



Ivan Bjørndals gate 4



— Velkommen til

# Ivan Bjørndals gate 4



# LILLEBORG

Stor, gjennomgående 4-roms selveier m/balkong, heis og garasje m/EL-lader | Sentralt, rolig og barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	9 550 000,-
Fellesgjeld	97 708,-
Omkostninger	242 520,-
Totalpris	9 890 228,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 183,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2002
Megler	Camilla Pitz Jacobsen
Telefon	909 13 164
E-post	c.jacobsen@nordvikbolig.no



# Intervju med selger

"Urbant og fredelig, familievennlig og frodig"

- Hva er grunnen til at dere kjøpte akkurat denne boligen? -  
Koselig utsyn og gjennomgående lys, god størrelse på alle soverom og god planløsning, svært god lagringskapasitet i leiligheten og i kjellerbod, heis direkte ned til parkeringsgarasje, skjermet beliggenhet med umiddelbar tilgang til alle tjenester, stor balkong.

- Hva har dere likt best ved boligen? -  
God flyt og nok plass til familien på fire, koselig utsyn i begge retninger. I tillegg særdeles godt med oppbevaring både i leiligheten og medfølgende kjellerbod.

- Hva kommer dere til å savne med boligen/området? -  
Umiddelbar nærhet til butikker og kaféer, vakre turveier langs Akerselva og det utrolig koselige sameiet med torg, badstue, badeplass, svært lite gjennomgangstrafikk.

- Hvordan er nabolaget sett fra deres perspektiv? -  
Svært god tilgang til butikker, kafeer og offentlig transport, samtidig familievennlig, og fredelig.

- Er det noen favoritturer i nabolaget? -  
Langs Akerselva mot sentrum eller oppover mot Nydalen og Maridalsvannet.

- Har dere noen gode råd til en ny eier? -  
Benytt dere av sameiets badstue og badeplass, gå eller sykle hele ruta langs Akerselva fra Maridalsvannet til sentrum med obligatoriske stopp innom Oslos koseligste kaféer (f eks Daegens, Hønselovisas hus, Supreme Roastworks)

Beskriv boligen med tre ord: Rolig, sentral, romslig.







## Kort fortalt


VELKOMMEN TIL IVAN BJØRNDALS GATE 4 - Presentert av Camilla Pitz Jacobsen v/ Nordvik Nydalen!

En delikat, moderne og pen 4-roms selveier beliggende i byggets 4. etasje like ved Akerselva

Innvendig fremstår leiligheten som meget innbydende med tidsmessige farge- og materialvalg, samt god standard med flere nylig oppussede elementer. Leiligheten ligger urbant til på Lilleborg med enkel adkomst til både matvarebutikk, restaurant, kollektivtrafikk m.m. Her vil du trives! :-)

- HIGHLIGHTS
- Super leilighet med tanke på både småbarn og dyrehold
- Stor kjellerbod på 9 m<sup>2</sup>
- Nordvestvendt balkong på ca. 10m<sup>2</sup>
- 1,5 garasje plass med lader like ved heisen
- Tv/Internett inkl. i felleskostnadene
- Gåavstand til buss og trikk
- Svært populært og barnevennlig boligområde

# Arealer og innhold



		Beskrivelse	Areal
BRA-i:	90 kvm		4. etasje:
BRA-e:	9 kvm		BRA-i: 90 kvm. Entré, bad, bod, 3 soverom, kjøkken, og stue
Totalt BRA:	99 kvm		Total BRA: 90 kvm.
TBA:	10 kvm		TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal
			Kjeller:
			BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
			Total BRA: 9 kvm.

# Ivan Bjørndals gate 4, 0472 OSLO

## 4. etasje



Forklaring av bilde/rommet























































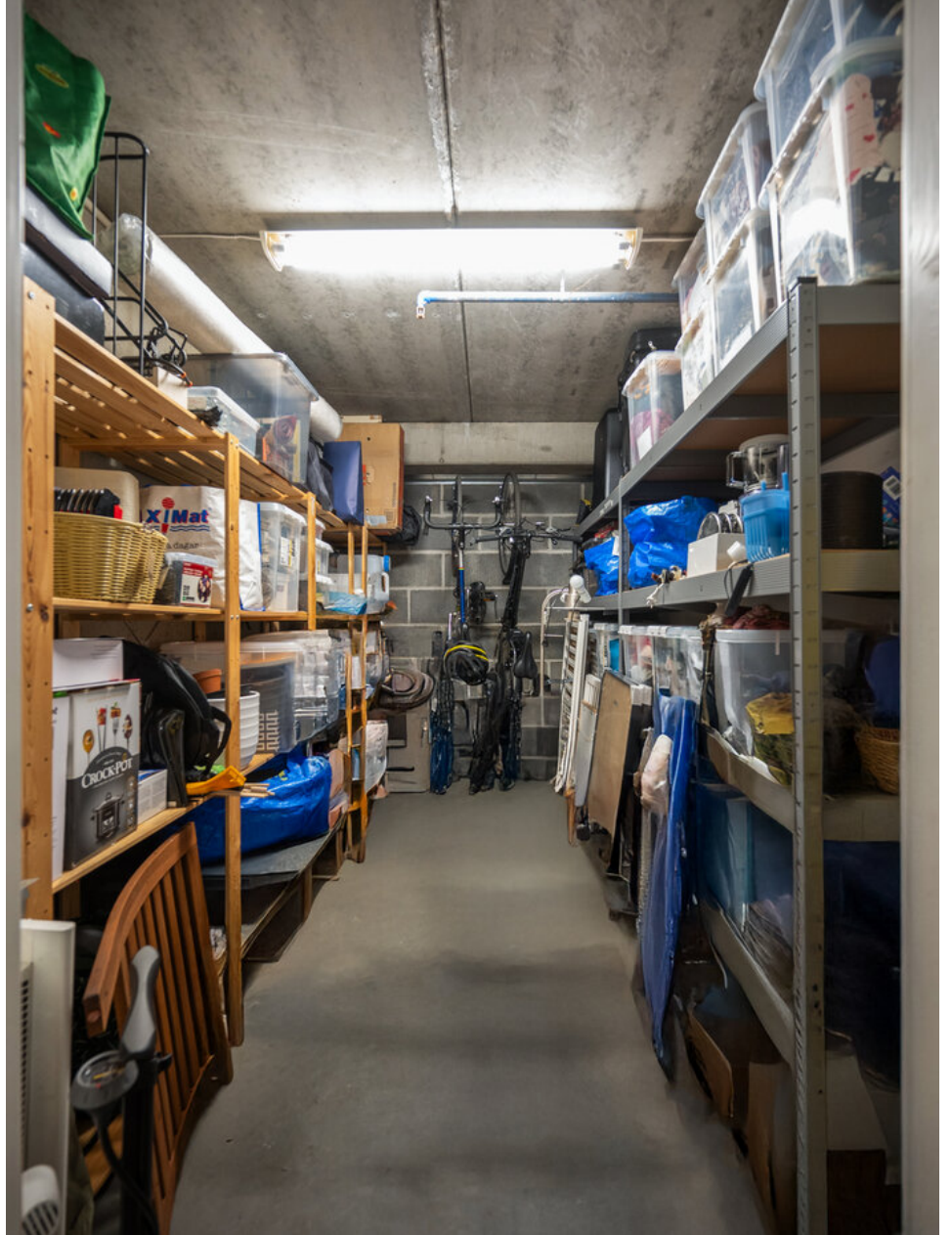






















Informasjon

# Ivan Bjørndals gate 4

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

20-0113/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Ivan Bjørndals gate 4, 0472 OSLO

Gnr 224, bnr 381, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Michael Frederick Decker

Line Brotnow Decker

### Kjøpesum og omkostninger

9 550 000,- (Prisantydning)

97 708,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
9 647 708,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

241 170,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
242 520,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

255 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
9 890 228,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

9 902 928,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

2002

### Etasje

4

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 90 kvm

BRA-e: 9 kvm

Totalt BRA: 99 kvm

TBA: 10 kvm

### Beskrivelse:

Areal

4. etasje:

BRA-i: 90 kvm. Entré, bad, bod, 3 soverom, kjøkken, og stue

Total BRA: 90 kvm.

TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:

BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 9 kvm.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

- En kjellerbod på ca. 9 m<sup>2</sup>.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Innhold

Vi befinner oss sentralt på populære Lilleborg med nærhet til Akerselva, byen, turområder, dagligvare, offentlig transport, kaféer og mye mer. Området eger seg ypperlig for alle aldre og alle livsfaser, og gir en følelse av å bo privat i byen.

Denne flotte leiligheten ligger i byggets 4. etasje med adkomst via felles trappeoppgang eller heisadkomst.

Når man kommer inn i leiligheten blir man møtt av en romslig entré med praktisk skyvedørgarderobe, og adkomst inn til to soverom. Videre er det inngang til boligens kjøkken, ytterligere et soverom, badrom, innvendig bod og stor stue med utgang til en flott balkong.

Leiligheten holder gjennomgående høy standard, og er smakfullt innredet med et lekkert farge- og interiørvalg som skaper en behagelig atmosfære. Her vil du virkelig trives!

### INTERVJU MED SELGER

- Hva kommer dere til å savne med boligen/området? -

Umiddelbar nærhet til butikker og kaféer, vakre turveier langs Akerselva og det utrolig koselige sameiet med torg, badstue, badeplass, svært lite gjennomgangstrafikk.

- Fortell gjerne litt om hvordan dere har opplevd nærmiljøet og området generelt -  
Urbant og fredelig, familievennlig, frodig.

- Er det noen favoritturer i nabolaget? -

Langs Akerselva mot sentrum eller oppover mot Nydalen og Maridalsvannet

- Hvordan er nabolaget sett fra deres perspektiv? -

Svært god tilgang til butikker, kafeer og offentlig transport, samtidig familievennlig, og fredelig

- Hva er grunnen til at dere kjøpte akkurat denne boligen? -

Koselig utsyn og gjennomgående lys, god størrelse på alle soverom og god planløsning, svært god lagringskapasitet i leiligheten og i kjellerbod, heis direkte ned til parkeringsgarasje, skjermet beliggenhet med umiddelbar tilgang til alle tjenester, stor balkong

- Hva har dere likt best ved boligen? -

God flyt og nok plass til familien på fire, koselig utsyn i begge retninger. I tillegg særdeles godt med oppbevaring både i leiligheten og medfølgende kjellerbod.

- Har dere noen gode råd til en ny eier? -

Benytt dere av sameiets badstue og badeplass, gå eller sykle hele ruta langs Akerselva fra Maridalsvannet til sentrum med obligatoriske stopp innom Oslos koseligste kaféer (f eks Daegens, Hønselovisas hus, Supreme Roastworks)

- Beskriv boligen med tre ord -

Rolig, sentral, romslig.

## Standard

### ENTRÉ:

Velkommen inn! Her blir man møtt av en lys og romslig entré med praktisk skyvedørsgarderobe med speildør. Interiøret i hele leiligheten preges av tidsriktige og moderne fargevalg, gjennomgående og rikelig med dagslys. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander. Entréen er L-formet og byr på rikelig med oppbevaringsmuligheter, og er malt den tidløse fargen, Soothing beige.

### STUE MED UTGANG TIL BALKONG:

Svært delikat og innbydende stue malt i delikate Soothing beige. Med sin gode romfordeling og store vindusflater som gir rikelig med lys, oppleves stuen som romslig og luftig. Her er det god plass til en sofagruppe med tilhørende møbler, samt god plass til en hyggelig spisegruppe og flere muligheter for å sette sitt eget personlige preg. Her er også utgang til boligens balkong på ca. 10m<sup>2</sup>.

### KJØKKEN:

Boligen har et pent kjøkken separat fra stuen. Kjøkkeninnredning består av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Videre er det integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Avtrekk over kokeplass.

### HOVEDSOVEROM:

Hovedsoverommet er av god størrelse og gir skikkelig hotell-følelse. Her er det god plass til dobbeltseng 180x210 og nattbord, samt at det er innebygget skyvedørsgarderobe. Blandingen av delikat fargevalg på veggene i herlige Soothing Beige, og store vindusflater gir rommet en luftig og behagelig følelse.

#### SOVEROM 2 OG 3:

Soverom 2 har adkomst fra entréen, mens soverom 3 har adkomst fra kjøkkenet.

Soverom 2 benyttes i dag som barnerom og har god plass til seng og oppbevaring.

Soverom 3 benyttes som kontor og gjesterom.

Begge soverommene er malt i Kokos.

#### BADEROM:

Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Baderommet har himling med malte plater og innfelt downlights. Det er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

#### OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 9 m<sup>2</sup>.

#### ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vinduer/Balkongdør: 2-lags isolerglass, prod. 2003.

Gulv: Gulv med laminat

Vegger og tak: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Takhøyden i stue ble målt til: 2,39 m.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Parkering

Medfølger 1,5 parkeringsplass med ladestasjon merket 270 i underliggende garasjeanlegg (SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNNE). Den mindre plassen ved siden av kan brukes til å parkere sykkel/motorsykkel eller oppbevare dekk og gjør det svært enkelt å komme inn/ut av bilen.

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

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### Modernisering og påkostninger

- Malt alle overflater (unntatt tak i stue og på bad). Utført av malemester Hatif Abazi ved Malermesterfirma 2 Mestere mars 2025
- Flislagt vegg på kjøkkenet. Utført av snekkerfirma Håndverk og Bygg Sova Kapusta i mars 2025
- Erstattet fug mellom fliser i dusjsonen på badet ved Håndverk og Bygg Sova Kapusta, mars 2025
- Installert nytt servantmøbel og speil på badet ved Håndverk og Bygg Sova Kapusta, mars 2025
- Byttet dusjarmatur og blande batteri, samt oppgradering av avløpsrør og installasjon av ny vask på badet ved VVS Spesialisten (rørlegger Lukas Jaje).
- Nytt calling system installert i regi av sameiet i 2024
- Fiberoptisk internett installert av fagperson i regi av sameiet i 2024
- El-tilsyn i mars 2024 avdekket 4 stikkontakter uten jordforbindelse. Utbedret av elektriker ved Oslo Vest Elektro i juni 2024
- Installert ny stikkontakt på kjøkkenkurs og ny termostat på badet juni 2023 i regi av Oslo Vest Elektro
- Rekkverk på balkong malt i regi av sameiet sommeren 2023
- Installert nytt klesskap på hovedsoverom (egeninnsats) juli 2022
- Installert digital dørlås på ytterdør som styres av app, høst 2021

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverk og Bygg Sova Kapusta (flislegger), april 2025: - Utbedring av fuger mellom fliser i dusjsonen VVS Spesialisten (rørlegger), april 2025: - Koblet til nytt armatur til dusj og vask.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro, juni 2023 og august 2024 (i forbindelse med el-tilsyn): installasjon av ny stikkontakt på kjøkken, ny termostat på badet og jording av fire stikkontakter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024 (ordinært tilsyn)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Malermesterfirma 2 Mestere, mars 2025: malearbeid - Håndverk og Bygg Sova Kapusta, april 2025: flislegging på kjøkken - I regi av sameiet: oppgradering av calling-system (2024) og maling av balkongrekkverk (2023)

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekk i veggflis under servantmøbel konstatert av sakkyndig ifm. salg i 2021. Er ikke kjent med at dette har funksjonell konsekvens.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller

råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fukt på lite område på en vegg i trappeoppgang mellom K1 og K2 (parkeringsnivåene), utbedret av sameiet. I 2025 under vask av garasjeanlegget kom litt vann under døra til kjellerboden. Selv om det ikke var noe skade tok vi opp hendelsen med sameiet som tok ansvar for å sikre at boden var tørr og for å beskytte mot lignende hendelser i fremtiden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har observert skjeggkre et par ganger på badet, alltid enkeltvis. Har ikke hatt behov for noen spesielle tiltak. I 2024 ble rotter observert i søppelskur (utenfor og separat fra leilighetsbygget, felles for flere bygg). Situasjonen ble effektivt håndtert av skadedyrkontroll i regi av sameiet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering foreligger fra salg i 2021 (den eneste som vi er kjent med) og sannsynligvis også fra tidligere salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i

dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i boligsalgsoppgave 2021.

### Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

### Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkongdør : Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 10 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2

Balkongdør

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Rekkverkshøyden er 111 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

4. etasje - bad - Overflater vegger og himling

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. etasje - bad - Overflater Gulv

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør settes inn fast tilkoblingspunkt for EL fra varmtvannsbereder for å få bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Etablering av tilfredsstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

TGIU

4. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

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

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### Innbo og løsøre

Kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp medfølger i den stand det er.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner
- Lampe over spisebord
- Fryseskap i bod
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

Hvitevarer på kjøkken, panelovner (til de små soverommene i bod), gardinoppheng, solskjerming på vindu (plisségardiner), lystette rullegardiner på alle soverommene, fastmonterte taklamper på alle soverom og i gang, overflødig laminatgulv og maling etter oppussing, hyller i kjellerbod og på soverom 3.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

#### § 7. Utleie

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

Ved salg eller fremleie må forretningsfører underrettes omgående.

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

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

##### D - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

#### Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger har hatt følgende energiforbruk:

10334 kWh i 2024, gjennomsnittlig 9701kWh årlig i perioden 2022-2024. 8562kr i 2024 (13269 inkl nettleie).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 183,- pr. mnd.

Inkluderer: Lån/Renter 777,00

TV-abonnement 347,00

Felleskostnader DLG 700,00

Felleskost B5 3 138,00

Bredbånd 221,00

(Felleskostnadene inkl. drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningforsikring, kommunale avgifter m.m.)

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes via felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 1 411,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra selger som opplyser at eiendomsskatten for 2025 er kr. 1 411,-.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 978 736,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 572 283,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Lilleborg B5, orgnr. 985478333

### Om sameiet

Sameiet Lilleborg B5:

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B5, og består av 52 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985478333, og har som formål å ivareta seksjonseierne felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

Styret skal gi samtykke til erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker av hele eller deler av bruksenhet.

Styrets arbeid:

Styret har i 2024 avholdt 8 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Fått lagt nyt terrassedekke i 7. etg med forbedret drenering

- Sikring av bodområder mot innbrudd
- Fått oppdatert sameiets Internkontroll og HMS system og etablert gode rutiner for oppfølging
- Diverse saker ang. seksjonseiere
- Møter og koordinering med DLG-styret. Det har vært gjort en rekke tiltak for å få bukt med roteproblem i søppelskur.
- Alminnelig vedlikehold

Det har vært hele 8 eiendomsoverdragelser i 2024. Styret ønsker nye seksjonseiere velkommen!

På begynnelsen av året 2025 har oppgangene og trapper blitt malt. En gruppe av beboere har gått sammen for å bli enig om bilder til veggene.

Ved årsmøte 2025 ble det vedtatt at Styret i B5 planlegger, budsjetterer og øremerker midler (utover vanlig vedlikehold av heisene) at ved heisstans, også utenfor vanlig arbeidstid, kan det tas i bruk haste utrykning når det finnes beboere med redusert forflytningsevne (som beskrevet ovenfor), slik at de ikke blir inne- eller utestengt av sine leiligheter over lengere tid. Beboere skal varsles så snart styret har fått informasjon om stans og når heisen er i drift igjen. Mer info i årsinnkalling 2025 under punkt 8. Innkomne saker, Utrykning ved heisstans.

Sameiet har per tid ingen større vedtatte påkostninger/utbedringer. Normalt vedlikehold må påregnes. Årsinnkalling for 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven med regnskap.

Sameiet Det Lille Grønne:

Fellesskapet av seksjonseiere i Sameiet Lilleborg B5 eier 52/425-deler av Sameiet Det Lille Grønne.

Seksjonseierne i Sameiet Det Lille Grønne har tinglyst rett til adkomst til garasjeanlegg.

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet. Til sammen er det 403 P-plasser og 234 boder med tilhørende adkomstareal.

Tildelte boder og parkeringsplasser følger eierseksjonen, og kan ikke omfordles av DLG. Dette er ikke til hinder for at eierseksjonssameiene selv omfordeler mellom egne seksjonseiere, eller at seksjonseiere på eget grunnlag inngår avtale om salg, bytte eller lignende med andre seksjonseiere eller næringssameiere. Seksjonseiere med tildelt bruksrett til parkeringsplass kan kun overdra denne til andre seksjonseiere som ikke har bruksrett til p-plass fra før.

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmeidler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 97 708,-pr. 30.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207932132

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Restsaldo 2 613 299,00

Innfrielsesdato: 29.02.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207991422

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,55%

Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 30.05.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208457683

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Restsaldo 1 739 420,00

Innfrielsesdato: 30.01.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

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

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNEKTER : 2 882 725,-

SUM DRIFTSKOSTNADER: -2 848 500

DRIFTSRESULTAT: 34 225,-

RESULTAT FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: -277 000,-

ÅRSRESULTAT: -242 775,- (UNDERSKUDD)

Mer info om regnskapet ligger i innkallingen for 2025 vedlagt salgsoppgaven.

### Vedtakter og husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtakter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

§ 8. Husdyr

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

### Sameiets forsikring

Sparebank 1 Skadeforsikring AS  
Polisenr. 14105125

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 810 kvm (Eiertomt)  
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.  
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Unik mulighet på Lilleborg – idyllisk og sentral beliggenhet ved Akerselva

Velkommen til Lilleborg – et av attraktivt og sjarmerende boligområde! Her bor du i grønne og rolige omgivelser, med Akerselva som nærmeste nabo og byen rett utenfor døren. Området fremstår som en skjermet oase midt i det urbane landskapet, perfekt for deg som ønsker både ro og nærhet til alt Oslo har å by på.

Boligen ligger i et etablert og veldrevet sameie, omgitt av moderne bygg og vakre, rehabiliterte industribygg i klassisk teglstein. Her finner du gjennomtenkte fellesarealer med hyggelige sittegrupper, lekeplasser, gangveier og stemningsfull belysning. Alt forvaltet av det aktive sameiet Det Lille Grønne (DLG), som bidrar til et ryddig og trivelig bomiljø.

I nærområdet finner du populære møteplasser som Villa Paradiso og Det Andre Teateret, og hver første lørdag i måneden er det markedsdag på Lilleborg Torg – en hyggelig lokal happening med kortreiste produkter og god stemning. Dagens Bakeri kan by på høyt anmeldte kardemommeboller, i tillegg ligger Lilleborg Elvebadstue rett ved slik at man kan spasere bort i badekåpen.

Områdets historie gir ekstra sjel – her lå tidligere den tradisjonsrike såpefabrikken Lilleborg, som i 1997 ble omgjort til et moderne boligområde med rundt 400 leiligheter. I dag er Lilleborg et veletablert og svært ettertraktet boområde, kjent for sitt grønne preg, historiske særpreg og gode naboskap.

Meget godt kollektivtilbud:

Trikkelinjene 12, 15 og 18, samt busslinjene 20, 30, 37 (døgnåpen) og 54 har stopp i nærheten. Flybussen stopper kun 3 minutters gange unna, og det er kort vei til T-bane på Storo, Nydalen og Sinsen (linje 4 og 5). Enkel adkomst til Ring 2 og Ring 3 gjør området svært tilgjengelig også med bil.

Her bor du stille og tilbaketrukket, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen – butikker, spisesteder, turstier og kollektivtransport – rett rundt hjørnet.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.10.2003.

Byggemeldte plantegninger vedlagt salgsoppgaven er datert 01.06.1999

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger med parkering. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## - PÅGÅENDE PLANSAKER I NÆROMRÅDET -

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 -  
Detaljeregulering

Saksnummer: 202212601 - Regulerings sak

Mottatt sak: 10.02.2022

Omhandler: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklistene i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Sandakerveien 56 - til politisk behandling per 06.03.2025

Saksnummer: 202217080 - Regulerings sak

Mottatt sak: 21.11.2022

Omhandler: Ved regulering av Sandakerveien 56 ble det fra forslagstiller foreslått boligbebyggelse innenfor felt C. Forslaget innebar en høyere utnyttelse innenfor felt C enn det nå legges opp til. PBE sitt alternativ som innebar barnehage og ingen ny bebyggelse innenfor felt C ble vedtatt.

Kommunen har senere frasagt seg muligheten til å erverve bygget til barnehage. I brev fra Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap (OVK) til Oslobygg KF (OBF) datert 03.08.2022(sak.nr. 20/946 – 78) er det gitt en endelig vurdering hvor OVK uttaler «..(har) besluttet at vi ikke ønsker å gå videre med prosess for å erverve Laboremus-bygget».

Videre uttales det at «OVK vil være behjelpelige ved behov for uttalelse til Plan- og bygningsetaten i sammenheng med en eventuell omregulering.»

På denne bakgrunn har det blitt aktuelt å fremme et forslag med boliger innenfor felt C.

Det legges opp til en lavere utnyttelse og lavere byggehøyde enn tidligere forslag innebar, ved at det nå blir rekkehus i 3 etasjer som ny bebyggelse, i stedet for blokkbebyggelse i 6 etasjer.

#### - PÅGÅENDE BYGGESAKER I NÆROMRÅDET -

Ivan Bjørndals gate 2 - 26 - Etablering av fire dreneringspunkter i eksisterende dekke mellom parkeringskjeller K1 og K2 for drenering av overvann

Saksnummer 202461419 - Byggesak

Mottatt sak 31.10.2024

Status Tillatelse gitt

Ivan Bjørndals gate 8 - Etablering av balkong

Saksnummer 202311786 - Byggesak

Mottatt sak 03.08.2023

Status Tillatelse gitt

Ivan Bjørndals gate 8 - Oppføring av tak over terrasse

Saksnummer 202460948 - Byggesak

Mottatt sak 17.10.2024

Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Ivan Bjørndals gate - Etablering av fortau - Bentsebrua skole

Saksnummer 202318288 - Byggesak

Mottatt sak 15.12.2023

Status Tillatelse gitt

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

#### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

#### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/381/25:

05.06.2025 - Dokumentnr: 637898 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912 Elektronisk innsendt

13.12.2002 - Dokumentnr: 82127 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/4366

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-4.

05.10.2001 - Dokumentnr: 60215 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:341

Samme rettigheter og plikter til fellesareal bnr.341.

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:381

05.10.2001 - Dokumentnr: 60215 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:341

Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:381

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggekke med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp.

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglervederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 977,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 508,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

#### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

### Megler

Camilla Pitz Jacobsen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 90913164

### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen  
Nydalsveien 33  
0484 OSLO  
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 916491034



Vedlegg

# Ivan Bjørndals gate 4

# Ivan Bjørndals gate 4

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Skoler

<b>Bjølens skole (1-7 kl.)</b> 450 elever, 22 klasser	<b>8 min</b> ⚡ 0,6 km
<b>Lilleborg skole (1-7 kl.)</b> 295 elever, 24 klasser	<b>8 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Nordpaalen skole (1-10 kl.)</b> 655 elever, 36 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0,8 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 104 elever, 8 klasser	<b>4 min</b> ⚡ 0,3 km
<b>Voldsjøkka skole (8-10 kl.)</b> 510 elever, 35 klasser	<b>17 min</b> ⚡ 1,4 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>18 min</b> ⚡ 1,6 km
<b>Nydalen videregående skole</b> 960 elever	<b>23 min</b> ⚡ 1,9 km

## Offentlig transport

<b>Sandaker senter</b> Linje 11, 12, 18	<b>5 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Arendalsgata</b> Linje FBI, 20, 37, 54	<b>5 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Sinsen</b> Linje 4, 5	<b>16 min</b> ⚡ 1,3 km
<b>Grefsen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>18 min</b> ⚡ 1,5 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>9 min</b> 🚆 3,3 km

## Barnehager

<b>Åsenhagen barnehage (1-2 år)</b> 24 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0,5 km
<b>Den Tysk-Norske Barnehagen i O...</b> 98 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0,5 km
<b>Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...</b> 36 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0,5 km

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## Sport

<b>Myraløkka</b>	<b>7 min</b> ⚡
<b>Bjølens skole</b>	<b>8 min</b> ⚡
<b>Mudo Tarshov</b>	<b>5 min</b> ⚡
<b>Myrens Sportsenter</b>	<b>8 min</b> ⚡

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

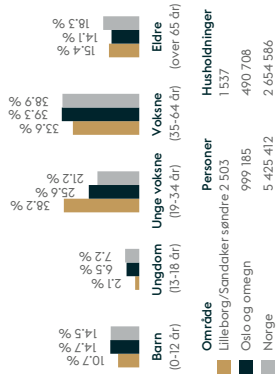
— Sitat fra en lokalbjente

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**  
Meget bra 85/100

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 67/100



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

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Ivan Bjørndals gate 4 , 0472 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 224, bnr. 381, snr. 25



Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 22371-1293

Referansenummer: CW1106

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland  
Uavhengig Takstingeniør  
mb@takstkonsulent1.no  
984 68 454



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ivan Bjørndals gate 4, 0472 OSLO  
Gnr 224 - Bnr 381  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2002. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

### Selveierleilighet - Byggeår: 2002

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Nordvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 10 m<sup>2</sup>. Relkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

Boligblokk bygget i 2002. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Himlinger med prefabrikkerte betonelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Tak høyden i stuen ble målt til: 2,39 m.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Selveierleilighet

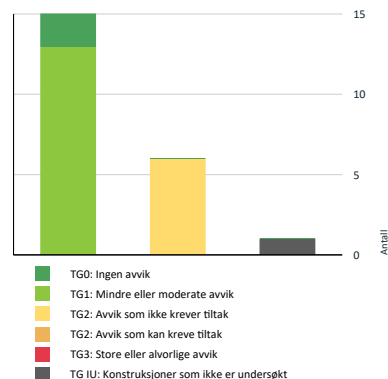
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ivan Bjørndals gate 4, 0472 OSLO  
Gnr 224 - Bnr 381  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

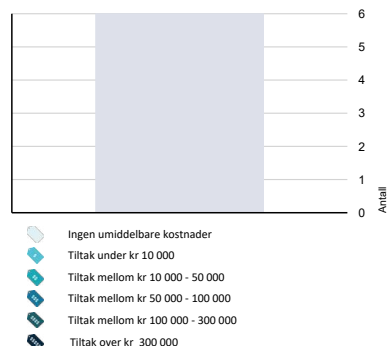
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

### Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### 1 TO R KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### 1 T2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Ivan Bjørndals gate 4 , 0472 OSLO  
Gnr 224 - Bnr 381  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
2002

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

**Anvendelse**  
Standard  
Vedlikehold

### UTVENDIG

#### 1 TO 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### 1 TO 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

#### 1 TO 1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 10 m<sup>2</sup>. Relkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

**Vurdering av avvik:**

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

Rekkverkshøyden er 111 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ivan Bjørndals gate 4 , 0472 OSLO  
Gnr 224 - Bnr 381  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2002. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfaltakbelegg/foleie e.l. (ikke besiktiget)

### INNVENDIG

#### 1 TO 1 Overflater

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,39 m.

#### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

#### 1 TO 0 Radon

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

#### 1 TO 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

### VÅTROM

#### 4. ETASJE > BAD

##### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, spill m/lvs og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

#### 4. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 4. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 4. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er rustfritt stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 4. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 4. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

### 4. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør settes inn fast tilkoblingspunkt for EL fra varmtvannsbereeder for å få bedre tilstandsgrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etablering av tilfredsstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsbereederen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer: Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det er utført el-kontroll fra Elvia, datert: 06.03.2024



### 100 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	90			90	10
Kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>9</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, bod, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 9 m<sup>2</sup>.
- En garasje plass merket med 270.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Ivan Bjørndals gate 4 , 0472 OSLO  
Gnr 224 - Bnr 381  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Marcus Bratland Line Brotnow Decker	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	381		25	810 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Ivan Bjørndals gate 4, 0472 OSLO

#### Hjemmelshaver

Line Brotnow Decker og Michael Frederick Decker

#### Boligselskap

SAMEIET LILLEBORG B5

#### Eierandel

98 / 4366

#### Forretningsfører

OBOS  
EIENDOMSFORVALTNING AS

#### Organisasjonsnr

985478333

#### Felles formue

Kr. 13 877 31.12.2024

#### Felles gjeld:

Kr. 83 663 31.12.2024

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 Skadeforsikring As	14105125			
<b>Kommentar</b> Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Vedteker			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Årsberetning			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Ivan Bjørndals gate 4 , 0472 OSLO  
Gnr 224 - Bnr 381  
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TGO:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummandrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

### PRÆSISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skadestidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSE

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfaringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert belysning.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innlagset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CW1106>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller frittdisshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Decker, Line Brotnow	9578-5995-4-130851	2025-06-04 10:25:45
Decker, Michael Frederick	9578-5993-4-4489869	2025-06-03 22:55:19

## Selgers egenerklæring

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

Utstyrt dato  
3. jun. 2025  
Oppdragsnummer  
20-0113/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Ivan Bjørndals gate 4, 0472 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Line Brotnow Decker, Michael Frederick Decker	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 30. juli 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 14105125 Forsikret i: Fremtind	

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndverk og Bygg Sova Kapusta (flislegger), april 2025: - Utbedring av fuger mellom fliser i dusjonen VVS Spesialisten (rørlegger), april 2025: - Koblet til nytt armatur til dusj og vask

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke fornyet/oppgradert siden 2021. Kjenner ikke til tidligere oppgraderinger

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Vest Elektro, juni 2023 og august 2024 (i forbindelse med el-tilsyn): installasjon av ny stikkontakt på kjøkken, ny termostat på badet og jording av fire stikkontakter

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024 (ordinært tilsyn)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec (leverandør), installert på initiativ fra tidligere eier

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Malermesterfirma 2 Mestere, mars 2025: malearbeid - Håndverk og Bygg Sova Kapusta, april 2025: flislegging på kjøkken - I regi av sameiet: oppgradering av calling-system (2024) og maling av balkongtrekkverk (2023)

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekk i veggflis under servantmøbel konstatert av sakkyndig ifm. salg i 2021. Er ikke kjent med at dette har funksjonell konsekvens.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fukt på lite område på en vegg i trappeoppgang mellom K1 og K2 (parkeringsnivåene), utbedret av sameiet. I 2025 under vask av garasjeanlegget kom litt vann under dora til kjellerboden. Selv om det ikke var noe skade tok vi opp hendelsen med sameiet som tok ansvar for å sikre at boden var tørr og for å beskytte mot lignende hendelser i fremtiden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har observert skjeggkre et par ganger på badet, alltid enkeltvis. Har ikke hatt behov for noen spesielle tiltak. I 2024 ble rotter observert i søppelskur (utenfor og separat fra leilighetsbygget, felles for flere bygg). Situasjonen ble effektivt håndtert av skadedyrkontroll i regi av sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller lignende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering foreligger fra salg i 2021 (den eneste som vi er kjent med) og sannsynligvis også fra tidligere salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i boligsalgsoppgave 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og lignende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

For du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

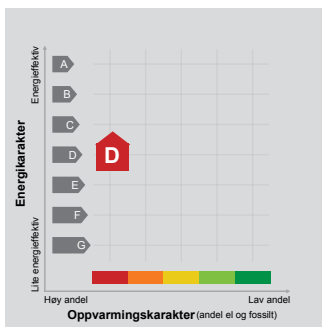
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 20-0113/25



## ENERGIATTEST

Adresse	Ivan Bjerndals gate 4
Postnummer	0472
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	381
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	817 16633
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-127961
Dato	29.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk 9 701 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:

9 701 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette av tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere automatikk på utelyslysning
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2002  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 90  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 8  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plattens tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Nydalen v/Camilla Pitz Jacobsen  
 Nydalsveien 33, 0484 OSLO  
 E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0113/25 . Vår ref.: 8212-1-25 Dato: 30.05.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lilleborg B5  
 Organisasjonsnr: 985478333  
 Seksjonseier: Decker, Michael Frederick  
 Medeier: Decker, Line Brotnow  
 Leilighetsnummer: 25  
 Adresse: Ivan Bjørndals Gate 4, 0472 OSLO  
 Seksjonsnummer: 25  
 Gnr. 224  
 Bnr. 381

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Sparebank 1 Skadeforsikring As- polisnummer 14105125.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Pakostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har e-post: lilleborgb5@styreverrommet.no 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 5040 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 Grønnes 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 Nøkler bestilles ved henvendelse til styre

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98207932132  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 7,25%  
 Restsaldo: 2 613 299,00  
 Innfrielsesdato: 29.02.2048  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98207991422  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 7,55%  
 Restsaldo: 0,00  
 Innfrielsesdato: 30.05.2034  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98208457683  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 7,25%  
 Restsaldo: 1 739 420,00  
 Innfrielsesdato: 30.01.2037  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 183,00,-  
 Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	777,00	
TV-abonnement	347,00	
Felleskostnader DLG	700,00	
Felleskost B5	3 138,00	
Bredbånd	221,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 444,-  
 Fradragsberettigede kostnader: 6 579,-  
 Annen formue: 13 877,-  
 Gjeld: 83 663,-

#### Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenummer: 98207932132  
 Restsaldo: 58 665,08  
 Kapitalkostnader: 439,72

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenummer: 98207991422  
 Restsaldo: 0,00  
 Kapitalkostnader: 306,92

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenummer: 98208457683  
 Restsaldo: 39 043,33  
 Kapitalkostnader: 413,26

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr 97 708,41,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellessgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.  
 I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.  
 Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.  
 Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Anja Ronesen, e-post: lilleborgb5@styrerrommet.no. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 8212  
SAMEIET LILLEBORG B5

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLEBORG B5

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:

31. mars 2025 kl. 19:00, Studio Lilleborg, Ivan Bjørndalsgate 9.

### 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 utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det er viktig at vi er mange nok til å være stemmedyktige under årsmøtet (over 1/4 av eierne). Om du ikke kan delta fysisk håper vi du fyller inn en fullmakt (se bakerst i heftet) og sender med en nabo eller en av oss i styret.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Innkomne saker, Utrykning ved heisstans

Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET LILLEBORG B5

Sak 1

### 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Sverre Hermanstad, Obos

Forslag til vedtak  
Sverre Hermanstad er valgt.

---

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammoteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

### Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg  
1. Årsregnskap 2024 signert.pdf  
2. 8212 Sameiet Lilleborg B5 revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000. Det er samme sum som ble vedtatt i 2024.

Styrets innstilling  
Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000.

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Sameiet har vedtektsfestet at styret skal bestå av fem seksjonseiere, og to varaer.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anja Ronesen

Tar gjenvalg

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Svendsen Friestad
- Marius Abrahamsen

Jeg stiller gjerne som kandidat til styremedlemsrolle i Sameiet Lilleborg B5. Jeg har tidligere god erfaring som styremedlem i to borettslag hvor jeg har bodd og trivdes godt med å bidra med det jeg kan for at man skal ha et godt drevet og trivelig borettslag/sameie for alle beboere.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Margrit Aschim

Sak 8

### Innkomne saker, Utrykning ved heisstans

**Forslag fremmet av:**

Margrit Sophie Aschim, Ivan Bjørndalsgate 2

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I løpet av det siste halvåret har heisen i B5, oppgang nr 4 vært ute av drift i over ett døgn tre ganger. Alle gangene har beboere med redusert forflytningsevne vært inne- eller utestengt av sine leiligheter i denne tiden. Dette er en uholdbar og uverdig situasjon for de som er helt avhengig av heisen.

Begrunnelsen som er gitt for at det har tatt så lang tid for å få reparert heisen, er at man ikke hadde økonomiske midler i sameiet B5 til å betale/dekke en hasteutrykning. Det er derfor viktig å legge til rette for at ikke det skjer i fremtiden.

I dag består bygninger i byer i Norge stort sett av høye hus. Det er begrensede arealer og myndigheter legger til rette for stadig tettere og høyre utbygging, hvor heiser er en nødvendighet for adgang. Samtidig legger myndigheter sentralt og lokalt opp til at flere og flere skal klare seg lengst mulig hjemme.

Redusert forflytningsevne kan gjelde alle aldersgrupper. Det kan ha mange ulike medisinske tilstander fysisk og psykisk. Nedsatt muskelkraft/lammelse, nyoperert, hjertesvikt, angst, desorientering og demens som noen eksempler.

Inne- eller utestengt. Hva som er mest belastende og vanskelig kan være ulikt fra person til person. Dog tenker jeg at det å være utestengt fra sin leilighet, sitt hjem er den mest problematiske situasjon.

Tid/lengre tid kan være et praktisk, konkret og et filosofisk begrep eller situasjon. Her i tilfelle heisstans handler det om hvor lenge det kan forventes at en person/flere personer kan være utestengt fra sin leilighet? Ett døgn oppfattes som urimelig lenge.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslagsstillers forslag til vedtak.

#### Forslag til vedtak

Styret i B5 planlegger, budsjetterer og øremerker midler (utover vanlig vedlikehold av heisene) at ved heisstans, også utenfor vanlig arbeidstid, kan det tas i bruk hasteutrykning når det finnes beboere med redusert forflytningsevne (som beskrevet ovenfor), slik at de ikke blir inne- eller utestengt av sine leiligheter over lengere tid.

## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder, Anja Ronesen, (2023-2025)

Styremedlem, Jesper Werdelin Simonsen, (2024-2026)

Styremedlem, Hege Johansen Aas, (2024-2026)

Styremedlem, Michael Fredrick Decker, (2023-2025)

Varamedlem, Endre Nævestad Nilsen, (2023-2024 (flyttet))

Varamedlem, Margit Sophie Aschim, (2023-2025)

#### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post lilleborgb5@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg B5

Sameiet består av 52 seksjoner

Sameiet Lilleborg B5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985478333, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 224/381

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

Sameiet Lilleborg B5 har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

#### Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 8 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Fått lagt nytt terrassedekke i 7. etg med forbedret drenering
- Sikring av bodområder mot innbrudd

· Fått oppdatert sameiets Internkontroll og HMS system og etablert gode rutiner for oppfølging

· Diverse saker ang. seksjonseiere

· Møter og koordinering med DLG-styret. Det har vært gjort en rekke tiltak for å få bukt med rotteproblem i søppelskur.

· Alminnelig vedlikehold

Det var vært hele 8 eiendomsoverdragelser i 2024. Styret ønsker nye seksjonseiere velkommen!

På begynnelsen av året 2025 har oppgangene og trapper blitt malt. En gruppe av beboere har gått sammen for å bli enig om bilder til veggene.

#### ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

#### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold..

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 6 345.

#### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

#### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8,6 % økning av felleskostnadene (11% økning for tv/internett delen) og uendret økninger for DLG.

fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET LILLEBORG B5**  
**ORG.NR. 985 478 333, KUNDENR. 8212**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 681 988	2 503 654	2 681 900	2 882 725
Andre inntekter		0	10 188	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 681 988</b>	<b>2 513 842</b>	<b>2 681 900</b>	<b>2 882 725</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-13 395	-10 575	-10 575	-11 000
Styre honorar	4	-95 000	-75 000	-75 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-12 323	-21 479	-9 000	-22 500
Andre honorarer		0	-750	0	0
Forretningsfører honorar		-105 340	-100 175	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-3 782	-29 219	0	0
Drift og vedlikehold	7	-786 183	-744 903	-500 000	-824 000
Forsikringer, 5 kvartaler 23/24		-153 882	-91 094	-115 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-507 934	-431 565	-505 500	-582 000
Kostnader sameie	13	-393 862	-316 087	-436 800	-437 000
Energi/fyring	9	-41 172	-35 105	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-351 706	-320 248	-340 000	-354 000
Andre driftskostnader	10	-193 414	-175 324	-183 000	-190 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 657 993</b>	<b>-2 351 526</b>	<b>-2 364 875</b>	<b>-2 848 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>23 995</b>	<b>162 316</b>	<b>317 025</b>	<b>34 225</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 770	14 892	0	0
Finanskostnader	12	-291 953	-260 590	-282 000	-277 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-272 183</b>	<b>-245 698</b>	<b>-282 000</b>	<b>-277 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-248 188</b>	<b>-83 382</b>	<b>35 025</b>	<b>-242 775</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-248 188	-83 382		

**SAMEIET LILLEBORG B5**  
**ORG.NR. 985 478 333, KUNDENR. 8212**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	610 373	552 452
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>610 373</b>	<b>552 452</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 134	103
Forskuddsbetalte kostnader		61 816	75 718
Driftskonto OBOS-banken		0	162 668
Sparekonto OBOS-banken		4 082	309 090
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>85 032</b>	<b>547 579</b>
<b>SUM EIEDELER</b>		<b>695 405</b>	<b>1 100 031</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-3 109 995	-2 861 807
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 109 995</b>	<b>-2 861 807</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 726 713	3 844 562
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 726 713</b>	<b>3 844 562</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 646	57 363
Leverandørgjeld		5 090	25 045
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		8 282	0
Påløpte renter		1 537	25 002
Påløpte avdrag		0	9 866
Annen kortsiktig gjeld	16	3 132	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>78 687</b>	<b>117 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>695 405</b>	<b>1 100 031</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	292 218	234 782

Oslo, \_\_\_\_2025

Styret i Sameiet Lilleborg B5

Anja Ronesen                      Anders Torstein Jordbakke                      Hege Johansen Aas  
Michael Frederick Decker                      Jesper Werdelin Simonsen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader B5	1 543 632
Felleskostnader DLG	436 800
Lån/Renter	382 692
TV-abonnement	194 688
Bredbånd	124 176
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 681 988</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 95 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 323.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 782
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 782</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Balkonger, Murmester J. Ludvigsen AS	-455 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-455 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-121 415
Drift/vedlikehold elektro	-25 420
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 846
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 002
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-786 183</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-377 625
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-129 765
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-507 934</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 172
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-41 172</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Vaktmestertjenester	-54 495
Renhold ved firmaer (dobbeltfakturerer i februar 2024, korrigeres i 2025)	-131 946
Andre fremmede tjenester	-1 347
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 076
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-193 414</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter OBOS-banken	4 648
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	139
Andre renteinntekter	14 983
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 770</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-286 999
Renter på leverandørgjeld	-475
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 479
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-291 953</b>

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 52/419 andeler i SE Lilleborg Det Lille Grønne (s. 5040). Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s. 5040 som utgjør kr 292 218. Selskapets andel i s. 5040 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i s. 5040 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelen som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 27 år.	
Opprinnelig 2021	-2 821 771
Nedbetalt tidligere	153 484
Nedbetalt i år	40 511
	-2 627 776
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 12 år.	
Opprinnelig 2022	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	123 725



Nedbetalt i år

77 338

	-1 098 937
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 726 713</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, strøm desember 2024	-3 132
---	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 132</b>
-----------------------------------	---------------





Bygdey Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LILLEBORG B5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEBORG B5.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2024</li> <li>Resultatregnskap 2024</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li> </ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Aarvold, Sven Mozart**  
Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-06 10:43:47 UTC



Penneo Dokumentnr: 1UTW7-5ZCGG-2QNFH-5VYX-6SZT-F-AKQT

Penneo Dokumentnr: 1UTW7-5ZCGG-2QNFH-5VYX-6SZT-F-AKQT

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tlltjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 8212 Selskapsnavn: SAMEIET LILLEBORG B5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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.

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LILLEBORG B5

Organisasjonsnummer: 985478333

Møtet ble avholdt 31. mars kl. 19:00, Studio Lilleborg, Ivan Bjørndalsgate 9.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### Styrets innstilling

Sverre Hermanstad, Obos

##### Forslag til vedtak:

Sverre Hermanstad er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en framoteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

##### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

##### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble Kirsti Fasmer-Dahl og Espen Svendsen Friestad foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

##### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000. Det er samme sum som ble vedtatt i 2024.

#### Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000.

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000.

✓ Vedtatt.

### 7. Valg av tillitsvalgte

Sameiet har vedtektsfestet at styret skal bestå av fem seksjonseiere, og to varaer.

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anja Ronesen

Følgende stilte til valg:

Anja Ronesen

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marius Abrahamsen

Espen Svendsen Friestad

Følgende stilte til valg:

Marius Abrahamsen

Espen Svendsen Friestad

#### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Margrit Sophie Aschim

Line Tonna



Styreleder: Anja Ronesen (2025-2027) Styremedlem: Marius Abrahamsen (2025-2027) Styremedlem: Espen Svendsen Friestad (2025-2027) Styremedlem: Anders Torstein Jordbakke (2024-2026) Styremedlem: Hege Johansen Aas (2024-2026) Varamedlem: Margrit Sophie Aschim (2025-2027) Varamedlem: Line tonna (2025-2027)  
Følgende stilte til valg:  
Margrit Sophie Aschim  
Line Tonna

## 8. Inkomne saker, Utrykning ved heisstans

Fremmet av: Margrit Sophie Aschim, Ivan Bjørndalsgate 2

I løpet av det siste halvåret har heisen i B5, oppgang nr 4 vært ute av drift i over ett døgn tre ganger. Alle gangene har beboere med redusert forflytningsevne vært inne- eller utestengt av sine leiligheter i denne tiden. Dette er en uholdbar og uverdig situasjon for de som er helt avhengig av heisen.

Begrunnelsen som er gitt for at det har tatt så lang tid for å få reparert heisen, er at man ikke hadde økonomiske midler i sameiet B5 til å betale/dekke en hasteutrykning. Det er derfor viktig å legge til rette for at ikke det skjer i fremtiden.

I dag består bygninger i byer i Norge stort sett av høye hus. Det er begrensede arealer og myndigheter legger til rette for stadig tettere og høyre utbygging, hvor heiser er en nødvendighet for adgang. Samtidig legger myndigheter sentralt og lokalt opp til at flere og flere skal klare seg lengst mulig hjemme.

Redusert forflytningsevne kan gjelde alle aldersgrupper. Det kan ha mange ulike medisinske tilstander fysisk og psykisk. Nedsatt muskelkraft/lammelse, nyoperert, hjertesvikt, angst, desorientering og demens som noen eksempler.

Inne- eller utestengt. Hva som er mest belastende og vanskelig kan være ulikt fra person til person. Dog tenker jeg at det å være utestengt fra sin leilighet, sitt hjem er den mest problematiske situasjon.

Tid/lengre tid kan være et praktisk, konkret og et filosofisk begrep eller situasjon. Her i tilfelle heisstans handler det om hvor lenge det kan forventes at en person/flere personer kan være utestengt fra sin leilighet? Ett døgn oppfattes som urimelig lenge.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslagsstillers forslag til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Styret i B5 planlegger, budsjetterer og øremerker midler (utover vanlig vedlikehold av heisene) at ved heisstans, også utenfor vanlig arbeidstid, kan det tas i bruk hasteutrykning når det finnes beboere med redusert forflytningsevne (som beskrevet ovenfor), slik at de ikke blir inne- eller utestengt av sine leiligheter over lengere tid.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Styret i B5 planlegger, budsjetterer og øremerker midler (utover vanlig vedlikehold av heisene) at ved heisstans, også utenfor vanlig arbeidstid, kan det tas i bruk hasteutrykning når det finnes beboere med redusert forflytningsevne (som beskrevet ovenfor), slik at de ikke blir inne- eller utestengt av sine leiligheter

over lengere tid. Beboere skal varsles så snart styret har fått informasjon om stans og når heisen er i drift igjen.

✓ Forslaget ble vedtatt





## HUSORDENSREGLER

for

### SAMEIET LILLEBORG B5

#### § 1. Alminnelige ordensregler

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

#### § 2. Kasting av søppel

Søppel og kasserte gjenstander skal ikke henses på sameiets område. Husholdningsavfall kastes i beholdere i søppelskur iht. kildesorteringsregler for Oslo Kommune. Farlig avfall, møbler og andre gjenstander leveres til gjenbruksstasjon. Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes noe sted på fellesområdet, verken inne eller ute. Har du hund, plukk opp etter den og kast hundeposer i avfallsbeholder.

#### § 3. "Gårdstunet" (Det Lille Grønne)

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

Sjenerende ballspill og fritidsaktiviteter skal ikke forekomme.

#### § 4. Fasader/Oppganger/Fellesrom

Risting av tøy og tepper i trappeoppganger og ut fra verandaer/vinduer må ikke forekomme.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å hensette møbler, løsøre, avfall eller andre gjenstander på fellesarealer eller ute. Beboere oppfordres til å bruke gjenbruksstasjoner eller bestille henting av eget avfall ved f. eks. oppussing eller flytting.

Det forbudt å sette opp plakater, skilt og oppslag av enhver art på eiendommen, uten samtykke. Likeså å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom. Det skal søkes til styret på forhånd for ytre installasjoner som markiser, flaggstenger, antenner etc. og boring i teglsteinsfasade må unngås.

Jmf. Sameiets vedtekter §8 er det ikke anledning til å installere varmepumpe i leilighetene, eller andre lignende installasjoner som medfører gjennomføring gjennom yttervegg.

#### § 5. Verandaer

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

Benyttes det grill skal denne være elektrisk eller gassdrevet. Kullgrill skal ikke benyttes.

Det må utvises hensyn ved røyking på egen balkong/terrasse for å unngå at røyk kommer inn i naboeligheter gjennom vinduer eller lufteventiler og er til sjenanse.



#### §6. Ro i leilighetene, på verandaer, i næringslokaler og felles arealer

Det skal være nattero i og utenfor boligen mellom kl 23.00 og 07.00.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal kun foregå hverdager (mandag-fredag utenom helligdager) mellom kl 07.00 og 17.00. Ved langvarig oppussing (mer enn to dager) skal det foreligge nabovarsel i begge oppganger minimum tre dager før oppstart.

Unødig smell ved lukking av entré- og utgangsdører må unngås. Lek eller unødvendig opphold i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

#### § 7. Utleie

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

Ved salg eller fremleie må forretningsfører underrettes omgående.

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

#### § 8. Husdyr

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

#### § 9. Opplysningsplikt

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

Sameiet Lilleborg B5  
09.10.2024

## VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLEBORG B5

G.NR. 224 B.NR. 381 I OSLO KOMMUNE  
VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 27. APRIL 2009  
MED ENDRINGER PÅ ÅRSMØTE 25. APRIL 2012  
MED ENDRINGER PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 06.03.2017  
MED ENDRINGER PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 10.04.2018

### § 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B5, og omfatter eiendommen g.nr. 224 b.nr. 381 i Oslo kommune.

### § 2 Eierforhold

Sameiet består av 52 boligseksjoner. Hver seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av g.nr. 224 b.nr. 381 i henhold til sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon).

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetens hoveddel og eventuell tilleggsdel. Alle arealer som ikke tilhører noen bruksenhet, er fellesareal.

Fellesskapet av seksjonseiere eier 52/425-deler av Sameiet Det Lille Grønne. Seksjonseierne i Sameiet Det Lille Grønne har tinglyst rett til adkomst til garasjeanlegg.

### § 3 Formål

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

### § 4 Rettslig rådighet

Ingen seksjonseier kan eie mer enn to seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10 prosent av seksjonene. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også borettslag, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte. Styret kan fastsette nærmere vilkår for slike juridiske personers erverv av seksjoner og vilkår for godkjenning av de personer som disse seksjonene skal overlates til.

Seksjonseieren har rett til å overdra seksjonen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av årsmøtet og styret.

Styret skal gi samtykke til erverv av seksjon, leietaker og fremleietaker av hele eller deler av bruksenhet. Samtykke skal foreligge før erverv, utleie eller fremleie finner sted. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

### § 5 Fysisk råderett

Seksjonen må bare benyttes til boligformål og med varsomhet slik at bruken ikke er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Et enkelt rom i en boligenhet kan benyttes til annen virksomhet forutsatt av at karakteren av virksomheten ikke kan volde sjenanse og ulemper for andre.

Fellessanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Eier av seksjon 48 har vedlikeholdsansvar og midlertidig enerett til den del av sameiets fellesareal (terrasedel) som er i naturlig tilknytning til eiers terrasse.

### § 6 Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. 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 boden, balkonger, terrasser m.v.

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

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

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

Etter 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 uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseiere at utearealet 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 avvære skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

#### § 7 Særskilt om vedlikehold av våtrom

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. Seksjonseier har herunder plikt til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet og inn til seksjonen, gulv med fuktspærre, sluk, rør frem til sluk, samt vann- og fuktspærre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Den enkelte seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnett for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrensere som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

#### § 8 Forandringer

Forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av markiser, utelys, antenner eller skilt, andre forandringer av fasaden, endring av belegg på terrasser, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

For reklameinnretninger, skilt med videre får i tillegg de til enhver tid gjeldende «Skilt- og reklamereglement» vedtatt for Sameiet Det Lille Grønne også anvendelse. Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet, skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Seksjonseieren har ikke rett til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av styrets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette omfatter endring av

romløsning. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Seksjonseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for sameiet.

#### § 9 Dyrehold

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

#### § 10 Innbetaling av fellesutgifter

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel at en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet med tilslutning fra de seksjonseiere forslaget gjelder, vedta at kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt at seksjonseieren pålegges å installere særskilt målestyrt.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente, regnet fra forfall.

Ved erverv og utleie av seksjon kan styret og/eller forretningsfører pålegge erverver henholdsvis utleier å innbetale et forvaltningsgebyr til sameiet.

Med fellesutgifter menes for øvrig samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, utgifter til drift, vedlikehold og påkostninger på fellesareal.

#### § 11 Vedlikeholdsfond

Sameiet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innbetales etter samme fordelingsnøkkel som månedlige fellesutgifter fastsatt etter § 10 og innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgifter.

#### § 12 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 2017 panterett i den enkelte seksjon for krav seksjonseierne måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på sin seksjon.

### § 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017 § 38

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 boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven av 2017 § 39. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

### § 14 Skader og meldeplikt

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

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

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

Seksjonseier må betale egenandel for skader som dekkes av sameiets forsikring, og som skyldes at seksjonseier eller noen han er ansvarlig for har utvist uaktsomhet.

### § 15 Årsmøte

Den øverste myndighet i boligsameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører innen den frist styret setter.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har hver av seksjonseierne en stemme for hver seksjon.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst ¼ av de stemmeberettigede seksjonseierne møter. Dersom færre møter, skal likevel møtet holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på neste ekstraordinære årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav til fremmøte.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på neste sameiermøte.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som må legges frem før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn to seksjonseiere. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. En fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet og kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

Innkalling skal bare sendes til seksjonseiere med kjent adresse. Seksjonseier har således plikt til å oppgi ny adresse ved enhver flytting.

### § 16 Særlig om årsmøtet

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned i henhold til eierseksjonsloven.

Styret skal senest seks uker før årsmøtet varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Det ordinære årsmøtet skal:

- Behandle årsberetningen fra styret.
- Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
- Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Behandle budsjett.
- Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
- Velge styre, styreleder, varamedlem.
- Behandle andre saker nevnt i innkallelsen, herunder saker omhandlet i § 19 om årsmøtets kompetanse.

### § 17 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som minst har en tredjedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

#### § 18 Ledelse og protokollering av årsmøte

Årsmøtet ledes av styrets leder eller representant for forretningsfører. Hvis ingen av disse er til stede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet senest innen 14 dager etter årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### § 19 Årsmøtets kompetanse

Beslutninger på årsmøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til resekjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 § 20 annet ledd annet punktum,
- 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,
- 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.

#### § 20 Inhabilitet på årsmøter

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

#### § 21 Styret

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styret skal bestå av fem medlemmer og to varamedlemmer. Av de valgte styremedlemmer velges deretter styrets leder særskilt. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet

styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden avsluttes.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### § 22 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøter.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller varamedlemmer er til stede.

Varamedlemmer skal ha innkalling til styremøtene og har rett til å møte på styremøtene.

Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styret skal regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Styret skal påse at alle sameiets forpliktelser blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditor gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører, samt gi instruks og føre tilsyn med denne.

Styret fungerer som valgkomité.

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

#### § 23 Husordensregler

Styret fastsetter husordensregler for sameiet. Styret skal orientere seksjonseierne om endringer på første årsmøte etter at reglene er endret.

#### § 24 Inhabilitet på styremøter

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 25 Representasjon

Sameiet forpliktet av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

#### § 26 Seksjonseieres og beboeres aksept av gjeldende regler i sameiet

Seksjonseiere, leietakere og andre som bebod en eierseksjon, er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier skal sørge for at leietaker og fremleietaker godtar sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

#### § 27 Lov om eierseksjoner

| For øvrig kommer eierseksjonsloven av 16 juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

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

**§ 1 Navn og formål**

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

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

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

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

**§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter****2.1 Felleseiendommen**

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

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

**2.2 Garasjeeiendommen**

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

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

**2.3 Grenseoppgang og ansvarsdeling mellom DLG og sameierne**

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

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

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

**2.4 Sameierne**

Følgende Lilleborg eierseksjonssameier er sameiere:

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

Følgende næringseiendommer er sameiere:

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

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

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

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

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

### § 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

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

Kjellerbodene i garasjeeiendommen er tildelt seksjonseiere.

Parkeringsplassene i garasjeeiendommen består av ordinære plasser og gjesteplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 5 Rettslig rådgighet for sameiendeler

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

### § 6 Styret

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

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

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

### § 7 Signatur og representasjon

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

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

### § 8 Styrets arbeid

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

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

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

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

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

#### § 9 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

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

- 1) styrets årsberetning
- 2) sameiets regnskap
- 3) valg av styre og revisor
- 4) godtgjørelse for revisor og tillitsvalgte
- 5) budsjett for innværende år

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

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

#### § 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

#### § 11 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

#### § 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

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

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

forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres minimum hvert 5. år og fremlegges på etterfølgende ordinære sameiermøte for godkjenning.

For de deler av felleseiendommen som en seksjonseier, næringseier eller andre har eksklusiv bruksrett til, skal drift og vedlikehold forestås av rettighetshaveren.

Dette gjelder blant annet:

- Tilhørende trappeoppganger, heis og bodområder, som ivaretas av respektive eierseksjonssameier.
- Øvrige rom som disponeres eksklusivt av en sameier, som søppelrom.
- Bodområder i K1 og K2 som disponeres av Sameiet Lilleborg B1.
- Betinget eksklusiv bruksrett foran næringsseksjoner i eierseksjonssameiene B1-B4, under utvendig tak, iht. B1-B4 sine vedtekter.

Dersom en seksjons- eller sameier forsømmer sin plikt til drift eller vedlikehold etter denne bestemmelse på en slik måte at det er til ulempe for øvrige seksjons- eller sameiere, kan styret i DLG, etter skriftlig varsel med en rimelig frist til å rette forholdet, forestå nødvendig drift- og vedlikehold. Alle kostnader DLG får i denne forbindelse, skal dekkes av den seksjons- eller sameier som har forsømt sin plikt.

Formålet med uteområdene som ikke er tinglyst til eksklusiv bruksrett for næringssameiere eller seksjonseiere er å sikre ferdsel, rekreasjon og et trivelig miljø for beboerne, gjester og de næringsdrivende. DLG har ansvar for egne eiendomsgrenser og for å bevare og sikre områdets utforming, iht. gjeldende reguleringsplan, på vegne av sameierne. DLG har ansvar for drift og vedlikehold av disse uteområdene.

Det underjordiske garasjeanlegget er i K1 garasjeplanet sideveis og vertikalt avgrenset av seksjoner i eierseksjonssameiene B1, B2, B3 og B4. Det respektive eierseksjonssameie har ansvaret for å forebygge og forhindre eventuell vanninntrenging over sine respektive seksjoner, iht. grunnboken. Det er DLG sitt ansvar å forebygge og forhindre eventuell vanninntrenging over garasjeanlegget for øvrig.

### § 13 Fordeling av kostnader

Den som etter § 12 har ansvar for drift og vedlikehold av særskilte arealer, skal og dekke alle kostnader til dette.

Øvrige kostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk. Som felleskostnad anses bl.a. <sup>117</sup>/<sub>382</sub>

- a. Forsikring.
- b. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen.
- c. Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar.

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

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

### § 14 Betaling av felleskostnader

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

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

### § 15 Ansvar utad

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

### § 16 Forsikring

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdiggattest DA  
IVAN BJØRNDALS GATE 4

Dato: 30.05.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86513171  
1460

Vår ref (Saknr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 381

Vi viser til bestilling av 20250529 for IVAN BJØRNDALS GATE 4.

### GNR. 224 BNR. 381

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2001.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**810 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

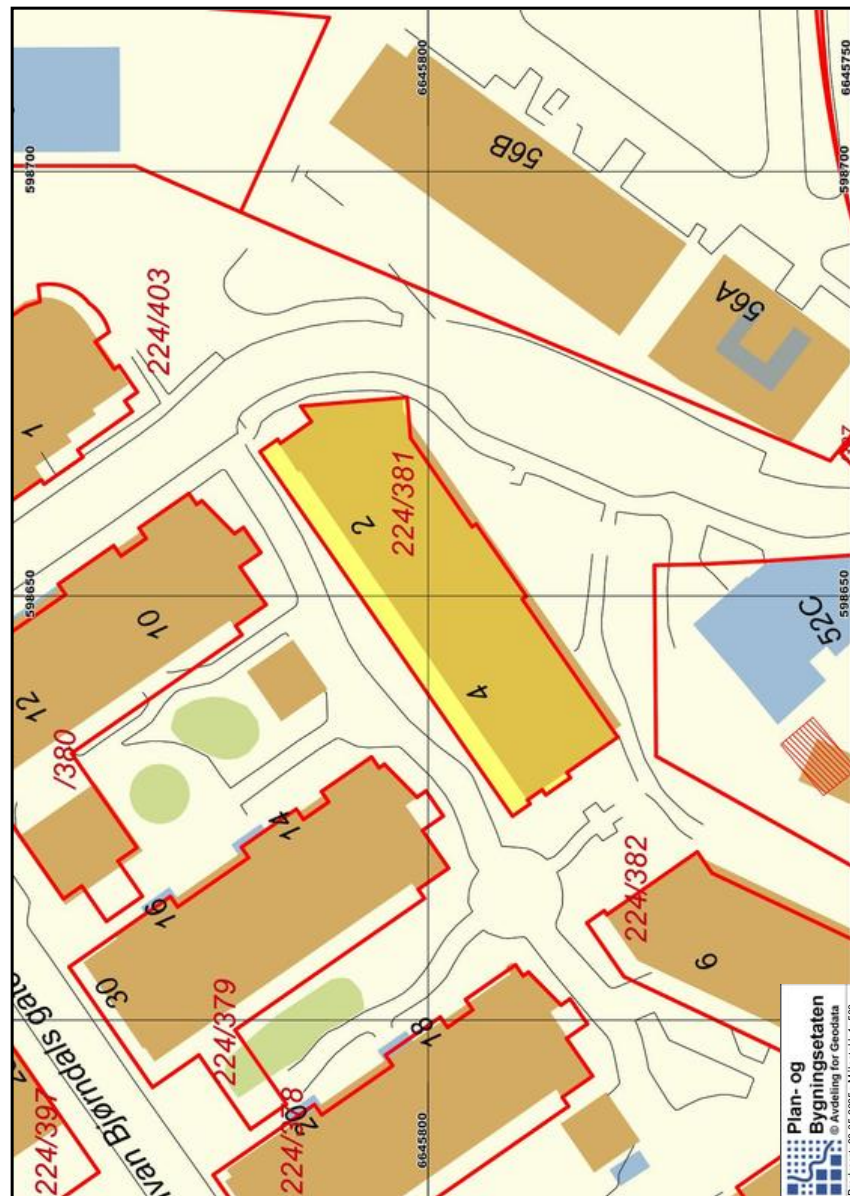
Kristin Tveit  
Enhetsleder



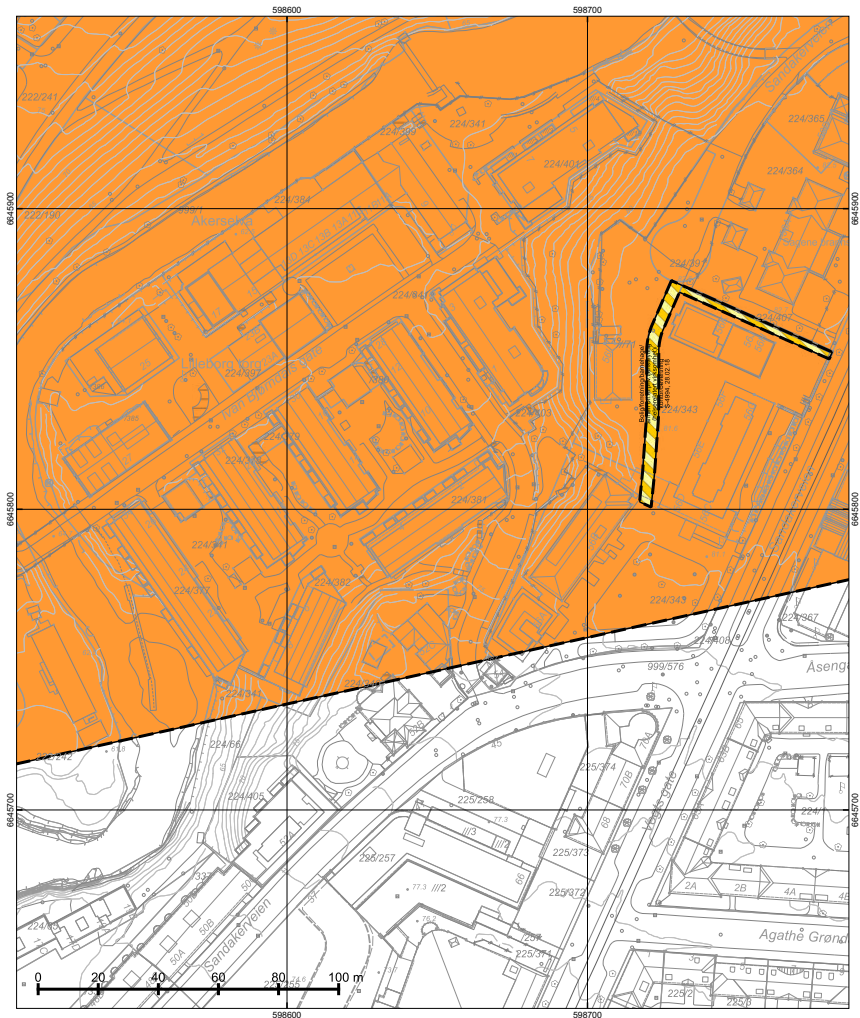
Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

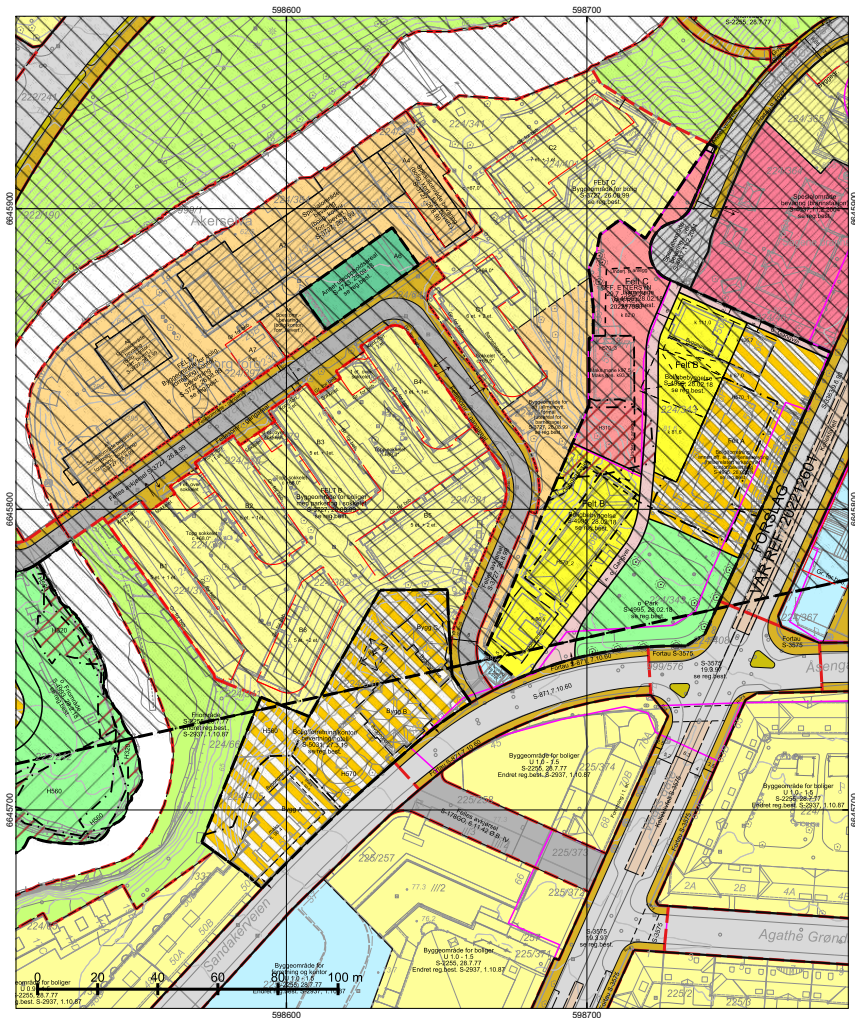
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp nr: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Plan- og Bygningsetaten  
Avdeling for Geodata  
Produzent: 30.05.2025 Målestokk 1: 500



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehayden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



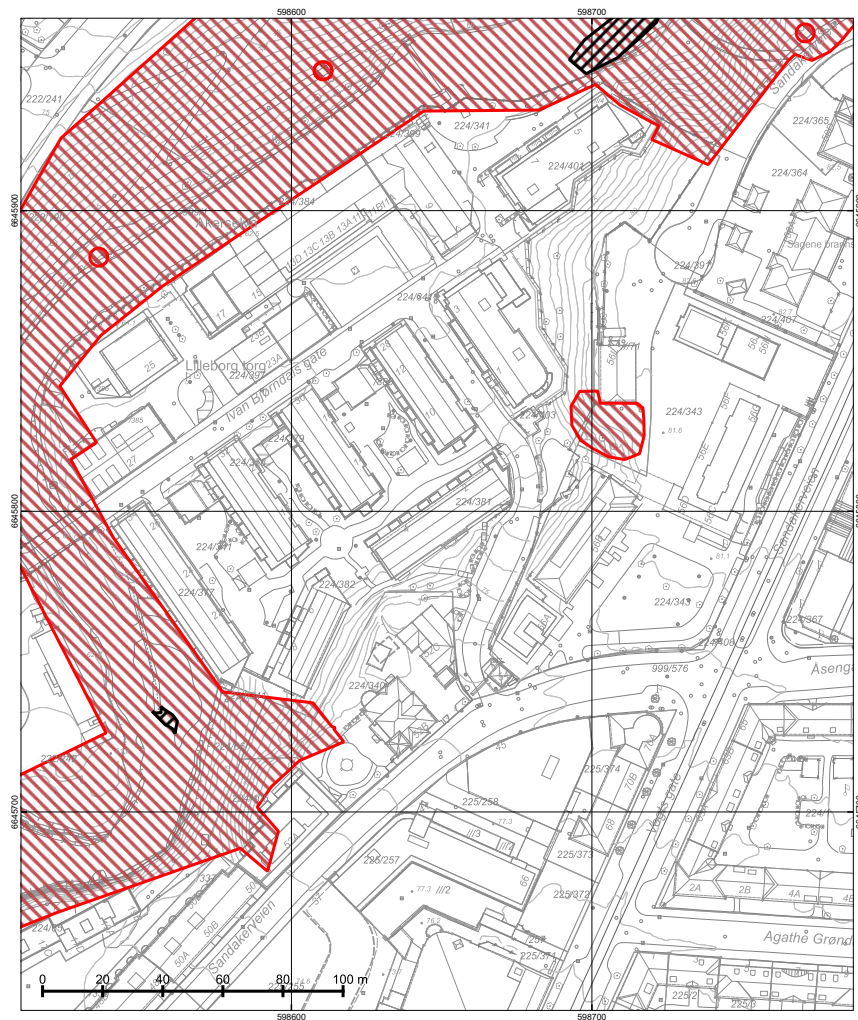
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehayden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 30.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 143805/ 86513171</p> <p>Deres ref.: 200746</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 224/381</p>		

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 30.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 143805/ 86513171</p> <p>Deres ref.: 200746</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 224/381</p>		

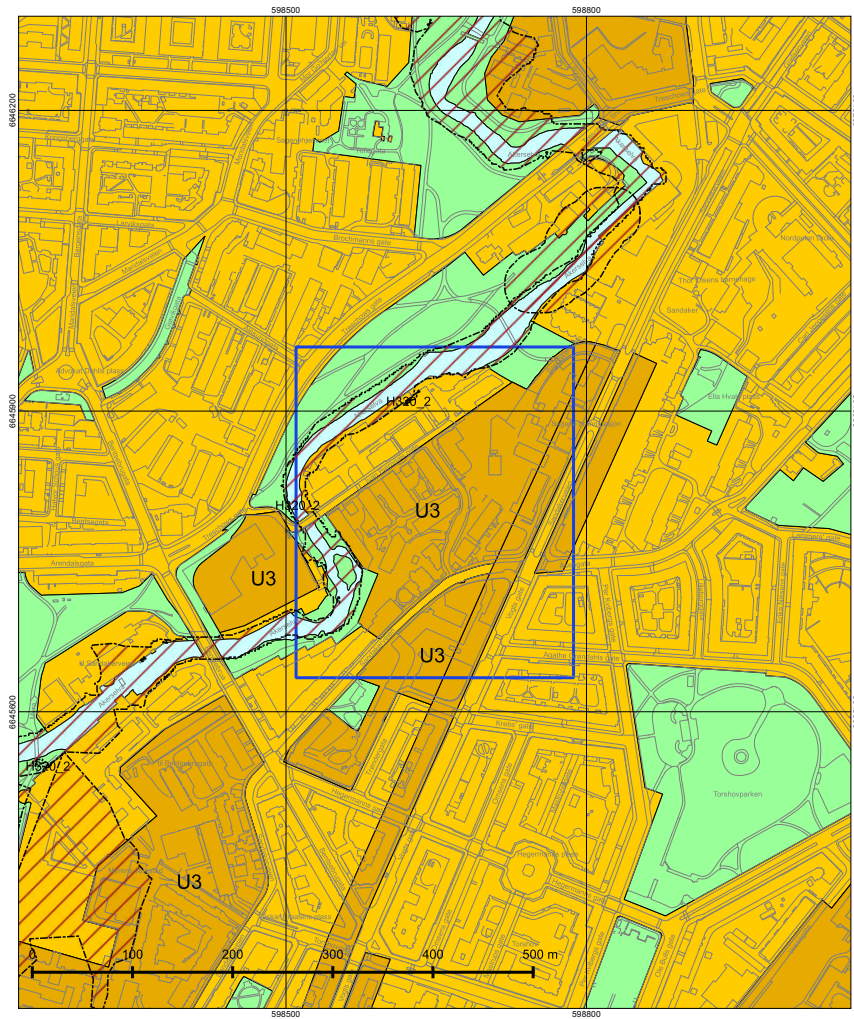
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tiln. anlegg		312 - Fortau
	120 - Forretning m.tiln.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	121 - Forretning og kontor		913 - Formålavgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmenntilg		936 - Regulert fotgjengerovergang
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Formålsgrense
	311 - Annet veiareal		Foreløpig plan
	312 - Fortau		Ptavgrensning (gammel lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Ptavgrensning (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		RpRegulertHøyde
	330 - Parkering/utfartsparkering		Grense for bebyggelse
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Byggegrense
	1110 - Boligbebyggelse		Beregnet senterlinje veg
	1161 - Barnehage		Byggegrense
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Inn-/utkjøring
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Avkjørsel
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Utkjøring
	3031 - Turveg		Eksisterende tre som skal bevares
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 30.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 143805/ 86513171 Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 4 Gnr/Bnr: 224/381	



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

Oslo

Date: 30.05.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 143805/86513171  
 Deres ref.: 200746

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201915152](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

### Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intensitetsregn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordryningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varstes, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støvforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og pigge lyd gi en skjerpning av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttfunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støvforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal søkes under anleggsfasen.

#### Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

#### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

#### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

#### 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

##### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpssetaten før det kan gis rammetillatelse.

##### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- Utbyggingsfaser.
- Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- Plan for trafikkavvikling. Avkjørster, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og sykklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdsselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drengvann, herunder tunneldrivevann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengningsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

#### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåking av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

#### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåking. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåking. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastrukturereiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

## Bestemmelser til arealformål

## 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

## 2.1 Vertikalnivå 1

## 2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

## 2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

## 2.2 Vertikalnivå 2

## 2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

## 2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

## 2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

## 2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

## 2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

## 2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

## 2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

## 2.2.2.2 Utnyttelse

## Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

## Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

## Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

## Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

## Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

## 2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

## 2.2.2.4 Høyder

## Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

## Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

## Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

## Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

## Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

## Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

## 2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegt eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølseren) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

#### 2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

##### Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

##### Felt A3 (Bjølseren)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

##### Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rønningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rønningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

##### Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og \_KV1.

##### Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt \_KV3.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

#### 3.1 Vertikalnivå 2

##### 3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, \_KV2, \_KV3 (Trosterud, Haugerud)

###### 3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, \_KV2 og \_KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vel skal utføres med fast dekke.

Felt \_KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt \_KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

##### 3.1.2 Fortau, felt \_SF (Stubberud)

###### 3.1.2.1 Arealbruk

I felt \_SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

##### 3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

###### 3.1.3.1 Arealbruk

I felt \_VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

#### 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

##### 4.1 Vertikalnivå 2

###### 4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

###### 4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

#### 5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

##### 5.1 Vertikalnivå 1

###### 5.1.1 Felt H190\_4, H190\_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

###### 5.1.2 Felt H740\_5 (Bjølseren)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

##### 5.2 Vertikalnivå 2

###### 5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

###### 5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

###### 5.2.2.1 Felt H190\_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

###### 5.2.2.2 Felt H190\_2, H190\_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

### 5.2.3 H310 Faresone for skred

#### 5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

#### 5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

### 5.2.4 H320 Faresone for flomfare

#### 5.2.4.1 Felt H320 (Bjølser)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

### 5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

#### 5.2.5.1 Felt H370\_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

### 5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

#### 5.2.6.1 Felt H740\_1 (Bjølser)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjakt driving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

#### 5.2.6.2 Felt H740\_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 6 Bestemmelsesområde

### 6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1-8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørlser til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølser) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølser) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

## 7 Før igangsetting (felt A1-A7)

### 7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrøp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

#### 7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørslar, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

#### 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

#### 7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt\_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

#### 7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

#### 8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

##### 8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

##### 8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

##### 8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

##### 8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022



## S-3727

Reguleringsplan med reg.best. for Sandakerveien 54 m.fl. som omreguleres fra industri til bolig, kontor, forretning, bevertning, barnehage, bevaring, fellesområde m.m.

**Vedtaksdato:** 26.08.1999

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199606149](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Tidl.behandlet i Bystyrets møte 23.06.1999

**Knytning(er) mot andre planer:** 438896

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 54 M. FL.

§ 1. Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-98014.

#### § 2. Området reguleres til:

- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, offentlig/ allmenntillegget formål (barnehage med tilhørende uteareal), industri
- offentlig trafikkområde (annet veiareal)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning, bevertning)
- fellesområde (felles avkjørsel, gangareal)

#### § 3. Generelt

Leilighetene skal primært være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst.  
70% av alle leilighetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større, hvorav 30% skal være 4-roms eller større.  
Inntil 50% av næringslokalene kan konverteres til bolig.  
Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse for felt eller deler av felt sendes inn utomhusplan for hele området som viser; eksisterende og nytt terreng, gangareal, trapper, ramper, arealer for lek og opphold, evt. parkeringsplasser, beplantning, murer o.l. Utfylling i elva, utelagring, lysreklame eller flombelysning som vil bli synlig fra Akerselva miljøpark tillates ikke.  
Det skal sikres tilgjengelighet til alle bygninger for brannbiler, flytebiler og renovasjonsbiler.

#### § 4. Felt A

På felt A tillates blandet bruk; bolig, kontor, forretning, bevertning.  
Det kan oppføres ny bebyggelse, A6 og A7, i 5 etasjer. A6 kan ha en maksimum bygningsbredde på 13,5 m. Balkonger og karnapper tillates ikke utenfor grense for bebyggelse. Det skal være boliger i 2. til 5. etasje. Alt søknads- og meldepliktig arbeid skal sendes Byantikvaren til uttalelse.  
Bygningene A1 - A5 skal bevares. 1. etasje i disse skal primært benyttes til kontor, forretning og bevertning. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.  
Ved utbedring og reparasjon skal fasadene mot elva på A1 - A4 tilbakeføres til opprinnelig utførelse så langt det er mulig. Øvrige fasader tillates tilpasset ny bruk i samarbeid med Byantikvaren.  
I tilknytning til bygning A2 tillates oppført pergola i forlengelse av bygningens fasadelinje mot sydøst på plassdannelsen mot elva.  
Parkerings for nybygg i felt A skal innpasses i parkeringsanlegg på felt B. Antall parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede.  
Varelevering skal skje på egen grunn med innkjøring fra felles avkjørsel mellom bygningene A1 og A7 og mellom bygningene A4 og A6.  
Allmennheten skal sikres tilgjengelighet gjennom felt A.

#### § 5. Felt B

På felt B skal det oppføres boligbebyggelse.  
Bygningene B1, B2, B3 og B4, kan oppføres med 5 etasjer + 1 etasje. Toppetasjen tillates oppført med 85% av underliggende etasjeplan.  
Bygningene B5 og B6 kan oppføres med 6 etasjer + 2 etasjer. De to toppetasjene tillates oppført med 85% av underliggende etasjeplan.  
Det skal legges spesiell vekt på den formmessige avslutningen av toppetasjene.  
Bygningenes totale etasjehøyde regnes med utgangspunkt i felles avkjørsel på c+ 65,0  
Etasjehøyden skal ikke overstige 2,8 m.  
B2, B3, B4, B5 og B6 kan ha en maksimum bygningsdybde på 13,5 m. Balkonger og karnapper tillates utkraget over grense for bebyggelse.  
B1 til B6 oppføres på en sokkeletasje med topp sokkel på c+ 68,0.  
Mot fellesområde (felles avkjørsel og gangareal) tillates innredet kontor/ forretning i sokkeletasjen.  
Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.  
Det skal bygges parkeringsplasser for felt B, felt A og del av felt C i parkeringsanlegg i inntil 2 plan under boligbebyggelsen.  
Det skal være to atkomster til parkeringsanlegget; en fra nordvest og en fra nordøst.

## S-3727

Antall parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede.

§ 6. Felt C

På felt C skal det oppføres boligbebyggelse med barnehage i 1. etasje (C1). Bygning C1 kan oppføres med 6 etasjer + 2 etasjer. De to toppetasjene tillates oppført med 85% av underliggende etasjeplan. Det skal legges spesiell vekt på den formmessige avslutningen av toppetasjene. Det tillates ikke toppetasjer på eventuell sidefløy. Det skal innredes barnehage i 1. etasje i tilknytning til vist uteareal for barnehage. Nødvendig bodareal og plass for barnevogn må innpasses i bygning C1. Mot nordvest tillates innredet kontor/ forretning i sokkel-etasje. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>. Bygning C 2 kan oppføres med 7 etasjer + 1 etasje. Toppetasjen tillates oppført med 85% av underliggende etasjeplan. Det skal legges spesiell vekt på den formmessige avslutningen av toppetasjen. Det tillates ikke toppetasje på eventuelle sidefløyer. Mot sydvest tillates innredet kontor/ forretning i 1. etasje. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>. Etasjehøyden skal ikke overstige 2,8 m. Bygningenes hovedkropp kan ha en maksimum bygningsdybde på 13,5 m. Balkonger og karnapper tillates utkraget over grense for bebyggelse. Antall parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede. Dersom parkeringsnormen ikke kan oppfylles fullt ut på felt C, må det overskytende antall parkeringsplasser opparbeides i parkeringsanlegg på felt B. Allmennheten skal sikres tilgjengelighet gjennom felt C. Det skal opparbeides gangforbindelse mellom C1 og C2 til blindvei ved Sagene brannstasjon, samt gangforbindelse langs elven til bakenforliggende regulerte friområde.

§ 7. Byggeområde for off. / allmenntilgjengelig formål (uteareal for barnehage)

Utearealet skal kunne inngjerdes og være tilgjengelig for områdets barn etter barnehagens stengtidsregime. Det tillates ikke oppført boder på utearealet. Arealet langs felles avkjørselen kan benyttes til parkeringsplasser for barnehagen.

§ 8. Fellesområder

Fellesområde (felles avkjørsel og gangareal) skal være felles for hele planområdet. Den del av fellesområdet som ligger vest for brua over Akerselva skal også være felles for gnr 222 bnr 193. Kantparkering kan innpasses på strekningen mellom bygningene B1 og B4. Allmennheten skal sikres tilgjengelighet gjennom fellesområdene.

§ 9. Støy og forurensning

Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for støy. Det må redegjøres for tiltak mot støy samtidig med søknad om byggetillatelse. Luftforurensning må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for luftforurensning.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningssetaten**  
 Avdeling for byggeprosjekter

KOP

NCC Construction AS  
 Postboks 4617 Nydalen  
 0405 OSLO

Dato: 3 OCT 2003

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905481-33 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: SANDAKERVEIEN 54 Eiendom: 224/341/0/0  
 Tiltakshaver: NCC EEG Henriksen AS Adresse: MAriboers gate 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

*Jon*  
 Pål Ravnsborg-Gjertsen  
 Avdelingsleder

*Sven Sandberg*  
 Sven A. Sandberg  
 saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver NCC BOKLE P.B 745 0106 OSLO

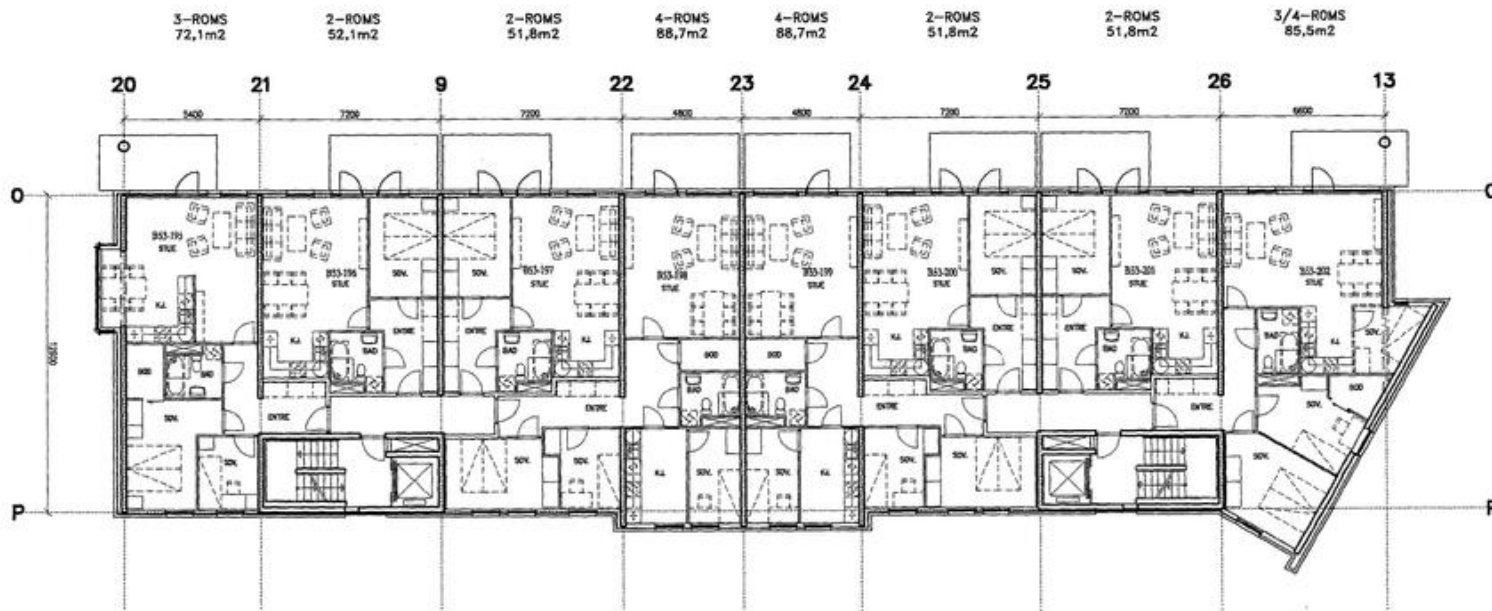


Plan- og bygningssetaten  
 Avdeling for byggeprosjekter  
 Storkunder, Team 1  
 Internett:  
 www.pbe.oslo.kommune.no

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

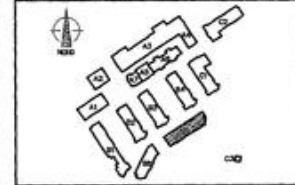


1	UTRIF	BYTT	SKAL	UTRIF	BYTT	SKAL	UTRIF	BYTT	SKAL
REV.	DATE	TRAK	REVISJONER	DATE	TRAK	REVISJONER	DATE	TRAK	REVISJONER

PROJEKT: A 110 B5 030 1 A

LILLEBORG

RAMMESØKNAD FASE 2



BYGGHERR:  
 NCC Byggherre  
 Torshovveien 10  
 0657 Oslo  
 Tlf. 22 88 88 88 Fax 22 11 88 11



ARCASA arkitekter AS  
 SANDVEIS 23 0 8  
 0455 Oslo  
 Tlf. 27 17 71 30 - Faks. 27 17 71 40  
 E-mail: arkasa@arkasa.no



PROJEKTSKISJE/ETASJE:  
 Felt B, Bygning 5  
 Plan Typisk etasje

PROJEKT:	DATE:	TRAK./MÅTT:	SKALA:
700	01.06.99	TR/MC	1:200

17



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Nydalén

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/nydalen](http://nordvikbolig.no/kontorer/nydalen)**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**481 00 222**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE** medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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 RØYKVARSLE**r 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.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett 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.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Ivan Bjørndals gate 4 0472 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 381, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



