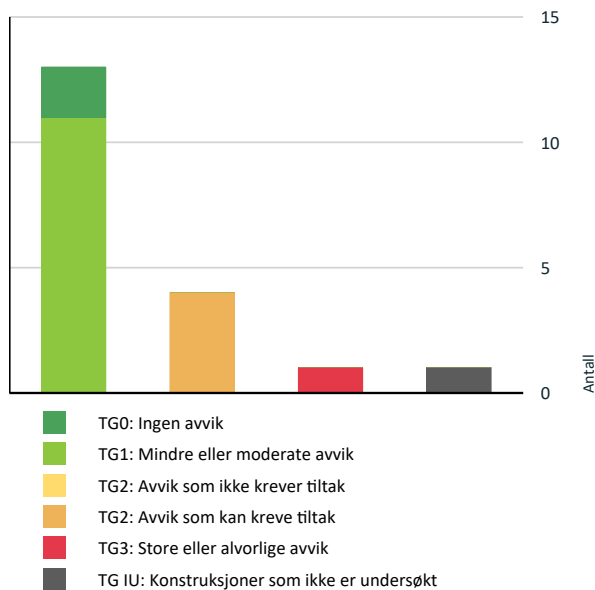
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



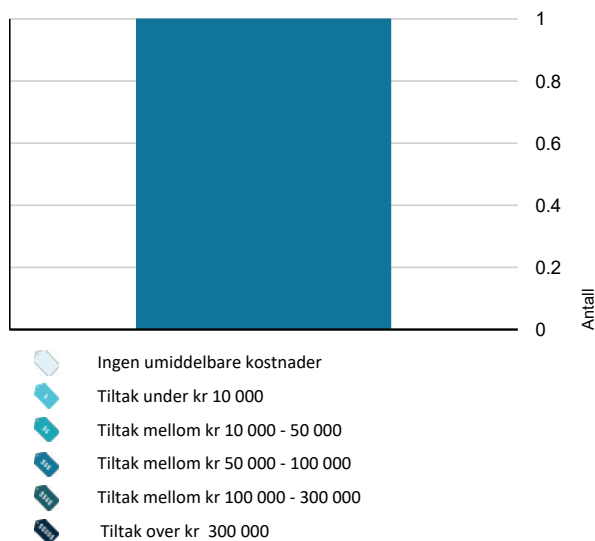
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2011

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Fra byggeåret.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Fra byggeåret.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Sydvest.

Konstruksjon: Fliser på dekket. Rekkverk i murverk og metall.

Størrelse: ca. 6 m².

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvensen ved lav rekkverkshøyde er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.



Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vannnett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall og fall mot dør som i henhold til NS3600 gir tilstandsgrad 3.

For øvrig er det ujevnheter i gulvet generelt som kan føre til vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Forholdet må ses i sammenheng med lekkasjesikring og utgjør en risiko.

Estimert kostnad gjelder for utbedring av fall og ikke oppussing av badet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Bildet illustrerer fall mot dør.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk i metall.

Membran: Kan ikke konstanteres.

Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konstruksjonen har oppnådd en alder der risikoen for fuktproblematikk øker, og bør derfor jevnlig overvåkes.

Levetiden til membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Over tid vil membraner kunne bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran må derfor påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, opplegg for vaskemaskin og veggfestet klosett med innebygget sistene.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Via balansertanlegg.



Tilstandsrapport

Tilluft: Luftespalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da det er usikkerhet hvorvidt våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TGI Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.

Produsent innredning: Ukjent.

Integrerte hvitevarer: Ingen.

Opplegg for vaskemaskin.

Overflater gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TGI Avtrekk

Avtrekk: Via ventilator til balansert anlegg.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TGI Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappsteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsstype: Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Byggeår.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er i senere tid satt opp ett ekstra rom i del av stue/kjøkken (omtalt som soverom i rapporten da det fremsto som det under befarings). Balansert anlegg er ikke tilpasset ett ekstra rom og det er heller ikke luftespalte for lufttilførsel under døren.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

1 TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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.

2011

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?

Nei

Samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke fremvist.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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?

Ja I henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg skal erklæring om samsvar og tilhørende dokumentasjon overleveres til eieren av anlegget. Eier skal til enhver tid oppbevare denne dokumentasjonen. I dette tilfellet er samsvarserklæring ikke fremvist. Det anbefales derfor at denne fremskaffes. Hvis samsvarserklæringen ikke fremlegges, bør det gjennomføres en el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.



Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



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

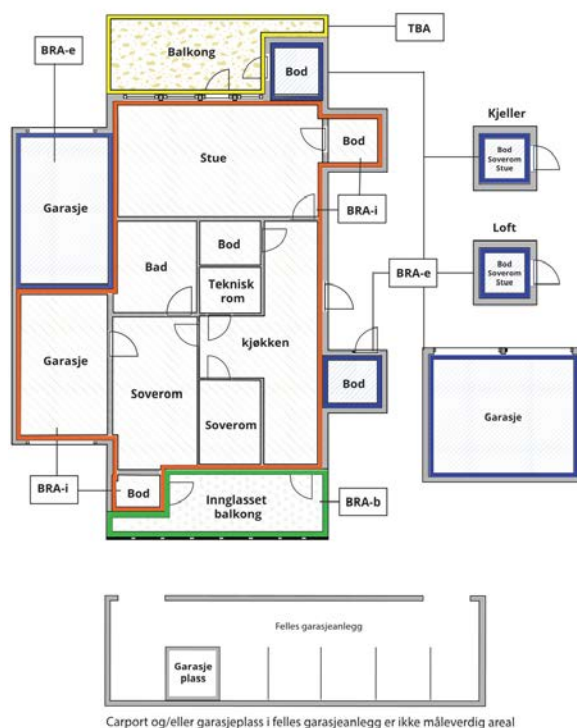
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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)		
4. etasje	75			75	6
Kjeller		5		5	
SUM	75	5			6
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ett soverom er ikke målbart i sin helhet på grunn av lav takhøyde.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	0



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Jørn Simen Aabøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	4		30	1653 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åkebergveien 14							
Hjemmelshaver							
Aabøe Jørn Simen							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 310 000	2014



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.05.2025		Fremvist		Nei
Eier	13.05.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.05.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- 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 de 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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

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 fukttinnhold 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.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.



Forutsetninger

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250160	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanna Stengel Lunde	Jørn Simen Aabøe

Gateadresse	
Åkebergveien 14	
Poststed	Postnr
OSLO	0650

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250160

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet termostad

Arbeid utført av

Stoplight

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2022 sanerte Anticimex for skjeggkre og det er ikke observert skjeggkre siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Satt inn dimmere på lys i gang

Arbeid utført av

Stoplight

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført installasjon av komfyrvakt av firmaet Stoplight

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er satt inn et ekstra rom i leiligheten, som benyttes som kontor.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noen uenigheter mellom seksjonseieren av garasjen, Torp eiendom og styret. Torp eiendom har ønsket å omregulere garasjeanlegget til minilager. Det er dialog mellom partene og sameiet har engasjert advokatbistand for å komme til enighet.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært forekomst av skjeggkre i noen leiligheter og fellesareal i 2021-2022, men ikke registrert noe siden.

Document reference: 1002250160

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250160

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Stengel Lunde	46f22de99593d1b14326c b682e66ef3d56217c31	27.05.2025 15:45:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Simen Aabøe	301f96538069b570a3d3a d0533d30b9aa1fd1a16	27.05.2025 15:44:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250160

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

VEDTEKTER FOR BORGERRASSEN SAMEIE

Fastsatt ved konstituerende sameiermøte 18 desember 2013. Endret 21. juni 2021.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Borgterrassen Sameie. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst på eiendommen gnr. 231 bnr. 4, Åkebergveien 12-14 i Oslo kommune, den 12 august 2013.

Borgterrassen Sameie er et eierseksjonssameie og består av 39 eierseksjoner, hvorav seksjon nr 1 og 2 er næringsseksjoner og hvor snr. 1 utgjør eiendommens garasjeanlegg, samt 37 boligseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes bruttoareal, BTA. Nevneren i sameiebrøken er 4954.

Sameiebrøken for den enkelte seksjon er:

snr. 1:	907/4954	snr. 2:	926/4954	snr. 3:	111/4954
snr. 4:	89/4954	snr. 5:	53/4954	snr. 6:	100/4954
snr. 7:	90/4954	snr. 8:	53/4954	snr. 9:	88/4954
snr. 10:	111/4954	snr. 11:	89/4954	snr. 12:	53/4954
snr. 13:	106/4954	snr. 14:	98/4954	snr. 15:	53/4954
snr. 16:	88/4954	snr. 17:	111/4954	snr. 18:	89/4954
snr. 19:	53/4954	snr. 20:	106/4954	snr. 21:	98/4954
snr. 22:	53/4954	snr. 23:	88/4954	snr. 24:	111/4954
snr. 25:	89/4954	snr. 26:	53/4954	snr. 27:	106/4954
snr. 28:	98/4954	snr. 29:	53/4954	snr. 30:	88/4954
snr. 31:	111/4954	snr. 32:	89/4954	snr. 33:	42/4954
snr. 34:	94/4954	snr. 35:	87/4954	snr. 36:	42/4954
snr. 37:	78/4954	snr. 38:	111/4954	snr. 39:	89/4954

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår oppdelingsbegjæringen. Bodene er tilleggsareal anmerket på oppdelingsbegjæringen. Bodareal under kjørerampe ned til garasjekjeller, disponeres med like arealer av seksjonene 3, 10 og 17, arealene har redusert takhøyde.

Parkeringsplasser i garasjekjeller tilhører snr 1. Ved ledighet er det muligheter for leie av garasjeplasser her, utleies skjer fra eier v snr 1.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til den enkelte bruksenhet og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. Rettslig rådighet over seksjon

2.1. Generelt

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner.

2.2. Registrering av seksjonseiere og leietakere

Styret skal motta skriftlig melding om overdragelser og leieforhold, senest 14 dager etter overtakelse/utleie. Sammen med underrettelsen skal det opplyses om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

2.3. AirBnB eller tilsvarende

Utleie til AirBnB eller tilsvarende skal meldes til styret senest tre dager før utleie. I utleieforhold, herunder utleie til AirBnB eller tilsvarende, plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med ordensreglene. Vedkommende seksjonseier er også ansvarlig overfor sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker. Ved all form for utleie forholder styret seg til seksjonseier.

2.4. Begrensninger på kortidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Sameiernes bruksrett

3.1. Generelt

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdel og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Tilleggsdelene er anmerket med bokstaven T og nummerert med samme nummer som seksjonen den tilhører.

Bruken av bruksenheten, tilleggsdelen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å benytte dem, med mindre annet følger av vedtektene. Alle installasjoner på fellesarealene skal på forhånd være godkjent av styret.

Balkonger og plattinger i første etasje tilhører den enkelte boligseksjon slik det er anmerket på seksjoneringstegningene.

Sameiermøtet kan vedta og endre vanlige husordensregler for eiendommen med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.2. Eksklusive bruksrettigheter

Til enkelte deler av fellesarealene skal det være midlertidig enerett til bruk for nærmere angitte seksjonseiere.

Seksjon nr. 2 (næring) skal ha eksklusiv bruksrett til det fellesareal som tilgrenser seksjonens yttervegger, der dette ikke er nødvendig til bruk for andre seksjonseiere.

Seksjon nr. 3 - 39 (bolig) skal ha eksklusiv bruksrett til heis, trappeløp med unntak av trappenedløp fra grunnplan og ned i garasjen, porttelefon, Kabel-TV/fiber anlegg, utomhusarealer mellom bebyggelsen og Åkerbergveien samt området med betongheller/blomsterbed/sittegruppe og gjerde mot Borggata 1, inngangsport mellom Åkebergveien 12-14 og Eiriks gt 2, avfallsrom og sykkelbod.

4. Vedlikehold og påkostninger

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt innvendig vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i

bruksenheten så som plattinger og balkonger (innvendig) besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Der en eller flere seksjonseiere er gitt enerett til bruk av fellesareal, se pkt. 4, skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjonseier.

Hver seksjon er tilknyttet eget ventilasjonssystem og sameierne skal dekke kostnader til drift og vedlikehold, og av betale strømforbruk over egen strømmåler.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av balkong. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikehold av utomhusarealer og andre fellesarealer og anlegg, herunder stell og vedlikehold, påhviler sameierne i fellesskap, jfr, dog pkt. 6. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til fond for fremtidig vedlikehold og påkostninger. Dette betales sammen med fellesutgiftene.

5. Felleskostnader

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Følgende kostnader skal uaktet bestemmelsen i dette punkts første avsnitt **ikke** utlignes på snr. 1 garasjeseksjonen:

Kostnader til heis, vask av trapper fra 1. – 6. etasje, matteleie, porttelefon, kabel-TV/bredbånd/fiber, vann- og kloakkavgift, renovasjonsavgift, felles strøm med unntak av strøm i trappenedløp til garasje, vedlikehold av innendørs fellesarealer med unntak av trappeløp til garasjeanlegg og nedkjøring til garasjeanlegg, snørydding med unntak av kostnadene til snømåking fra offentlig vei frem til nedkjøringsport. Snr. 1 skal heller ikke dekke noen del av felleskostnadene som gjelder vedlikehold av de utomhusarealer som direkte grenser til samleseksjon bolig, dvs gressareal mot Åkebergveien og område med betongheller/blomsterbed/sittegruppe og gjerde mot Borggata 1, eller inngangsport mellom Åkebergveien 12-14 og Eiriks gate 2. I felleskostnadene for snr. 1 inngår således heller ikke renhold/vedlikehold av avfallsrom og sykkelbod, utgifter til utendørs belysning.

Følgende kostnader skal uaktet bestemmelsen i dette punkts første avsnitt **ikke** utlignes på snr. 2 forretningsseksjonen:

Kostnader til heis, trappevask med unntak av trappeløp og nødutgang tilknyttet forretningen, matteleie, porttelefon, kabel-TV/bredbånd/fiber, renovasjonsavgift, vedlikehold av innendørs fellesarealer dog med unntak av vedlikehold av

trappeløp/nødutgang tilliggende forretningen, felles strøm. Snr. 2 skal heller ikkedekke noen del av felleskostnadene som gjelder vedlikehold av de utomhusarealer som direkte grenser til boligene, dvs gressareal mot Åkebergveien og område med betongheller/blomsterbed/sittegruppe og gjerde mot Borggata 1, eller inngangsport mellom Åkebergveien 12-14 og Eiriks gate 2. I felleskostnadene for snr. 2 inngår således heller ikke renhold/vedlikehold av avfallsrom og sykkelbod, garasjeporter og renhold/vedlikehold av nedkjøring til garasjeeksjonen.

Snr 1 og 2 skal selv besørge og bekoste renhold av trapper mellom kjeller og 1. etasje.

Den enkelte sameier skal betale a-konto-beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-konto-beløpet (fellesutgiftene) kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond), jfr. pkt. 5.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

Kostnader for fjernvarme til oppvarming/ varmt vann, betales med månedlig a-konto-beløp sammen med fellesutgiftene, og avregnes én gang hvert år.

Kostnader til kabelTV/bredbånd betales med likt beløp pr boligseksjon, seksjonen 3, 10, 17, 21, 31 og 38 betaler for 2 tilknytningspunkter (abonnementer)

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Sameiermøtet

7.1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet

- punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av deårlige felleskostnader, og
 - h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Bestemmelsen gjelder ikke for endringer som skyldes ytterligere utbygging av bebyggelsen i medhold av tinglyst bestemmelse, kfr. vedtektenes pkt 1 siste avsnitt.

7.3. Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtene med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5. Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg, samt revisor.

Innkalling, årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes sameiere med kjent adresse minimum 8 maksimum 20 dager før ordinært sameiermøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

7.6. Møteledelse. Protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

8.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 - 5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Eierne av næringsseksjonene, snr. 1 og 2, har rett til å velge minst 1 representant til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Ved konstituering bør "halvparten" av styret kun velges for ett år for å få kontinuitet i styrearbeidet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styre er styrets protokoll og skal ikke distribueres til sameierne.

8.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

9. Forretningsfører

Styret engasjerer forretningsfører og evt. andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 18.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og ett styremedlem tegner for sameiet.

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

12. Mindretallsvern

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

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot den enkelte sameier som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25 med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må dette kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det er ikke anledning til montering av parabolantennar eller andre objekter på bygningens tak eller fasader.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 8-2 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før slik søknad/melding kan sendes.

Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke utskifting av garasjeport som er undergitt eier av snr. 1 sitt vedlikeholdsansvar, herunder ansvar for utskifting ved behov.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

18. Servitutter - heftelser

Det er regulert enkelte forhold som er tinglyst på eiendommen, disse er:

Gnr 231 bnr 4 - erklæring om rettighet i fast eiendom tinglyst 16 juli 2013, rettighetshaver Borgpark AS, rettighet vedr rett til ytterligere utbygging av eiendommen i høyden.

Gnr 231 bnr 4 - erklæring om rettighet i fast eiendom tinglyst 20 feb 2013, rettighet for gnr 231/bnr 4, gnr 231/bnr 26, rettighet om naboforhold inneholdende bestemmelser om bl a rørfremføringer, gjerde, vedlikehold, kjøreareal med mer, dvs avtale om naboforhold.

Gnr 231 bnr 4 - Erklæring om bruk av gårdsrom/bruk av uteareal, tinglyst 10.04.2004, rettighet for gnr 231 bnr 5 og for gnr231/bnr 4, 97, 99, 101.

19. Rett til ytterligere utbygging av eiendommen i høyden.

"Borgpark AS (org.nr. 992150394), eller det selskap Borgpark AS utpeker, har evigvarende og vederlagsfri rett til å foreta ytterligere utbygging av eiendommen i høyden, dersom plan- og bygningsmyndighetene åpner for slik utbygging. Utbyggingsretten skal tinglyses på eiendommens grunnboksblad som en heftelse, og heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Borgpark AS. Borgpark AS kan fritt transportere utbyggingsretten til andre.

Borgpark AS(org.nr. 992150394), eller det selskap Borgpark AS utpeker, er ansvarlig for å utføre evt. utbyggingsarbeider på en måte som er til minst mulig ulempe for beboerne i eiendommen. Rettighetshaver under utbyggingsretten er videre ansvarlig for å bekoste og utbedre enhver skade som måtte bli påført den eksisterende bebyggelsen som følge av evt. utbyggingsarbeider. Ved utbygging som angitt, er rettighetshaver ansvarlig for å forestå og bekoste reseksjonering av bygget.

^[1]_{SEP}Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til utbygging av eiendommen, herunder ved å signere nødvendige dokumenter, medvirke til reseksjonering, unnlate å protestere på byggesøknad i samsvar med utbyggingsretten osv. Nærværende bestemmelse kan ikke endres uten ettersamtykke fra Borgpark AS. "

20. Kameraovervåking

Ekstraordinært sameiermøte den 31.10.16 har godkjent kameraovervåking av sameiets to inngangspartier, samt foran avfallsrommet. Formålet er å forbygge og oppklare straffbare forhold, særlig tyveri, innbrudd og skadeverk, samt grove brudd på husordensreglene. Overvåkingen må skje i henhold til gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til datatilsynet og forpliktes til enhver tid til å

benytte den minst krenkende form for overvåking. Det er kun styret som har tilgang til opptakene. Utlevering av opptak skjer kun etter Personopplysningslovens regler.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

22. Forsikring

Styret står ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Ved skade i egen leilighet, skal beboer snarest mulig melde fra til styret per e-post (eventuelle hastesaker meldes direkte til styrets formann på SMS). Styret vurderer om den faller under forsikringsvilkårene og/eller om den skal belastes sameiet direkte.

Ved skade utenfor leiligheten, skal beboer snarest mulig melde fra til forsikringsselskapet, enten via døgnåpen telefon eller e-post. Styret skal alltid stå i kopi når forsikringsselskap kontaktes om en skade.

For begge skadetyper gjelder at seksjonseier/beboer skal sørge for å begrense skadeomfanget og prøve å kartlegge årsaken til skaden. I de tilfeller hvor det er hensiktsmessig å kontakte håndverker for å begrense skadeutvikling så bør seksjonseier kontakte håndverker direkte samtidig som de også melder skaden til styret. Der sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Husordensregler Borgterrassen sameie (endret 16.juni 2022)

Innhold:

- § 1 – Formål
- § 2 – Sameiers plikter etter husordensreglene
- § 3 – Fellesarealer
- § 4 – Dører og takluker
- § 5 – Retningslinjer for et godt naboskap
- § 6 – Avfall og avfallsrom
- § 7 – Skilting
- § 8 – Endringer i fasade og estetikk
- § 9 – Den enkelte seksjon
- § 10 – Boder
- § 11 – Utleie
- § 12 – Utfyllende husordensregler
- § 13 – Overtredelse av husordensreglene
- § 14 – Ikrafttredelse og endring

§ 1 – Formål.

- (1) Borgterrassen Sameie skal være et trivelig sted å bo, og være et velfungerende sameie.
- (2) Husordensreglene har til formål å legge til rette for gode boligforhold og gode naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet på den andre side. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet fra den enkelte beboer.

§ 2 – Sameiers plikter etter husordensreglene.

- (1) Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at husordensreglene følges av alle i husstanden, herunder besøkende og leietakere.

(2) Det er sameiers ansvar å sørge for at leietakere eller andre som bor i leiligheten er kjent med husordensreglene, og således også sameiers ansvar dersom husordensreglene ikke overholdes.

§ 3 – Fellesarealer.

- (1) Fellesarealer innendørs og utendørs, herunder bl.a. trappeoppganger, korridorer, kjellerrom, bodanlegg og utendørsarealer må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som for eksempel sykler, barnevogner, møbler eller lignende.
- (2) Bruk av fellesarealer i strid med (1), kan likevel avtales med og godkjennes av styret.
- (3) Bruk av fellesarealer i strid med (1), uten godkjenning fra styret, kan medføre at gjenstanden fjernes.
- (4) Rømningsveier må ikke sperres. Branndører skal til en hver tid være lukket, med mindre det foreligger nødvendige årsaker til noe annet.
- (5) Sykler kan parkeres i oppsatte sykkelstativ eller i felles sykkelbod.

§ 4 – Dører og takluker

- (1) Hovedinngangsdørene skal *aldri* forlates ulåst. Det er hver enkelts ansvar å påse at døren er låst. Dette gjelder alle fellesdører, selv ved korte fravær.
- (2) Takluker skal holdes lukket pga brannsikkerhet.

§ 5 – Retningslinjer for godt naboskap.

- (1) Den som til enhver tid er beboer i Borgterrassen Sameie plikter å sørge for ro og orden i seksjonen, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller fellesområdet ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.
- (2) Det skal tas hensyn til alminnelig natthero, det betyr at mellom kl 23 og 07 skal det være natthero i bygningene. Ved selskap og fest, skal man informere naboer og henge oppslag med informasjon i fellesområde. Dersom festligheter forventes å strekke seg utover kl. 24 skal de tilstøtende naboer informeres om det. Dette er for å skape en god dialog med naboer dersom det skulle bli for mye støy. For øvrig vises det til § 1 om behov for både hensynsfullhet og toleranse.
- (3) I tillegg til alminnelig natthero, skal man unngå støyende arbeid i tidsrom utenfor klokken 08 - 20 på hverdager og 10 - 18 i helger. Dersom det skal foregå støyende arbeid, kan man utvise godt naboskap ved å varsle beboere på Facebook (Borgterrassen sameie) da flere har hjemmekontor og/eller jobber turnus.

- (4) Ukjente personer skal ikke under noen omstendighet slippes inn i fellesarealene. Dette gjelder også garasjeanlegg.
- (5) Av hensyn til lukt og røyk som sjenerer naboer, samt brannfare, er det ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill på balkongene. Gass- eller elektrisk grill er tillatt.
- (6) Felles uteareal skal ikke benyttes slik at det er til sjenanse for øvrige beboere, og skal ryddes etter bruk.
- (7) Klage på brudd på disse retningslinjer tas direkte opp med den det gjelder. Dersom denne ikke retter seg etter klagen, kan styret varsles.

§ 6 – Avfall og avfallsrom

- (1) Avfallsrommet er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Søppel skal ikke hengesett på gulvet i avfallsrommet. Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjoner eller lignende.
- (2) Søppel kastes i søplekasser, enten inne i søppeleiers seksjon, eller i avfallsrommet. Det skal ikke ligge søppel på gulvet i fellesarealer eller utenfor inngangspartiene. Dette gjelder også sneiper og reklame.
- (3) Søppel skal sorteres og kastes i riktig søplekasse i avfallsrommet. Brukere av og påse at lyset slukkes, og døren går i lås når de forlater rommet.
- (4) For fjerning av avfall og gjenstander som ikke kan legges i søplekassene, vil det 1-2 ganger i året bli bestilt kontainer for fjerning av slikt avfall. I mellomtiden må beboer selv sørge for bortkjøring av avfall, eventuelt lagring i egen leilighet eller bod.
- (5) Hensetting av gjenstander eller spesialavfall i søplerom som ikke kan fjernes av kommunens avfallstjeneste, vil måtte fjernes for sameiets regning. Kostnader ved dette kan pålegges den aktuelle beboeren.

§ 7 – Skilting.

- (1) Navneskilt på postkasser og sentral ringeklokke skal være like (spesifiser størrelse).
- (2) Den enkelte sameier skal selv sørge for å ha riktig postkasseskilt.
- (3) Dersom det henges opp navneskilt som skiller seg ut fra øvrige skilt, jf. (1), kan styret uten varsel skifte ut navneskiltet med rett navneskilt på sameiers regning.

§ 8 – Endringer i fasade og estetikk.

- (1) Det kreves forhåndssamtykke fra styret for å endre utseende på, eller skifte ut, vindu eller utgangsdør, listeverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

- (2) Det kreves forhåndssamtykke fra styret for å montere synbar parabol eller annen antenne, store lykter, markiser/baldakiner eller liknende på balkong eller fasade.
- (3) Forhåndssamtykke til (2) skal gis, med mindre styret har saklig grunn til å nekte.
- (4) Saklig grunn foreligger dersom det monterte er godt synlig fra gateplan eller er til sjenanse for naboer. Et sentralt moment i vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Det skal ikke legges vekt på personlige meninger eller relasjoner ved vurderingen.
- (5) Hvis forhåndssamtykke gis, forutsettes det at montering utføres av kvalifisert personell.
- (6) Utover det som er nevnt i denne bestemmelsen skal det heller ikke foretas noen endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade uten at styret har gitt forhåndssamtykke. Dette gjelder også plakater og oppslag.
- (7) Ettersom balkonger er rømningsveier ved brann, skal balkonger ikke brukes til lagring av gjenstander. Hver seksjon har bod i kjeller til oppbevaring og lagring av gjenstander.

§ 9 – Den enkelte seksjon.

- (1) Sameier plikter å til enhver tid holde sin seksjon i tilfredsstillende byggteknisk stand.
- (2) Endringer eller vedlikehold i leiligheten som krever fagkyndig personell, skal utføres av fagkyndig. Dette gjelder for eksempel rørleggerarbeid eller elektrikerarbeid.
- (3) Ved lengre fravær bør beboere å sørge for nødvendig tilsyn med leilighet og bod.
- (4) Sameier skal til enhver tid sørge for at beboere har innboforsikring.
- (5) Sameier skal til enhver tid sørge for at beboere er kjent med sameiets branninstruks, herunder også hvordan man unngår "falsk alarm". Ved utrykning på "falsk alarm" er det den enkelte sameier som må dekke kostnaden ved utrykningen.
- (6) "Falsk alarm" vil si de tilfeller der beboer, eller den som beboer har gitt adgang til leiligheten, utløser brannalarmen uten at det foreligger reell fare for brann.
- (7) Ved tvil om noe er en "falsk alarm" vil det tas hensyn til hva som er rimelig i det enkelte tilfelle.

§ 10 – Boder.

- (1) Beboerne plikter å holde orden i egen bod. Dette innebærer også en plikt til å kaste gjenstander med mugg/sopp/skadedyr eller lignende, slik at dette ikke sprer seg til bygningsmasse eller andre boder.

- (2) Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene.
- (3) Det er ikke tillatt å oppbevare illeluktende stoffer eller andre illeluktende gjenstander som kan sjenere andre beboere.
- (4) Dersom det i en bod befinner seg gjenstander i strid med (1), (2) og/eller (3), kan styret kreve at gjenstandene fjernes.
- (5) Hvis beboer ikke etterfølger krav om fjerning etter (4) innen to uker, kan styret bruke nødrettsbestemmelsen i straffeloven § 47 for å skaffe adgang til boden, slik at gjenstanden kan kastes/fjernes. Dette skjer på sameiers regning og risiko.
- (6) Av forsikringsmessige hensyn skal hver sameier kun benytte den boden som er tilknyttet sameierens seksjon. Dersom noen oppbevarer gjenstander i annen sameiers bod, kan eieren av boden når som helst åpne boden og fjerne gjenstandene.

§ 11 – Utleie.

- (1) Sameier plikter å melde fra til forretningsfører om utleie av leilighet eller bod. Dette er for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet.
- (2) Tilsvarende gjelder leietakere ved eventuell fremleie.

§ 12 – Utfyllende husordensregler.

- (1) Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instruksjoner som gis av styret.
- (2) Oppslag og særskilte instruksjoner formidles til alle beboere og sameiere på e-post, på oppslagstavle ved inngangspartiene eller på beboerportalen.

§ 13 – Overtredelse av husordensreglene.

- (1) Beboerne er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av husordensreglene overtres.
- (4) Overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret, helst på styrets epost-adresse. Styret skal deretter ta kontakt med rette sameier eller leietaker så langt det er hensiktsmessig.
- (5) Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.
- (6) Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom vilkårene for dette etter eierseksjonsloven § 26 er oppfylt.

§ 14 – Ikrafttredelse og endring.

- (1) Husordensreglene ble første gang vedtatt på sameiermøte dato.dato.år og trådte i kraft fra samme tid.
- (2) Husordensreglene kan kun endres etter reglene som følger av eierseksjonsloven.

Nabolagsprofil

Åkebergveien 14 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Politihuset Linje 37	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

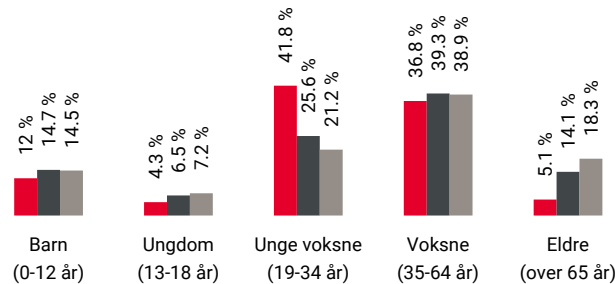
Høflige 61/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område

Nedre Tøyen/Nedre Kampen
Oslo og omegn
Norge

Personer

3 857
999 185
5 425 412

Husholdninger

2 218
490 708
2 654 586

Barnehager

Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 0.4 km
Enerhaugen barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord	3 min 0.3 km



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. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

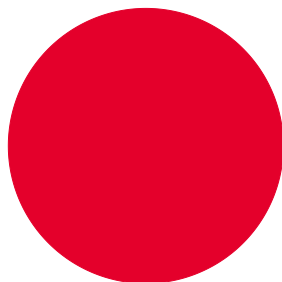
⚽ Schubelersgate friområde balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Sverresgate park balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🏊 Fresh Fitness Grønland 4 min 🚶

🏊 Tøyen Fitness og Tr.senter 5 min 🚶

Boligmasse



■ 99% blokk

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Grønland Basar

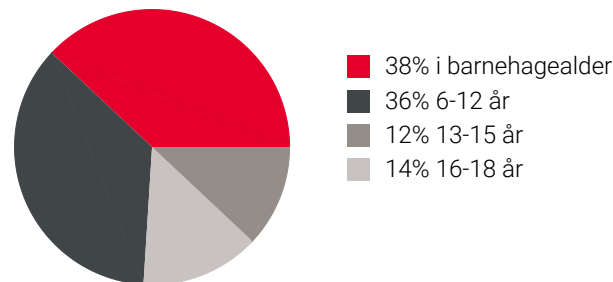
5 min 🚶



Vitusapotek Grønland Basar

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

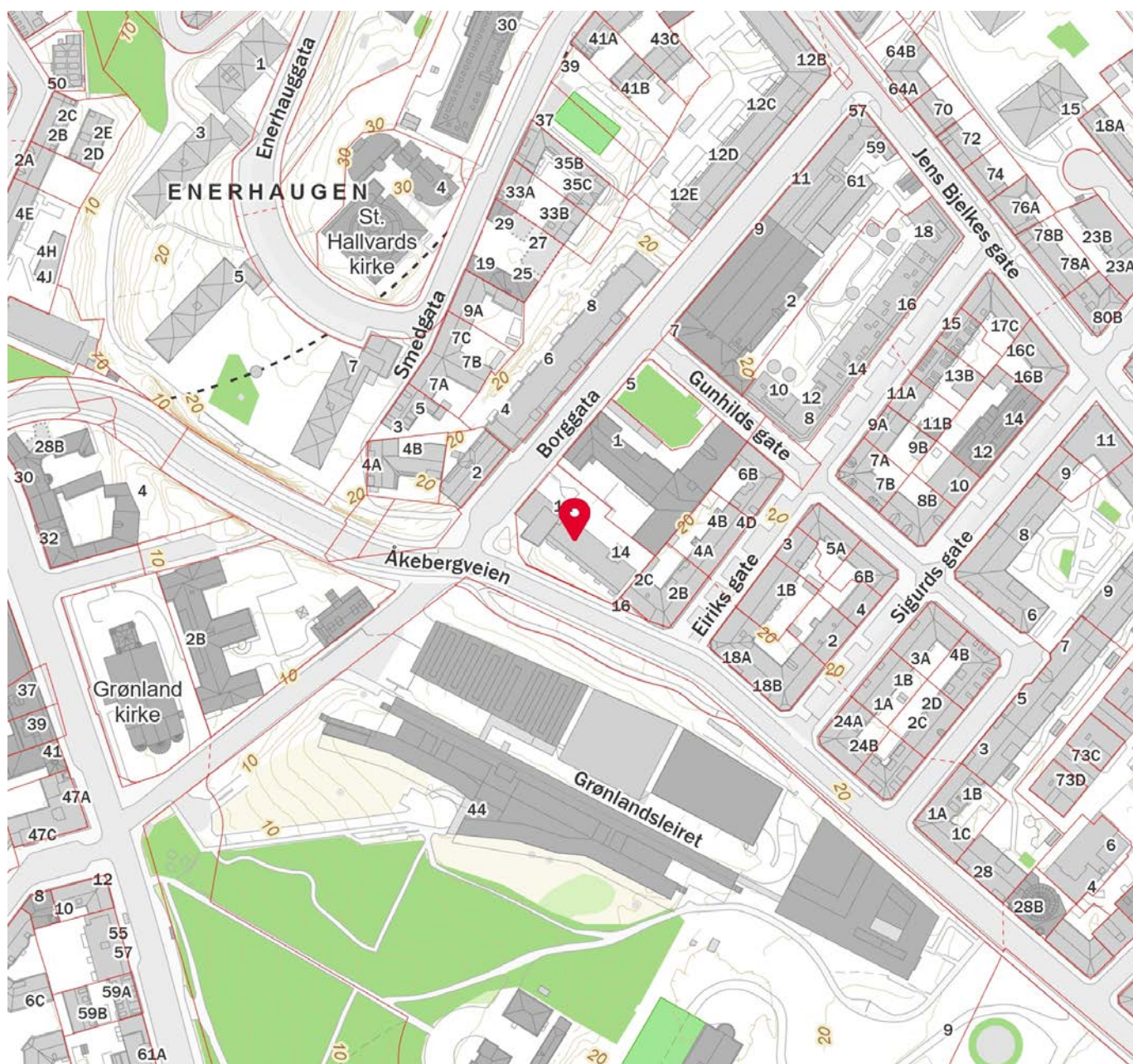
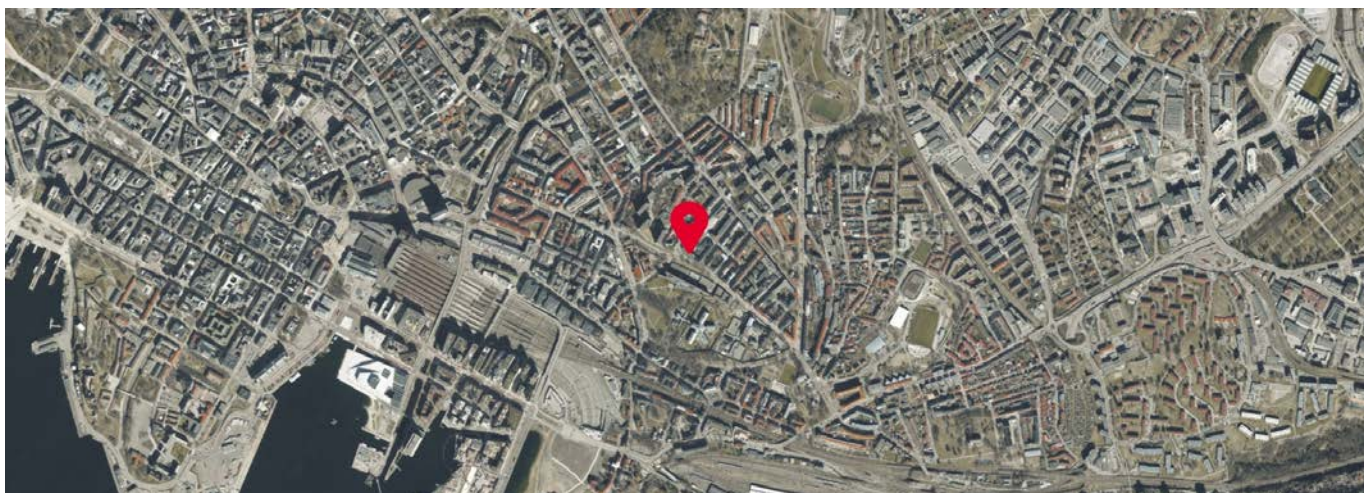
■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen

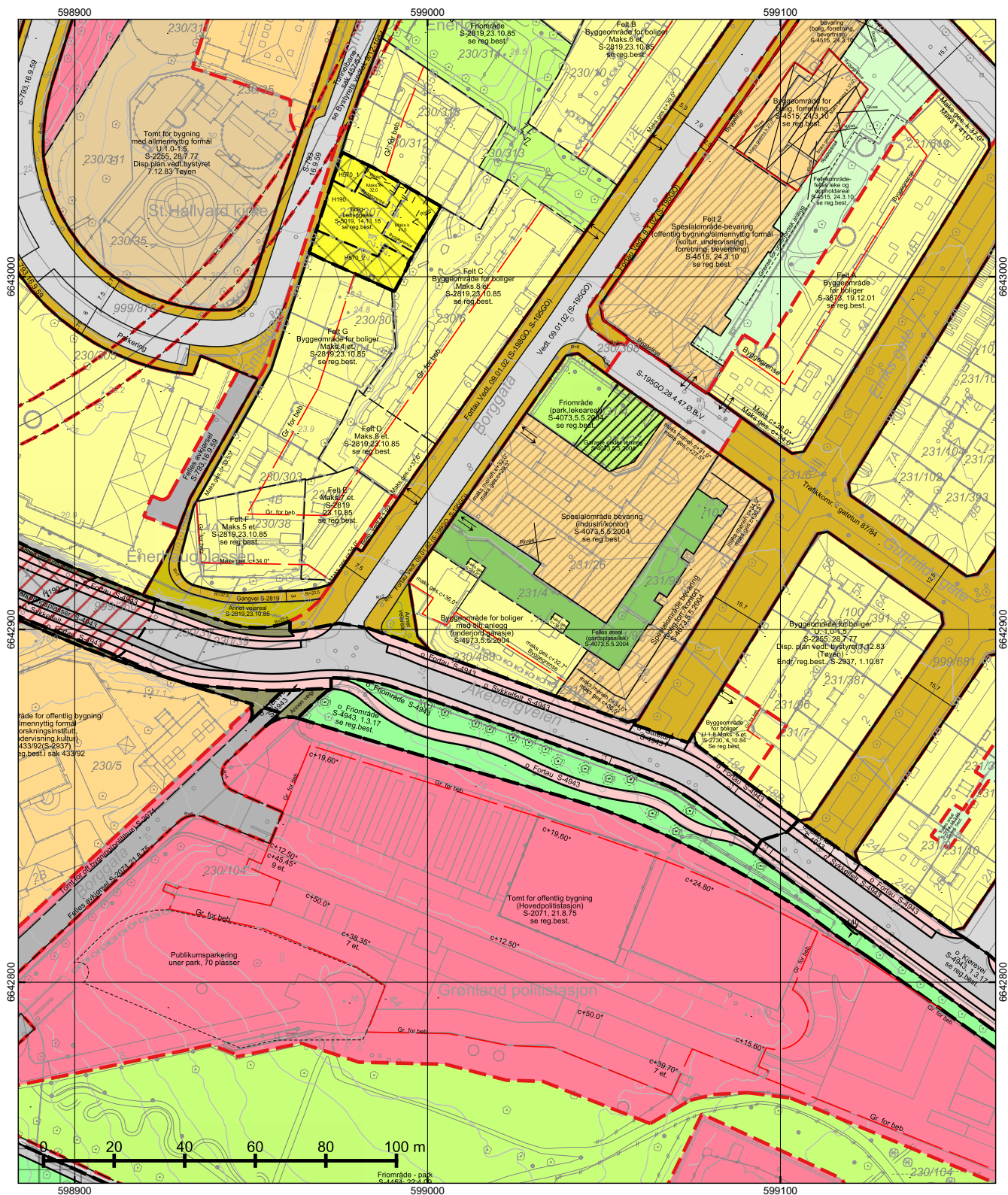
■ Oslo og omegn

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143462/ 86512736

Adresse: ÅKEBERGVEIEN 14

Gnr/Bnr: 231/4

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

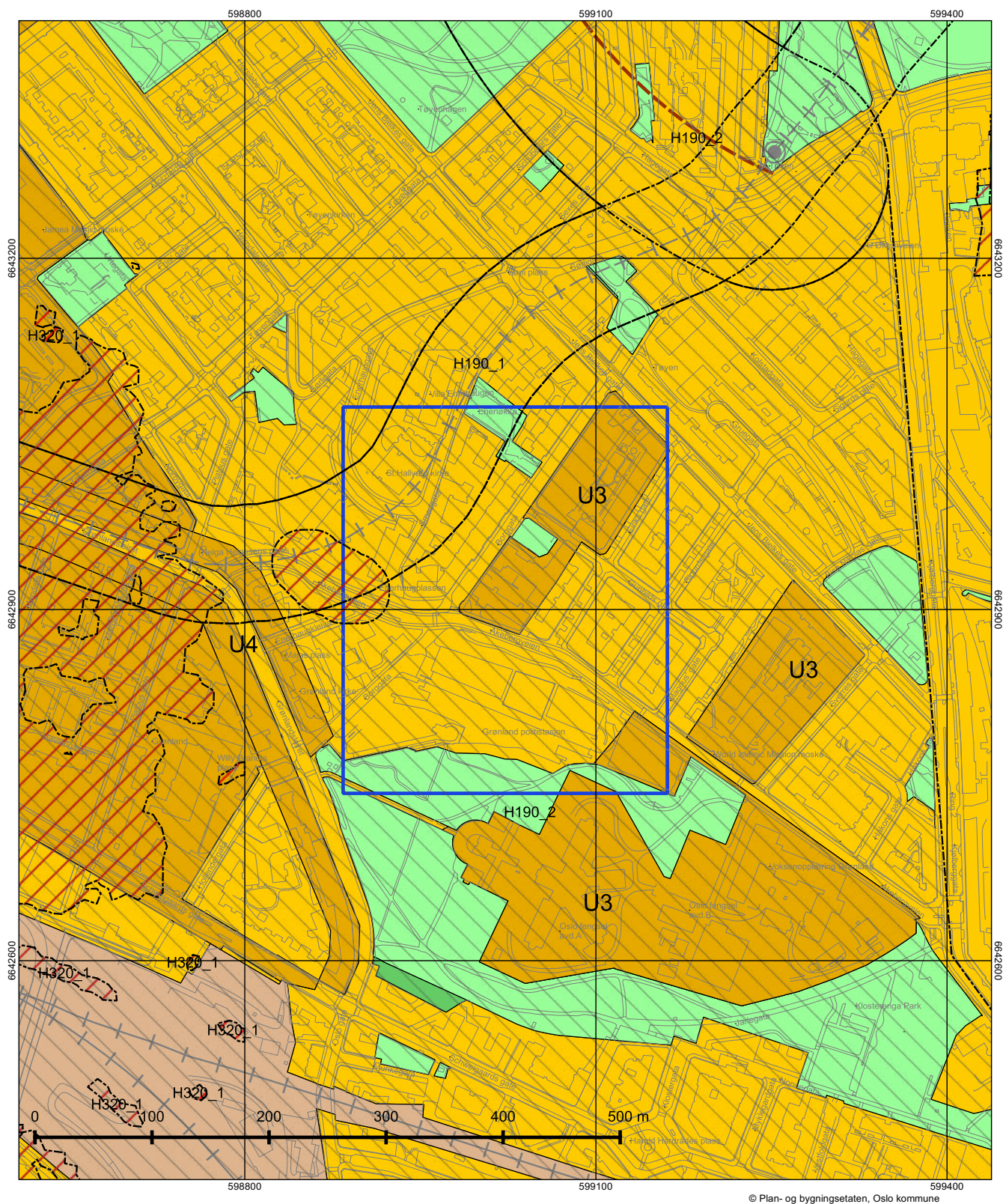
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	65 - Spesialområde privat vei		312 - Fortau
	70 - Felles avkjørsel		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	72 - Felles lekeareal		325 - Veigrunn i tunnel
	74 - Felles gårdsplass		913 - Formålgrensning
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		925 - Gesimslinje
	76 - Felles underjordisk anlegg		930 - Reguleringslinje
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	144 - Forr./bolig		Formålgrense
	147 - Kontor/offentlig		Plangrense (gammel lov)
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Plangrense (ny lov)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Grense for bebyggelse
	170 - Privat institusjon		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bygning som forutsettes revet
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	316 - Gatetun/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	2010 - Veg		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		Avkjørsel
	2012 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 22.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 143462/ 86512736 Adresse: ÅKEBERGVEIEN 14 Gnr/Bnr: 231/4	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 22.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143462/86512736

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åkebergveien 14
0650 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre