

**SCHALA &
PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING



IVAN BJØRNDALS GATE 6

04

Velkommen til Ivan Bjørndals gate 6

06

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

51

Plantegning

54

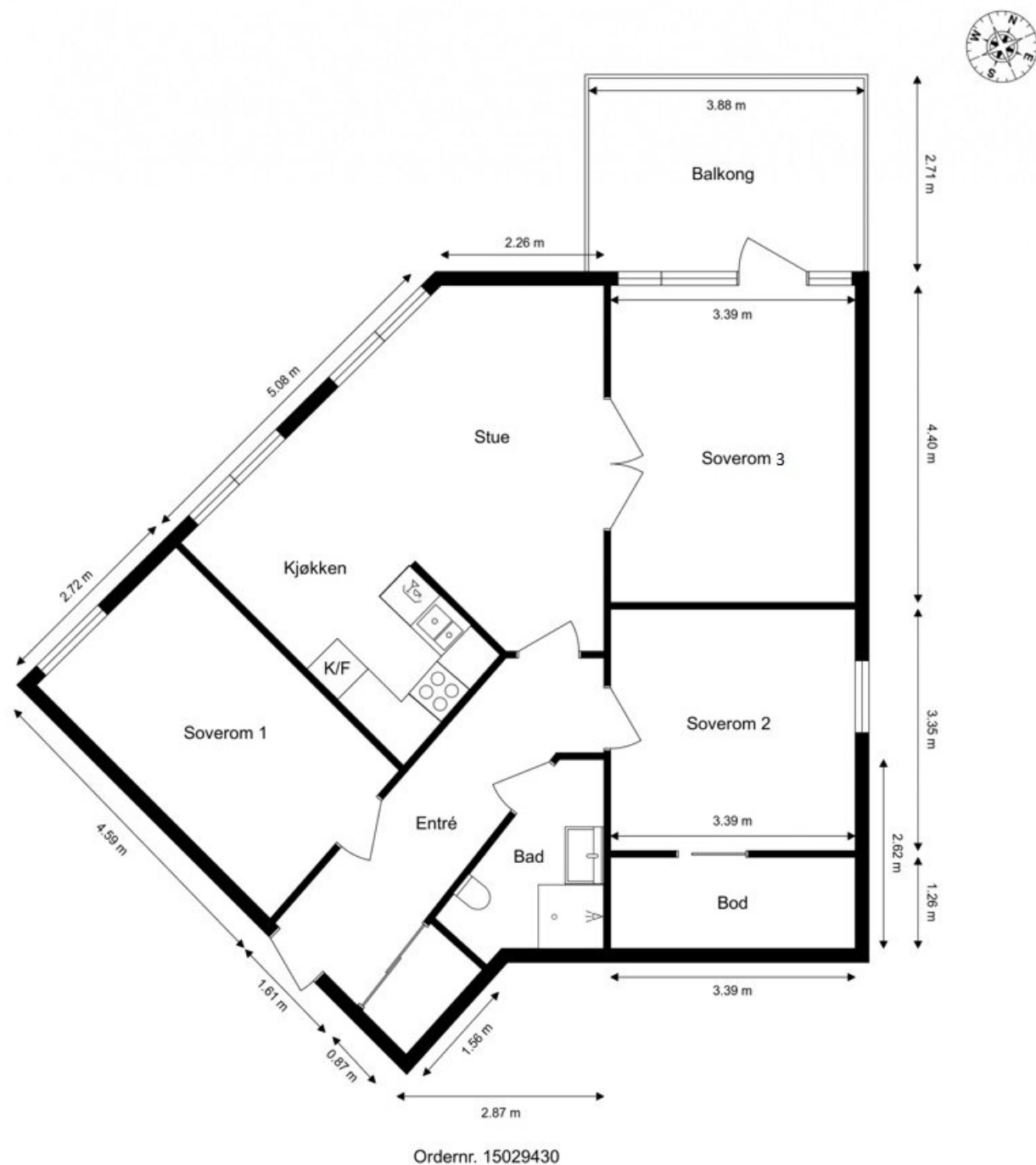
Eiendommen

62

Tekniske dokumenter

Ivan Bjørndals gate 6, 0472 Oslo

Leilighet - 1. Etasje



IVAN BJØRNDALS GATE 6

Stor, lys og innbydende 4-roms hjørneleilighet med skjermet og idyllisk beliggenhet på Lilleborg!

Bygget stod nytt i 2002 og kan skilte med fasiliteter som heis, garasjeanlegg og markterasse. Leiligheten har en romslig planløsning med tre mulige soverom, stort kjøkken med plass til stort spisebord, åpen løsning til stue, flislagt bad og terrasse på hele 10,5 m².

Meget attraktiv, skjermet og idyllisk beliggenhet på Lilleborg rett ved flotte Akerselva. Her bor du i rolige og idylliske omgivelser uten biltrafikk, samtidig som du har kort gangavstand til alle fasiliteter.

- Garasjeplass i garasjeanlegg
- Markterasse på 10,5 m²
- To (tre) gode soverom
- Den ene stuen kan brukes som soverom
- Walk-in closet
- Stort spisekjøkken
- Rolig og barnevennlig område
- Buss og trikk 5 min unna, ingen støy fra kollektivtrafikk

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

IVAN BJØRNDALS GATE

6

Prisantydning	7 690 000
Omkostninger	201 269
Totalpris	7 891 269
Fellesutgifter	3 905 pr. mnd.
P-rom	90 m2
Bruksareal	90 m2
Soverom	3
Etasje	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2002



Lene Brekken

Partner/Eiendomsmegler

98 02 97 44 / lb@schalapartners.no

SCHALA &
PARTNERS
EIENDOMSMEGLING

Torshovgata 5 FA 0474 Oslo

HERLIG SPISEKJØKKEN MED ÅPEN LØSNING TIL STUE

Kjøkkenet ligger i en fin, sosial og delvis åpen løsning med stuen. Du har god skaplass i innredningen og god arbeidsflate. Kjøkkenet er fra byggeår og inneholder profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskum i rustfritt stål. Fliser i benkerygg med montert stikkontakt og benkeskapsbelysning. Kjøkkenet har hvitevarer som kjøleskap med frysedel, integrert komfyr med platetopp og oppvaskmaskin i benk. Det er montert komfyrvakt. Varmtvannsbereder på ca 110 liter plassert på kjøkken.

Stuen er romslig med god plass til bokhyller, lesestol eller sofagruppe. I tilknytning til kjøkkenet har du naturlig plass til et stort spisebord. De store vindusflatene gir godt med

naturlig lys til leiligheten. Gulvet er belagt med hvitmalt parkettgulv og veggene er malt i en nøytral og lys fargetone.











STUE 2

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i leiligheten, og er et lyst og hyggelig rom. Du ankommer stuen fra det romslige spisekjøkkenet via doble fløydører som gir en åpen og luftig romfølelse. I stuen er det god plass til en stor sofagruppe med salongbord, samt naturlig plass til mediemøblement og TV. Fra stuen er det utgang til markterrassen som blir en fin forlengelse av leiligheten på sommeren. Nåværende eier benytter dette rommet som soverom. Det fungerer også utmerket! Gulvet er belagt med hvitmalt parkettgulv og veggene er malt i en nøytral og behagelig fargetone.







TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en herlig markterrasse på 10,5 m². Markterrassen er inngjerdet med prydbusker i front som gjør at man kan nyte varme dager i ro og fred. Her er det god plass til utemøblement, beplantning og grill. Dette er uten tvil den perfekte forlengelse av stuen på varme og lange sommerdager. Her er det sol fra tidlig ettermiddag til tidlig kveld ifølge selger. Terrassen er overbygget noe som skjermer for regn.





SOVEROM

Romslig og hyggelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Her er det god plass til kommoder eller garderobeskap om ønskelig. I tillegg er det inngang til walk-in closet med rikelig med lagringsplass. Soverommet ligger rolig til skjermet for trafikkstøy. Gulvet er belagt med tre-stavs parkett og veggene er malt i en rolig og lys fargetone.







SOVEROM 2

Soverom 2 er også av god størrelse og blir i dag brukt som gjesterom, men passer også ypperlig som barnerom eller hjemmekontor. Rommet har god plass til seng, garderobeskap og skrivebord om ønskelig. Gulvet er belagt med tre-stavs parkett og veggene er malt i en moderne fargetone.





BAD

Leiligheten har et svært romslig og pent flislagt baderom fra byggeår. Badet inneholder vegghengt servanttinnredning, speil med overbelysning, dusjhjørne med dører i herdet glass og gulvmontert toalett. Badet har opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gulv.





ENTRÉ

Du ønskes velkommen inn i en lys, innbydende og praktisk entré. Entréen har hvitmalt parkettgulv og malte overflater i en moderne grøntone. Her er det plass til oppheng av yttertøy, skoskap og kommode om ønskelig. God lagringsplass i romslig skyvedørgarderobe med speilfronter. Det er montert porttelefon ved ytterdør og sikringsskapet er plassert i gang med automatsikringer.







BELIGGENHET

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

Hyggelige og pent tilrettelagte fellesarealer på Lilleborg med belysning, gangveier, sittegrupper og lekeområder. Fellesarealer blir forvaltet av sameiet "Det Lille Grønne"(DLG). På Lilleborg finner du blant annet restauranten Villa Paradiso og Det Andre Teateret. Hyggelige markedsdager på Lilleborg Torg hver første lørdag i måneden.

Lilleborg ved Akerselva ble fra 1897 mer kjent som såpefabrikk enn som et sted i Oslo. Industriområdet ved Akerselva, mellom det største fallet ved Bjølsen valsemølle og de gamle anleggene ved Bentze Brug, hadde variert virksomhet siden 1700-tallet. Såpefabrikasjon hadde pågått siden 1842. I 1997 ble produksjonen i Oslo avviklet, og fabrikkområdet ved Akerselva utviklet til boligområde med rundt 400 leiligheter, under navnet Lilleborg. Lilleborg ble fra første dag et ettertraktet område og er nå et veletablert boligområde som gir det lille ekstra til beboerne og ligger som en tilbaketrukket grønn lunge ved Akerselvas idylliske løp.

Særdeles godt kollektivtilbud i nærområdet: Trikk (11, 12 og 13), diverse bussforbindelser (bl.a. 20, 30, 37 (går hele døgnet), 54). Flybussen stopper i Arendalsgata (3 minutters gange). T-banestasjoner på Storo, Nydalen og Sinsen med linje 4 og 5. Med Lilleborg som utgangspunkt så kommer man seg meget enkelt rundt, både nord, syd, vest og øst med kollektiv transport. Med bil har man enkel adkomst til både ring 2 og 3.

Området langs Akerselva er, og har vært i sterk positiv utvikling. Her går det en hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka i nord med sine mange turmuligheter, sommer som vinter. En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. Med Sandaker/Bjølsen/Sagene/Torshov som utgangspunkt har du alt innen rekkevidde, om det er marka, parkanlegg, handlegater, særegne butikker, restaurantbesøk, trenings- eller kulturtilbud som frister, her er mulighetene mange.

Ivan Bjørndals gate 6

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Sandaker senter Linje 11N, 12N	4 min 0.3 km
Sinsen T Linje 4, 5	14 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	11 min 3.3 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 340 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 664 elever, 41 klasser	8 min 0.7 km
Bjølсен skole (1-10 kl.) 663 elever, 50 klasser	9 min 0.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 390 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	7 min 2.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

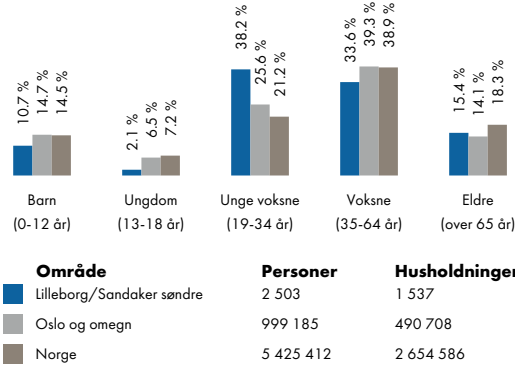


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 0.4 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Lilleborg barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Vogtsgate	3 min
Coop Mega Sandaker	3 min

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

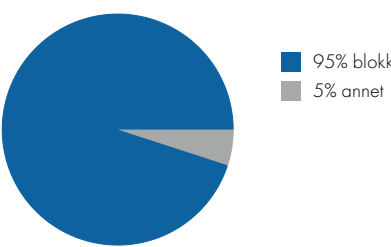


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Lilleborgbanen Ballspill, sandvolleyball	7 min 0.6 km
Lilleborg skole Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Mudo Torshov	3 min
Myrens Sportssenter	7 min

Boligmasse



«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

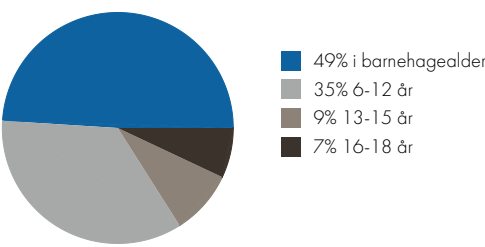
Sitat fra en lokalkjent



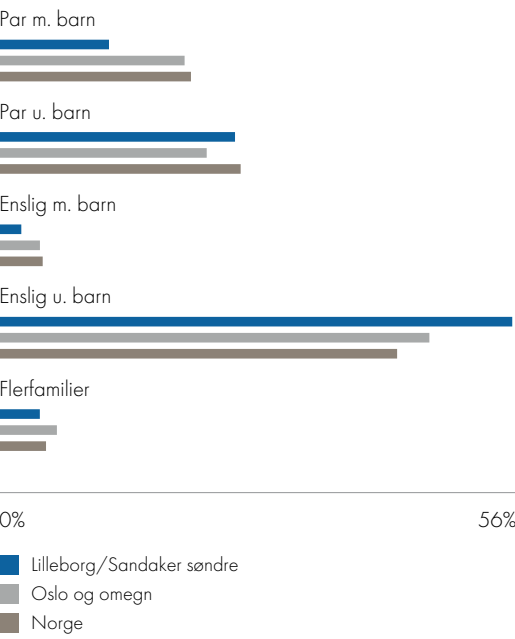
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	3 min
Vitusapotek Sandaker	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

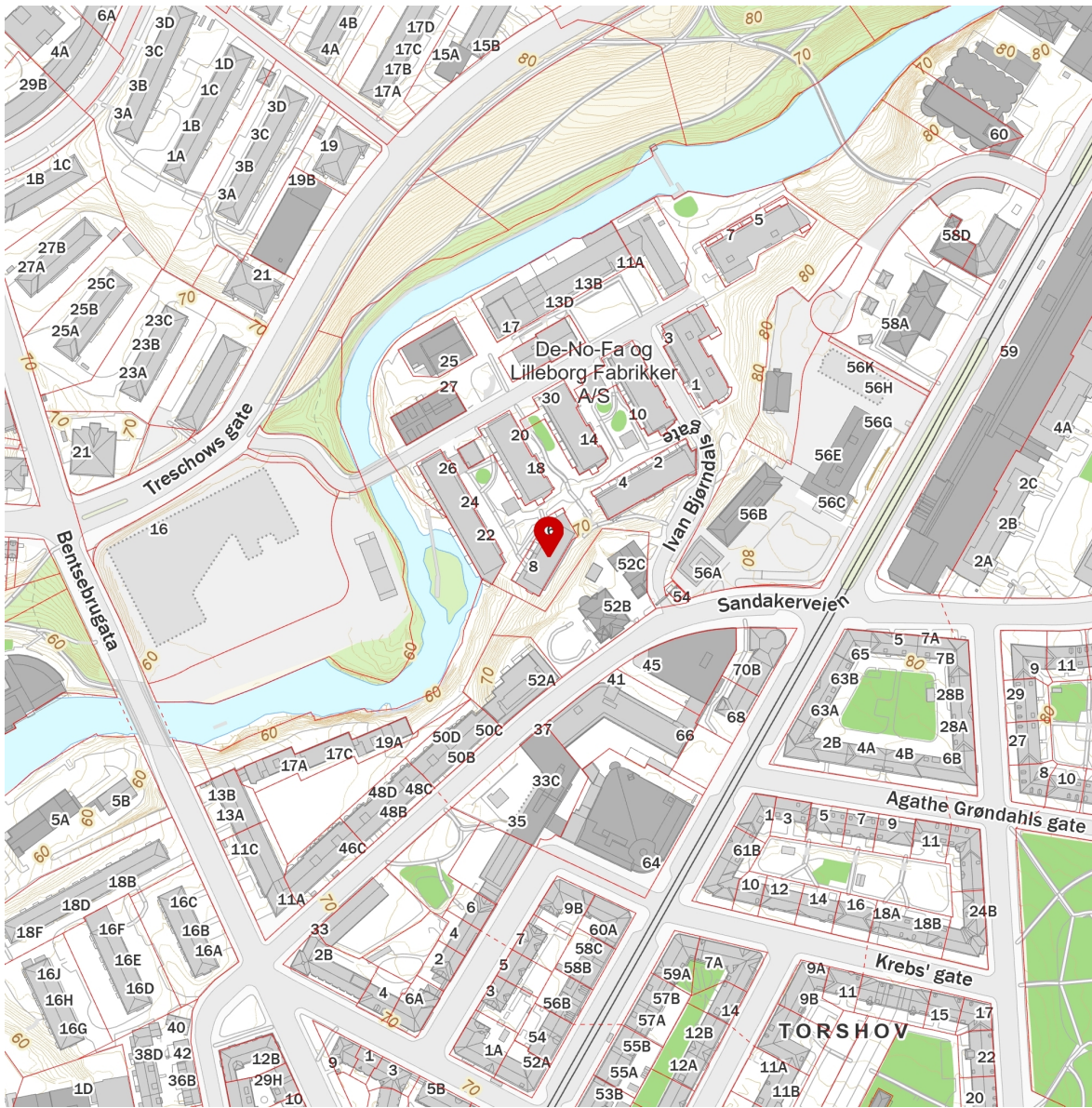


Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Torshov AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Torshov AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettsidet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Torshov AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PLANTEGNING

INNHold

Leiligheten ligger i 1 etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og badrom.
S-rom: Bod på 5 kvm.

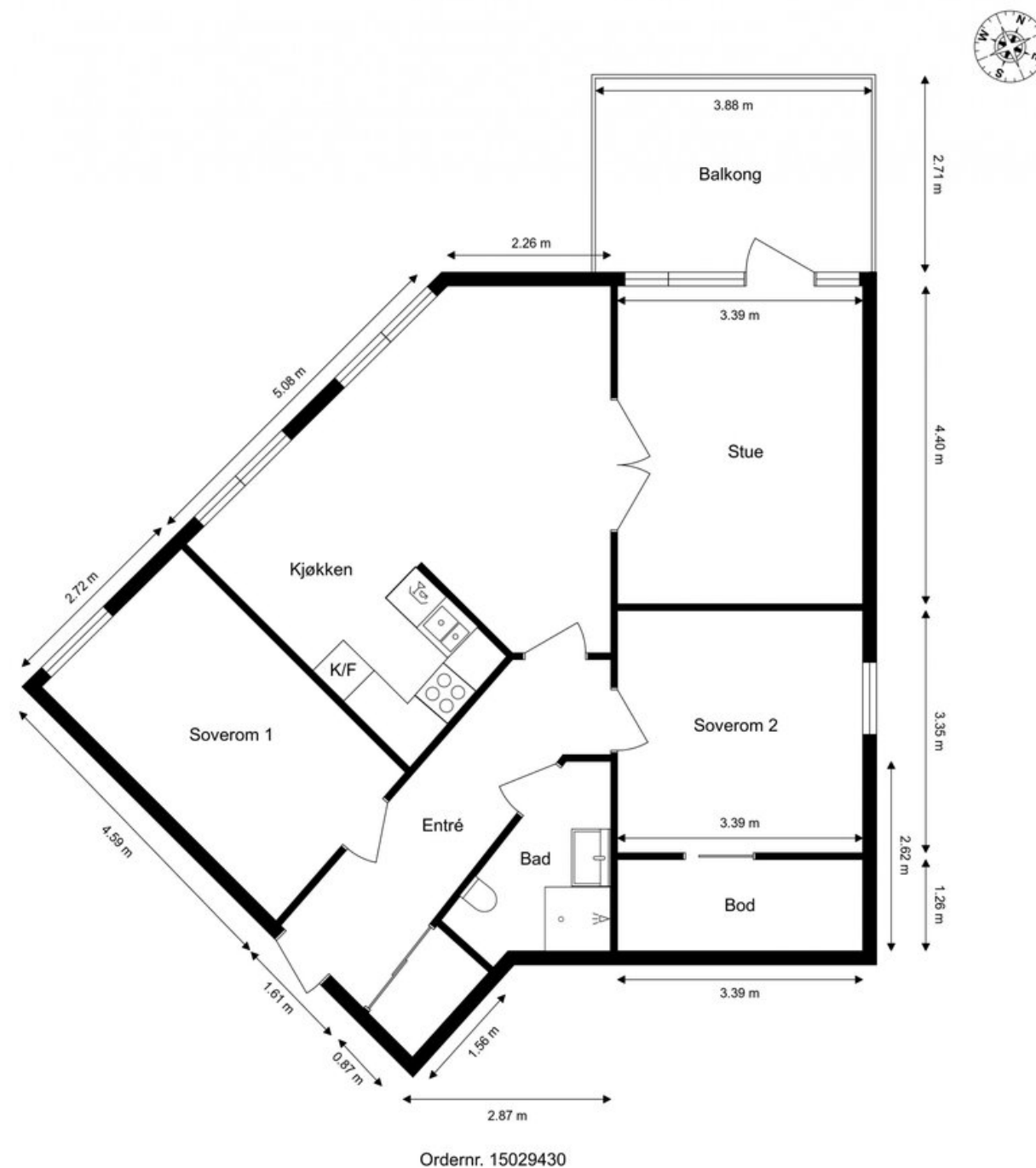
Utgang fra stue til markterrasse på ca. 10,5 m².
Leiligheten disponerer en bod i samme etasje på ca. 4,9 m².
Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasje, nummer 72.



P-ROM	90 M ²
BRA	90 M ²

Ivan Bjørndals gate 6, 0472 Oslo

Leilighet - 1. Etasje



Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

7 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

192 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 690 000,-))

7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

201 269,- (Omkostninger totalt)-----
7 891 269,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader

3 905 pr. mnd. Garasje, trappevask, vaktmestertjenester, DetLilleGrønne, felles forsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter.

Herav:

Felleskostnader DLG 700,-

Felleskostnader 2.914,-

Andel formue

17 902

Fellesgjeld / lånevilkår

Sameiet har per d.d ingen lån.

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Nei / Nei

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 765 326 pr.

31.12.21 | Formuesverdi som sekundærbolig kr. 6 355

175 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle

andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal (sats pr. 2023). Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Bad Tg2:

- Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres
- Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
- Servantskap har noe fuktskader. Servantskap bør skiftes ut.
- Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
- Det er riss/sprekker i veggfliser ved dør og dusj. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
- Det er riss/sprekker i veggfliser ved dør og dusj. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
- Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
- Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 12 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken Tg2:

- Gulvets overflate bærer preg av slitasje. Gulvoverflate bør fornyes.

Øvrige rom Tg2:

- Gulvet bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
- Dørbladet til innerdør på soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Elektrisk anlegg Tg2:

- Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se

sjekkliste dokumentasjon.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Har vært innsig av vann i garasjen. Dette er utbedret.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- Det finnes ikke pipe i bygget.

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
- Det har vært tilfelle av maur, men sameiet har tatt ansvar.

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i boligen?
- Det er derimot periodevis enkelte sølvkre.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Har vært innsig av vann i garasjen. Dette er utbedret.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Fasade beiset/balkonger lakkert i 2017.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
- Det er montert ekstra stikkontakter flere steder i leiligheten. I tillegg ble det satt inn en ekstra kontakt til induksjonstopp på kjøkkenet. Det siste arbeidet ble utført høsten 2022.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- Den informasjonen har jeg dessverre ikke.

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

- Det har vært utført kontroll på ventilasjonsanlegget.

Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
- Jeg utførte radonmåling rundt 2007, resultatet var innenfor normale verdier.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Styret har bestilt kartlegging av vedlikeholdsbehov, og det må påberegnes at det er behov for forebyggende vedlikehold, noe som vil medføre økte fellesutgifter.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
- Det er tilfeller av sølvkre i flere leiligheter og i fellesområder.

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
- Det er observert sølvkre i leiligheten og fellesområder.

Boligens areal

Primærrom: 90 kvm, Bruksareal: 90 kvm

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte takst for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Schala & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 603 kvm, Eierform: Fellestomt

Garasje / parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasje, nummer 72. Det er mulighet for å installere el.lader.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken,

også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Byggemåte

Boligbygg over 8 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 30.12.2003.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Varmekabler på badetrom.

Energiforbruk

Stipulert energiforbruk er ca.13.000 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Offentlige planer

På nabotomt er det vedtatt å bygge skole og friluftsansen. Se link fra bystyret for mer info; <https://www.vartoslo.no/lilleborgtomta-pa-sagene-fra-sapekokeri-til-skole-og->

[friluftsidyll/?fbclid=IwAR1ALISfiB-Gbx9Aa4YjiCJtNV8olmr69H2NLT5hPQqfv7I-qGKYUJrbAcM](https://www.vartoslo.no/lilleborgtomta-pa-sagene-fra-sapekokeri-til-skole-og-)

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser

2002/3775-1/105 Seksjonering 18.01.2002
opprettet seksjoner:
snr: 1
formål: Bolig
sameiebrøk: 34/1004
Rettigheter på 0301-224/341
Rettigheter i eiendomsrett

2001/60215-2/105 Erklæring/avtale 05.10.2001
Overført fra: 0301-224/382
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:377 fra Snr. 1 til Snr. 57
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:378 fra Snr. 1 til Snr. 33
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:379 fra Snr. 1 til Snr. 33
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:380 fra Snr 1 til Snr. 31
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:381 fra Snr. 1 til Snr. 52
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:382 fra Snr. 1 til Snr. 32
Samme rettigheter og plikter til fellesareal bnr.341. Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: 0301-224/382
Rettigheter på 0301-224/341
Rettigheter i eiendomsrett

2001/60215-3/105 Erklæring/avtale 05.10.2001
Overført fra: 0301-224/382
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:377 fra Snr. 1 til Snr. 57
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:378 fra Snr. 1 til Snr. 33
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:379 fra Snr. 1 til Snr. 33
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:380 fra Snr 1 til Snr. 31
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:381 fra Snr. 1 til Snr. 52
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:224 Bnr:382 fra Snr. 1 til Snr. 32
Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-224/382

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Sameie

Sameie: Sameiet Lilleborg B6, Orgnr: 985087784

Sameie: Sameiet Lilleborg B6.

Sameiet består av 32 boligseksjoner.

Sameiet er en del av Lilleborg Det Lille Grønne-sameie. Formålet med DLG-sameiet er å forvalte felleseiendommen og garasjeeiendommen på området Lilleborg til beste for sameierne. Det er til hver seksjon knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne. Eierandel i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene.

Det er en egen felles bod til oppbevaring av sykkel/barnevogn rett ved inngangen.
Det finnes også egen løsning for sykkelparkering i garasjeanlegget.

Eiendomsskatt

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt for skatteåret 2021. Eiendomsskatten utgjør 3 promille av beregningsgrunnlaget og bunnfradraget er 4 millioner. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside:
www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/

Eiendomsskatten faktureres direkte til eier av leiligheten og utgjør kr. 2 828,- for 2023.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenummer: 8649093

Regnskap

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 356 633.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr, forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:
Bad: Vaskemaskinen.
Kjøkken: Kjøleskapet er i dårlig stand og må kastes.
Gardiner på kjøkkenet kan medfølge om ønskelig.
Bod/kott: Hyller
Gjesterom: Klesskap

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI

BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 98 02 97 44 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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

nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Eierseksjonsloven

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter

har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Ivan Bjørndals gate 6, 0472, Oslo, Gnr. 224 bnr. 382 snr. 1 orgnr. 985087784 i Oslo kommune

Eier

Anne Nyborg

Oppdragsnummer

66-23-0038

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,80 % av salgssummen . I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 5.490,-, tilrettelegging kr ,-, markedspakke kr. 19.900,-. For visninger er det avtalt kr. 2.500,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Ansvarlig megler:
Lene Brekken

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners Torshov sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht.

personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ivan Bjørndals gate 6
0472 Oslo
Gnr./Bnr.: 224/382
Seksjonsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 90 m² (P-rom: 90 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 20.04.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.04.2023
Referansenummer	15029430
Meglerforetakets oppdragsnummer	66-23-0038
Hjemmelshaver/selger	Anne Nyborg
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Anne Nyborg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	03.05.2023 13.00

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ivan Bjørndals gate 6
Postnummer/sted	0472 Oslo
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	224/382
Seksjonsnr.	1
Borettslag / Sameie	Sameiet Lilleborg B6
Tomt	Eiet tomt: 603 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2002		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Sameiet Lilleborg B6 beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Sameiet består av felles tomt opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 8 etasjer. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besikttet). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entre, kjøkken, stue, 2 soverom, bad og omkleddningsrom.

Utgang fra stue til markterrasse på ca 10,5 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,9 m2.

Leiligheten disponerer også en garasje plass i felles garasje, nummer 72.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad		Ventilasjon	7	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	7	
		Sanitærutstyr / innredning	7	
		Overflater vegger	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
Kjøkken		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
		Innerdører	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	9	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. Etasje	90	90	0	Entrè, stue, kjøkken, omklekningsrom, 2 soverom og bad	
SUM	90	90	0		

Kommentarer til areal

Omkledningsrom, tidligere bod er medtatt som primærareal. Det er ikke kjent om rommet er godkjent innredet og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealet er omtalt i rapporten etter dagens bruk

Utgang fra stue til markterrasse på ca 10,5 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,9 m2.

Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasje, nummer 72.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringsstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med dører. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47 %, temperatur 18,8 grader C og duggpunkt 7,3 grader C.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har noe fuktskader. Servantskap bør skiftes ut.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Det er riss/sprekker i veggfliser ved dør og dusj. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 12 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Komfyrvakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvets overflate bærer preg av slitasje. Gulvoverflate bør fornyes.
 TGIU	Varmtvannsbereder	Bereider er ikke inspisert grunnet redusert tilkomst.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entrè.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
 TG 2	Overflater gulv	Gulvet bærer preg av slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Etasjeskiller - 1. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kjøkken og soverom 2.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
	Skjevhetmåling	Det er kun registrert målbare skjevheter. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til ca 8 mm på kjøkken og ca 9 mm på soverom 2.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder på ca 110 liter plassert på kjøkken. Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer samt avtrekk på bad og kjøkken. Oppvarming med elektrisitet.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Ventilasjon	
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,19 meter i entrè. 2,20 meter på bad. 2,38 meter til 2,41 meter på begge soverom, kjøkken, stue og bod.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takhøyde	
	Takhøyde	Entrè har en takhøyde lavere enn 2.2 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår
Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ingenting følger med.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra markterrasse til markterrasse på 10,5 m2. Rekkverkshøyde er målt til 111 cm.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befarings tidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.10.2022, arbeidene gjelder utvidelse.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befarings tidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 18.04.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonsskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuksøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners Avd Torshov AS	Oppdragsnr.	66230038
Adresse	Ivan Bjørndals gate 6		
Postnr.	0472	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Fred Arild Nygaard
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Tryk	Polise/avtalenr 8649093
Selger 1 Fornavn	Anne	Etternavn	Nyborg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har vært innsig av vann i garasjen. Dette er utbedret.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det finnes ikke pipe i bygget.
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
18.04.2023

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det har vært tilfelle av maur, men sameiet har tatt ansvar.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det er derimot periodevis enkelte sølvkre.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Har vært innsig av vann i garasjen. Dette er utbedret.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Alliero

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fasade beiset/balkonger lakkert i 2017

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Haugen El-installasjon. Torshovgata 6, 0476 Oslo. 22 38 41 30

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er montert ekstra stikkontakter flere steder i leiligheten. I tillegg ble det satt inn en ekstra kontakt til induksjonstopp på kjøkkenet. Det siste arbeidet ble utført høsten 2022.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Den informasjonen har jeg dessverre ikke.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det har vært utført kontroll på ventilasjonsanlegget.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Jeg utførte radonmåling rundt 2007, resultatet var innenfor normale verdier.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Styret har bestilt kartlegging av vedlikeholdsbehov, og det må påberegnes at det er behov for forebyggende vedlikehold, noe som vil medføre økte fellesutgifter.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er tilfeller av sølvkre i flere leiligheter og i fellesområder.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er observert sølvkre i leiligheten og fellesområder.

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

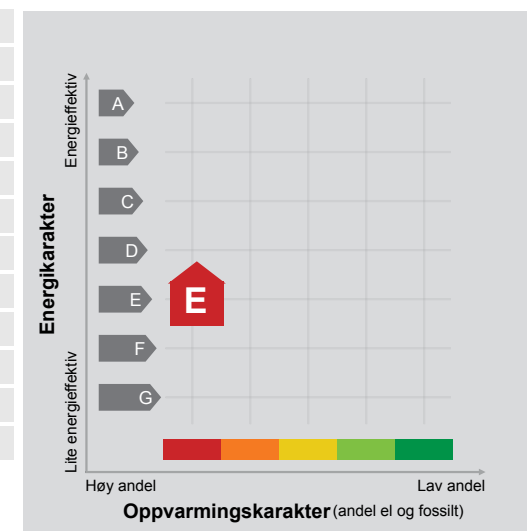
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 18/04/2023 10:48:05 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST



Adresse	Ivan Bjørmdals gate 6
Postnummer	0472
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	1
Festenummer	—
Bygningsnummer	81696543
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d84df85f-2b8a-4f43-b3ca-d4ab1cfd6a69
Dato	17.04.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk 13,000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13,000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Schala & Partners Avd. Torshov AS
Schala & Partners avd Torshov v/Bert Holmeide Vaagland
Vogts gate 44, 0474 OSLO
E-post: VM343_3000020@usermail.webmegler.no

7089473

21481 14.04.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.04.2023.

Boligselskap: 2148, Sameiet Lilleborg B6
Organisasjonsnr: 985.087.784
Eier: Anne Nyborg Fred Arild Nygaard
Leieobjekt: 1
Seksjonsnummer: 1
Adresse: Ivan Bjørndals Gate 6, 0472 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8649093.
- Opplysninger om ferdiggatt/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: Det er til hver seksjon knyttet en sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde). Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene. Sameierne skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i Det Lille Grønne. Se vedlagte vedtekter til S040 Sameiet Det Lille Grønne. Det følger bruksrett til en garasjeplass til hver boligseksjon. Dersom det er tilknyttet eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med elbil ladestasjon, i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønnens garasjeeiendom, er det både selger og kjøpers ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.no
- Kommende planer: Planlegging av rehab. i 2023 (utvendig fasade, kledning sydvegg, balkonger gulv)
- Felleskostnadene økte med 8% fra 01.01.2023.
- Forsikring: SpareBank 1 forsikring med polisenummer 8113523/12. Styret har anbud ute på ny forsikringsavtale.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.614,— pr. md.
Herav:
Felleskostnader DLG 700,-
Felleskostnader 2.914,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hefelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi: Innberetnings- Fradragsberettigede Annen formue Gjeld

pliktige inntekter kostnader

Fås på ligningskontoret 106,- 72,- 17.902,- 0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin B. Karlsen tlf. 22 98 14 68 ev. pr. e-post: nina.christin.karlse@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf. 22 86 56 00, eller pr. e-post: oel@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.250,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkelprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.215,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

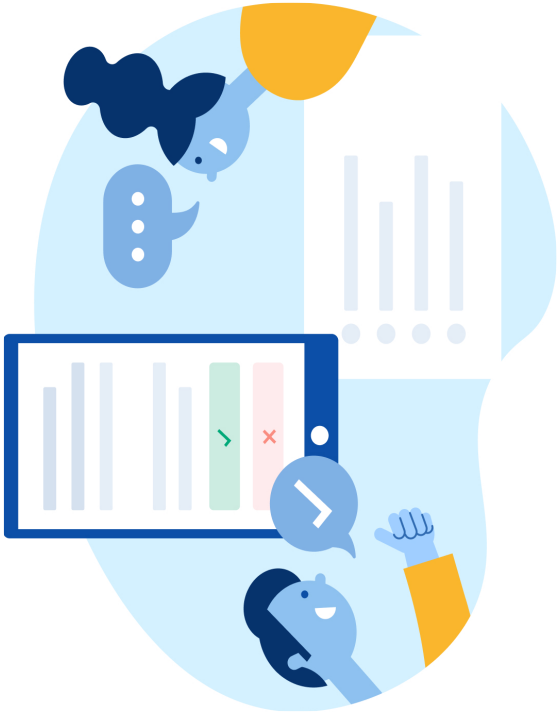
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Eierskifterelaterte tjenester 2023

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 313 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 688 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 500 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 215 kr
Påforrljern medeler og overføring til slektning i BRL og sameier	4 661 kr
Boligsjeselskap m/transportgebyr	9 475 kr
Påforrljern medeler og overføring til slektning i boligsjeselskap	4 738 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	794 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 588 kr
Forrkjopsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 769 kr
Forrkjopsrettsgebyr der styret avklarer	6 215 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligsjeselskap	3 850 kr
Pantattest Boligsjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	350 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)	5 500 kr



Årsmøte 2023

Sameiet Lilleborg B6

9. mai 2023
Møte avholdes 9. mai

Selskapsnummer: 2148



2 av 18

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lilleborg B6

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 19:00, Sagene Lunsjbar, Maridalsveien 153 B, møtelokalet 2 etg. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfyllt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. KONSTITUERING: Valg av møteleder
2. KONSTITUERING: Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING: Valg av protokollvitner
4. KONSTITUERING: Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lilleborg B6

Sak 1

KONSTITUERING: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Nina Christin B. Karlsen fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Christin B. Karlsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

KONSTITUERING: Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er deltageme med stemmerett i årsmøtet.

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 3

KONSTITUERING: Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitnene velges blant de fram møtte på årsmøte og navngis i protokollen.

3 av 18

Sak 4

KONSTITUERING: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

Styrets innstilling

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2148 Årsrapport til styrommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Styrets innstilling

4 av 18

Godtgjørelse til styret for perioden 2022/23 foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Petter Staff	Ivan Bjørndals Gate 8
Styremedlem	Erik Pedersen	Ivan Bjørndals Gate 6
Styremedlem	Didrik Sæther	Åsker
Styremedlem	Tove Margrethe Thommesen	Ivan Bjørndals Gate 6

Valgkomite

Øystein Strandli
Torbjørn Sollien

Andre utvalg

Sameiet Det lille Grønne

Sameiets representant Erik Pedersen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo eller på e-post lilleborg.b6@styrerommet.no

Vibbo

Vibbo er en digital tjeneste fra OBOS som gjør det enkelt for deg som beboer å følge med og delta i boligfellesskapet. I tillegg er det en enkel kanal for deg å kommunisere med styret. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Dersom du leier ut egen bolig, kan du enkelt gi din leietager tilgang til Vibbo.no under «min bolig» og legg til leietaker.

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg B6

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Lilleborg B6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985087784, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 224/382

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

Sameiet Lilleborg B6 har ingen ansatte.

Vedlegg 1

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er RSM NORGE AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og styreforsikring. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er i tråd med budsjett for 2022 og viser ingen større avvik.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere forbruk til drift og vedlikehold.

Lånet til DLG infrastruktur elbil er nedbetalt pr. 31.10.2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Sameiet har ikke langsiktig gjeld pr. i dag.

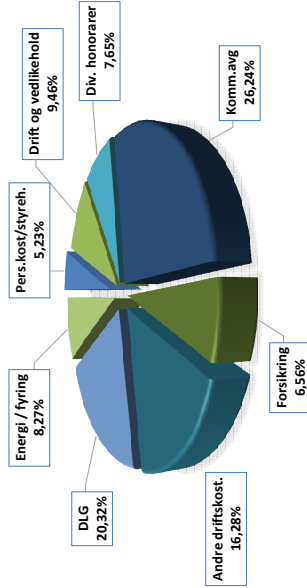
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 356 633.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.

Vedlegg 1

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2022:



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 146 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyrter redusere med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Styret har reforhandlet forsikringen til boligelskapet ved hjelp av OBOS Forsikringsavdeling. Resultatet ble at vi bytter fra Fremtind til Tryg Forsikring. Besparelsen utgjør kr 11 889 pr. år.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedlegg 1

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus,Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr:917 38 645
otterstadrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
https://www.otterstadrevisjon.no/

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lilleborg B6

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lilleborg B6s årsregnskap som viser et overskudd på kr 165 039. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et retvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår opplatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et retvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Fortsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Vedlegg 1

9 av 18

2148 Årsrapport til styrevernet.no.pdf

2148 Sameiet Lilleborg B6
Organisasjonsnummer 985087784
Årsrapport og årsregnskap 2022

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 252 144	1 288 544	1 300 000
Andre inntekter	3	3 131	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 255 275	1 288 544	1 300 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-7 100
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 920	-7 470	-11 000
Forretningsførerhonorar		-62 058	-49 972	-56 000
Konsulenthonorar	7	-10 525	-11 613	0
Drift og vedlikehold	8	-103 186	-267 940	-146 000
Forsikringer		-71 610	-64 650	-80 000
Festeavgift ¹		0	0	0
Kommunale avgifter	9	-286 338	-274 277	-330 000
DLG	14	-221 747	-140 718	0
Energi/fyring		-90 209	-73 665	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-72 063	0
Andre driftskostnader	10	-177 640	-166 226	-170 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 091 283	-1 174 234	-1 210 900
DRIFTSRESULTAT		163 992	88 610	89 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	3 130	1 101	2 000
Finanskostnader	12	-2 082	-3 503	0
RES. FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		1 047	-2 402	0
ÅRSRESULTAT		165 039	86 208	-51 994
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		165 039	86 208	0

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, uøver vi profesjonelt skjønn og utøver profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste uttalelser, uriktige fremstillinger eller oversiyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsesimatene og tilhørende noteropplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- fortsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Vår konklusjon er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorisk kontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av samslets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oppegård, 20.04.2023

Otersstads revisjonskontor A/S

Hente Ottersstad Sandnes

Merete Ottersstad Sandnes
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

10 av 18

2148 Årsrapport til styrevernet.no.pdf

2148 Sameiet Lilleborg B6
Organisasjonsnummer 985087784
Årsrapport og årsregnskap 2022

BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	263 274	267 048
SUM ANLEGGSMIDLER		263 274	267 048
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 255	424
Forskuddsbetalte kostnader		2 837	5 371
Andre kortsiktige fordringer	13	14 484	10 500
Driftskonto OBOS-banken		352 878	0
Innstående i andre banker		0	305 350
SUM OMLØPSMIDLER		400 455	321 646
SUM BEUDELER		663 729	588 694
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		619 907	454 868
SUM EGENKAPITAL		619 907	454 868
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 689	24 260
Leverandørgjeld		133	10 637
Annen kortsiktig gjeld		0	98 979
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 822	133 826
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 729	588 694
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	326 800	1 064 251

Oslo, 18.04.2023

Styret i Sameiet Lilleborg B6

Jan Petter Staff Erik Pedersen Didrik Sæther Tove Margrethe Thommesen

Vedlegg 1

11 av 18

2148 Årsrapport til styrevernet.no.pdf

2148 Årsrapport til styrevernet.no.pdf

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDLER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Tilbakeføring tidligere års avsetning	-10 500
Felleskostnader	955 644
DLG ² felleskostnader, leie av fellesanlegg	268 800
DLG infrastruktur elbil	38 400
Ref. lån infrastruktur	-200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 252 144

NOTE: 3	
ANDRE INNTEKTER	
Ukjente innbetalinger	3 131
SUM ANDRE INNTEKTER	3 131

² DLG er Sameiet Det Lille Grønne (org.nr. 986 960 066) utomhus tingsrettslig sameie

Porto	-240
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-6 255
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 640

NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	339
Renter bank	2 326
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	93
Andre renteinntekter	371
SUM FINANSINNTEKTER	3 130

NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-145
Andre rentekostnader	-1 937
SUM FINANSKOSTNADER	-2 082

NOTE: 13	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Elvia AS	14 484
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 484

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 32/413 deler av Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 326 800.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 943, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 920.

NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Andre konsulenthonorarer	-10 525
SUM KONSULENTHONORAR	-10 525

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-9 798
Drift/vedlikehold VVS	-45 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-103 186

NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-181 205
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-104 919
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-286 338

NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lyspærer og sikringer	-2 791
Vaktmestertjenester	-48 062
Renhold	-109 359
Blomster inngangsparti	-836
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 675
Andre kostnader tilfritsvalgte	-3 943
Andre kontorkostnader	-829

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

I denne styreperioden har det blitt avholdt 6 styremøter samt 2 møter ny forretningsfører (OBOS).

- Større vedlikeholdsprosjekter. Det er ikke gjennomført noen vedlikeholdsprosjekter i inneværende styreperiode.
- Avtale ang. heisvedlikehold med Schindler er reforhandlet (OBOS-rabatt)
- Beboere deltok i høst- og vårdugnad i regi av DLG

Fremtidige planer:

- Det legges opp til utarbeidelse av langtidspan for vedlikehold i kommende styreperiode.

Oslo, 18. April
Styret

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23
Selskapsnummer: 2148 Selskapsnavn: Sameiet Lilleborg B6
BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____
Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

17 av 18

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET LILLEBORG B6

§ 1. Formål/Innledning

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere). Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser

§ 2. Kasting av søppel

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det legges i søppelbeholderne. Papir skal kastes i egne beholdere.

§ 3. Oppganger/fellesrom

Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes fra vinduer, i oppgangene eller fellesrom. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder. Sykler, bamevogner, sportsartikler, kasser sko og lignende skal ikke hensesettes i trapp eller kjellerganger. Inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

§ 4. Balkonger/Grill

Seksjonseier plikter å holde å holde å holde egen balkong ren, med åpne sluk og snøfri. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å samle og oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.

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

§ 5. Støy

Det skal være ro mellom kl 23 og 08 hverdager og søndager, og mellom kl 00. og 08. fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.

Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 19.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager.

Oppussing som medfører sjenerende støy (boring, hamring, saging) skal nabovarsles slik at man kan innrette seg etter det.

§ 6. Bruk av leiligheten

Oppussing av leiligheter skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.

Bruk av leiligheten som skader andres leiligheter og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

§ 7. Boder

Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og rydlige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer.

Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.

I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annen materiale som tiltrekker seg skadedyr

§ 8. Klager

Styret forholder seg kun til skriftlige klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensreglene og/ eller vedtektene.

Gjentatte henvendelser fra styret som følge av berettigede klager, kan medføre salgspålegg og/eller utkastelse.

§ 9. Utleie

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

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

§ 10. Navneskilt

Det påligger sameierne å sette opp navneskilt av riktig type på postkasse og ringetablå. Eiere av utleieleiligheter skal påse at navneskilt oppsettes for sine leietaker. Styret/vaktmester er behjelpelig med dette.

§ 11. Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er erstatningspliktig for enhver skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre, som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. De er også ansvarlige for at leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, overholder husordensregler.

§ 12. Endring av husordensreglene

Det er kun sameiermøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

3.

3.

3.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET LILLEBORG B6

Vedtatt i årsmøte

Den 7.mai 2018

1. NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B6, og omfatter eiendommen G.nr./B.nr. 224/382 i Oslo kommune.

Sameiet består av 32 boligseksjoner. Hver seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av g.nr. 224 b.nr. 382 i henhold til sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon).

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra delakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelenes størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold i sameiet. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Det er til hver seksjon knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde). Eierandel i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene.

Seksjonseiene i sameiet Det Lille Grønne har tinglyst rett til adkomst til garasjeanlegget.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v. Utskiftinger av balkongdekke skal skje i henhold til særskilt instruks utarbeidet av styret.

Vedlikeholdspikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdspikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Eier et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseiere med tilleggsdel i form av utareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseiere at utarealeet skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

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

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like.

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøtet er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt

3. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

Seksjonen må bare benyttes til boligformål og med varsomhet slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

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

Årsmøte skal vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Det er tillatt å holde husdyr, forutsatt at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre seksjonsetere.

4. VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innside av vinduer, balkongdør og ytterdør

tiltattelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTERETT

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsgifter, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dette med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTET

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

Med de unntak som følger av loven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte

- dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
- På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- a. Behandle årsberetningen fra styret.
 - b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
 - c. Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 - d. Behandle budsjett.
 - e. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
 - f. Velge styre, styreleder, og evt.varamedlemmer.
- Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:
- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter,
 - c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - e. samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - f. samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 2017 § 2012 annet ledd annet punktum,
 - g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de samlede årlige fellesutgiftene,
 - h. endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Seksjonseierne har ingen oppløsningsrett.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som upekes av årsmøtet blant de som er tilstede.

23

5

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

12. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

14. OVERSIKT OVER SEKSJONER MED SÆRSKILT VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjons nr.	Leilighets nr.	Endrings objekt.
1	B61-091	
2	B61-090	
3	B61-089	
4	B62-096	Terrassevarmer
5	B62-095	
6	B62-094	
7	B62-093	
8	B62-092	
9	B63-101	

25

7

8. STYRET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordenstreger og vedtak fra årsmøtet.

Styret skal gjennomføre årlig HMS internkontroll.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. For å opprettholde kontinuiteten i styret, er det ønskelig at halvparten av styremedlemmene og varamedlemmene skal være på valg hvert annet år. Styrets leder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

I styremøter kan styret treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærtstående eller i saker om sitt eget eller nærtståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39.

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

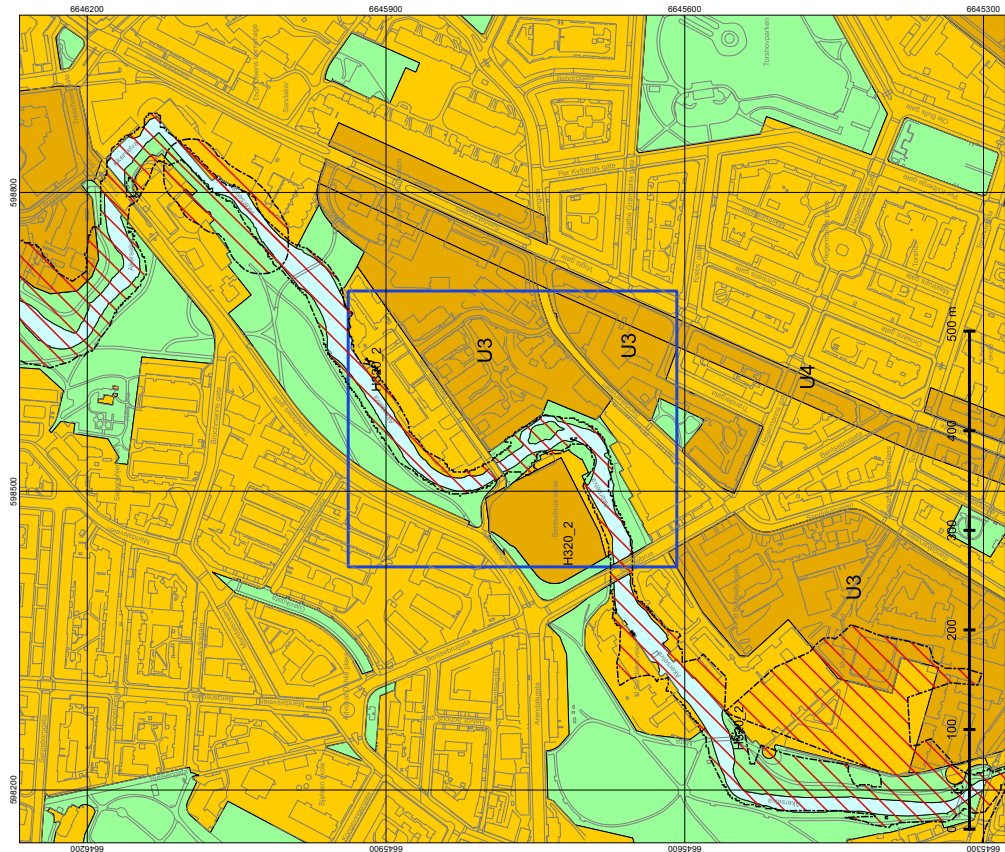
Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved

24

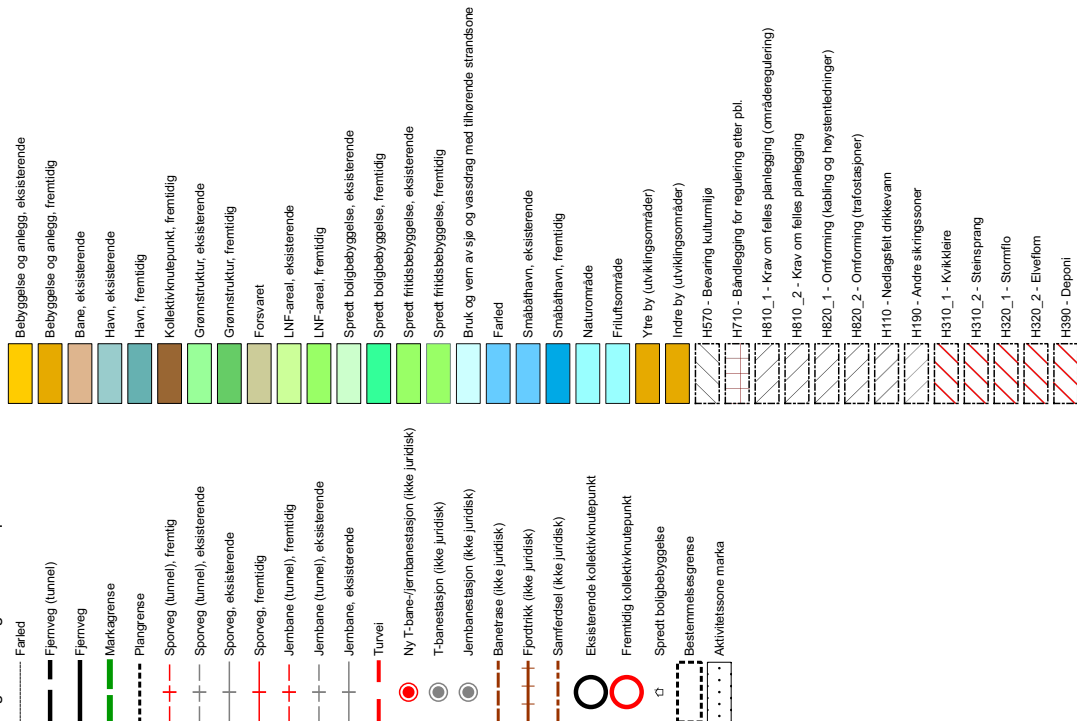
6

8

26



Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS
Postboks 4614 Nydalen
0405 OSLO

30 DEC 2003

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905482-41
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Dato:

Arkivkode: 531

Byggeplass: SANDAKERVEIEN 54

Eiendom: 224/341/0/0

Tiltakshaver: NCC Eeg Henriksen Bolig AS

Adresse: Mariboegate 13, 0106 OSLO

Søker: Arcasa Arkitekter AS

Adresse: Sagveien 23C III, 0458 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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 eignedom (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, varmpumper 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 avvike 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 66230038

Adresse: Ivan Bjørndals gate 6, 0472 Oslo

Betegnelse: GNR 224, BNR 382, snr 1 i Oslo kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



SCHALAPARTNERS.NO