NORDVIK

Ivan Bjørndals gate 1

2 soverom | 76 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ivan Bjørndals gate 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Nabolagsprofil
34	Om boligen
46	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
67	Vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Smakfull 3-roms hjørneleilighet med arkitekttegnede løsninger|
God planløsning| Terrasse på hele 26 kvm| Garasjeplass

Prisantydning	**7 790 000,-**
Omkostninger	**196 130,-**
Totalpris	**7 986 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 726,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Smakfull 3-roms med sentral og idyllisk beliggenhet på Lilleborg, med Akerselva som nærmeste nabo. Her ligger alt til rette for en enkel hverdag med trappefri adkomst, god standard, store romslige rom og garasjeplass. Boligen byr på romslig stue- og kjøkkenløsning, med utgang til privat terrasse på hele 26 kvm.

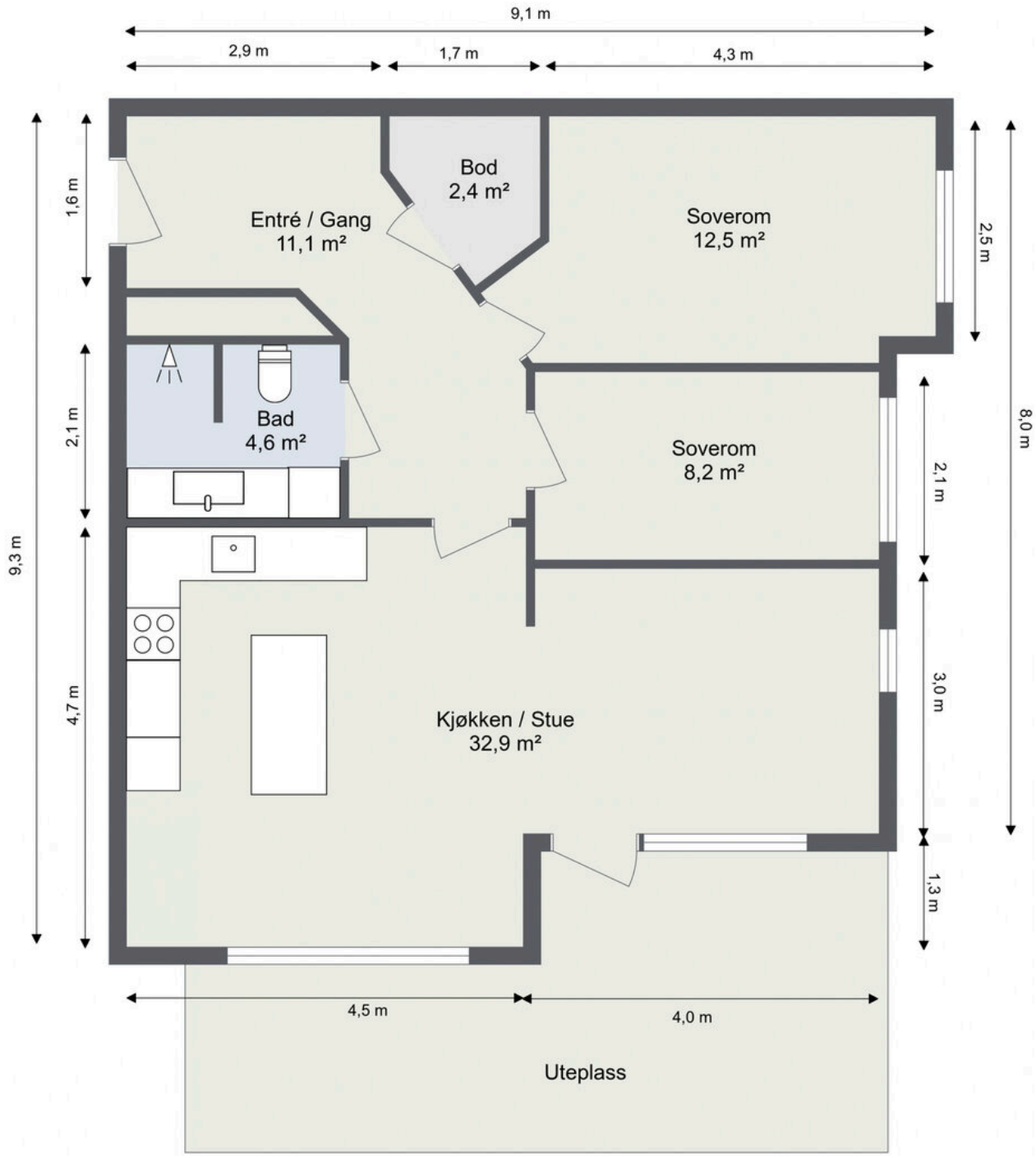
Bygget stod ferdig i 2013, noe som gir deg moderne standard, tidsriktige materialvalg og minimale vedlikeholdsbehov.

Kort fortalt:
Moderne standard med høy komfort
Sydvestvendt hjørnebeliggenhet med gode lysforhold
Sosial og luftig planløsning med åpen stue/kjøkken
Rikelig med oppbevaringsplass
To gode soverom
Á-konto oppvarming
Balansert ventilasjon
Vannbåren gulvvarme
TG1 på alt
Garasjeplass medfølger
Sykkelbod i bygget

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Ivan Bjørndals gate 1 , 0472 Oslo
1. Etasje



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme












THAIMANI




PIZZA
THAIMANI


The Japanese Garden




TANG NHANH
DAN BO SUA

















Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement





Smarte og praktiske løsninger

Lyse fargetoner på veggene skaper en avslappende atmosfære




Tassen
tar sin








Inverter
DirectDrive 7/5kg
Allergy Care
Baby Steam Care
Tub Clean
Download Cycle
Intensive
Rinse+
Dry
Delay End
Add Item









Det medfølger eksklusiv bruksrett til parkeringsplass nr. 146, med mulighet for å installere elbil-lader.





Bygget stod ferdig i 2013, noe som gir deg moderne standard, tidsriktige materialvalg og minimale vedlikeholdsbehov i mange år fremover.

Velkommen til en hyggelig visning!







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






VILLA PARADISO












STORO STORSENTER
10-21 (10-19)
INGANG

Ivan Bjørndals gate 1

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	6 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	4 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min 1.7 km

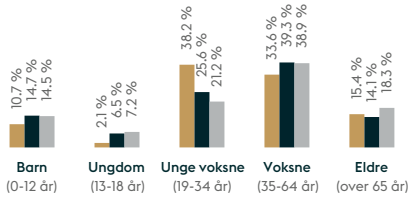
Offentlig transport

Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sandaker senter	Linje 11N, 12N	5 min 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...	43 barn	6 min 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	99 barn	6 min 0.5 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	24 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Myraløkka	7 min
Bjølsen skole	8 min
Myrens Sportssenter	8 min
Sandaker Treningssenter	10 min

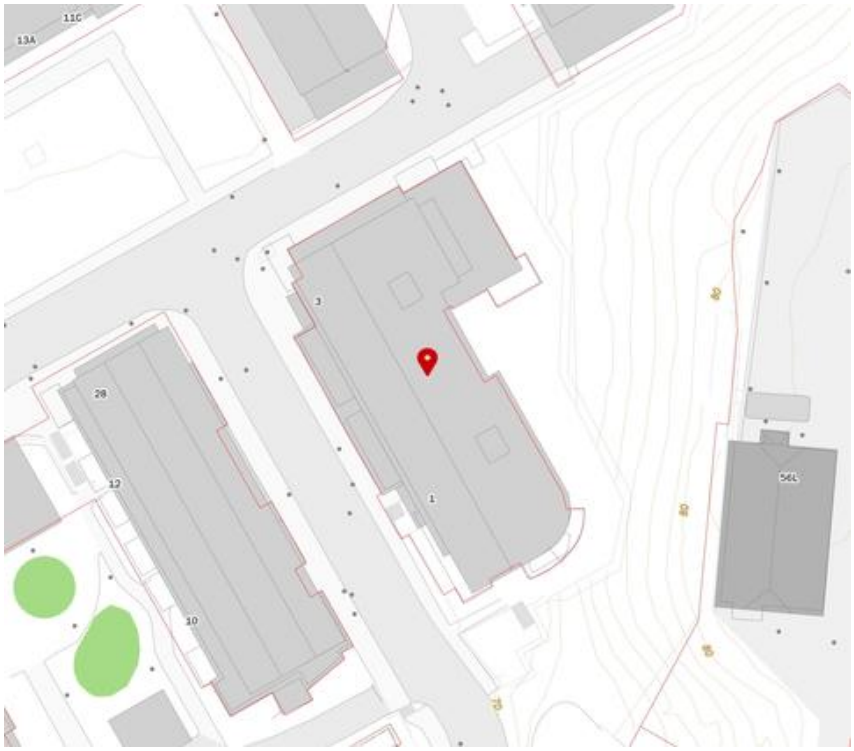
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0144/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ivan Bjørndals gate 1, 0472 OSLO
Gnr 224, bnr 403, snr 2 i Oslo kommune

Selgere
Camille Ann Tan
Anders Amundsen Aanerud

Kjøpesum og omkostninger
7 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
194 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
196 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
209 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 986 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 999 130,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, innvendig bod, bad og 2 soverom
Total BRA: 76 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i leiligheten er ca. 2,50 meter. Bad og gang er noe lavere med ca. 2,18 meter.
Kjellerbod på 5 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, innvendig bod, bad og 2 soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

Standard
Innvendig overflater:
- Gulv med parkett med gulvvarme og flislagte gulv på bad.
- Vegger med slettmalte overflater. Det er flislagte overflater ved kjøkkenet og på bad
- Tak med slettmalte himlinger.

Entré:
Boligen ligger fint til i første etasje, med enkel adkomst til leiligheten via heis ved bruk av hovedinngang eller trappe adkomst ved bruk av inngangen på baksiden. Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré som gir et strålende førsteinntrykk. Det er god plass til oppheng av yttertøy og oppstilling av sko. I tillegg har man tilgang til en

innvendig bod som sørger for ekstra oppbevaringsplass. Hele boligen er malt i nydelige fargetoner, og gulvet er dekket med lekker parkett med gulvvarme, som går igjen i hele boligen.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter. Stuens hjørneplassering gir en ekstra vegg med vindusflater som sørger for rikelig lysinnslipp. Rommet oppleves lyst og luftig, og kan enkelt møbleres med sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig møblement. Stuen og kjøkkenet ble nymalt i 2024 i lune fargetoner.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse på ca. 26 kvm, hvor man kan nyte solen og ha god fleksibilitet mellom ute- og innerom. Terrassen har god plass til flere sittegrupper og grill, og byr på gode solforhold fra kl 11-15 om sommeren.

Kjøkken:
Lekkert kjøkken som ligger i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, og det er godt med skap- og benkeplass. En lekker kjøkkenøy gir ekstra arbeidsplass, samtidig som det er enkelt å underholde gjester under matlagingen. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 med nye skuffeløsninger og fronter, ny kjøkkenbenk med vask, blandebatteri og Waterguard, ny ovn samt fliser på vegg. Alle løsninger er arkitekttegnet.

Moderne innredning fra HTH med en kombinasjon av mørke og lyse fronter og smakfulle fliser på bakveggen. Kjøkkenet har laminert benkeplate i rustfritt stål, det er slitesterkt, hygienisk og enkelt å rengjøre. Kjøkkenet er vel utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Over stekesonen er det mekanisk ventilator med avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Bad:
Lekkert bad fra byggeåret 2013 med stilrene fliser og moderne materialvalg. Badet er innredet med servantinnredning med dører og skuffer, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Det er videre behagelig gulvvarme, opplegg for vaskemaskin, og rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk. I 2024 ble det satt inn nytt skreddersydd baderomsmøbel i bambus, helstøpt benkeplate og servant i betong, Vola blandebatteri og dusjfoliering.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Plassen er godt utnyttet med stort garderobeskap og vegghengte skap over sengen, som sikrer godt med oppbevaringsplass. Myke fargetoner på veggene skaper en avslappende atmosfære.

Soverom 2:
Lyst og fleksibelt soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Parkering
Det medfølger en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass nr. 146, med mulighet for å installere elbil-lader. Kostnaden for p-plass er bakt inn i utgiftene for Det Lille Grønne. De sørger for vedlikehold og drift av uteområdet i Ivan Bjørndals gate, samt garasjeanleggene.

Det gir også tilgang til 4 timer gratis gjesteparkering i anlegget, og 1 time gratis parkering i Ivan Bjørndals gate mot billett/registrering.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2012 - tilvalg på HTH kjøkken, flere skap + kjøkkenøy
2012 - tilvalg på bad av andre gulvfliser og oppføring av dusjvegg/hyller
2014 - dimmbare downlights i gang, utført av elektriker
2018 - Innrede bod med oppbevaringsmøbler
2019 - skreddersydd garderobe på hovedsoverom, levert av Garderobeeksperten
2021 - maling av soverom 2
2022 - utskifting av 3 dører (soverommene og bad) og utbytting av alle håndtak
2022 - maling av gang
2022 - kjøkken: nye skuffeløsninger og fronter montert med hjelp av egeninnsats, ny kjøkkenbenk m/ vask, blandebatteri og waterguard (Oslo Rørservice AS), ny ovn og fliser på vegg. Alle løsninger er arkitekttegnet.
2022 - parkett byttet pga. vannlekkasje fra kjøkkenet (PERGO-Northern Light + Eik hvit 1545 gulvlister)
2024 - terrasseutbedringer som arbeidsbenk og levegg
2024 - nytt baderomsmøbel, benk/vask, blandebatteri og dusjfoliering
2024 - maling av stue/kjøkken
2025 - utbytting av defekte stikkontakter, utført av elektriker

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 - Tandberg Elektriske har fjernet taklampen over speilet, og montert ny taklampe ved eksisterende punkt midt på himlingen. 2024 - Finsnekkeren AS har montert skreddersydd baderomsmøbel. Betong vask/benk levert av Tunge Ting. 2024 - blandebatteri og nye rør ble utført av 2024 - maling av himling gjort av egen innsats 2024 - foliering av dusjdør, utført av Foliedesign

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt inn waterguard og byttet ut vannlås og røropplegget under blandebatteri, utført av Oslo Rørservice i 2023

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja, rensing av alle ventilasjonskanaler, regi av styret, 2024

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:
- Utført nødvendige oppgraderinger av felles fjernvarme-/varmtvannsanlegg for å sikre stabil leveranse av varmtvann til enhetene i sameiet, NORE VVS, 2025
- Oppdaget noen få skjeggkre i fellesarealene og i enkelte leiligheter. Derfor ble hele bygget åtelagt i april 2024 av Rentokil.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei, noe misfarging enkelte steder i mykfuger i dusjsone.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja,
- Styret vurderer utskifting av enkelte trepaneler i fasaden som følge av avflasset maling. Saken er under behandling.
- Styret har bestilt takinspeksjon/rens av hele taket og i alle takrenner etter at en beboer med terrasse i øverste etasje oppdaget lekkasje fra takrennen. Det kan være snakk om tett takrenne.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, minimale setningsskader som små sprekker i hjørner. Foreløpig kun sett i stuen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Det oppstod en vannlekkasje under kjøkkenvasken i leiligheten, som ble utbedret gjennom sameiets bygningsforsikring.
- Det har blitt rapportert om lavt vanntrykk og ujevn temperatur i dusjene i enkelte leiligheter fra 4. etasje og oppover. Forholdet ble forbedret etter at ekspansjonstanken til varmtvannsanlegget ble skiftet ut.

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, noe skjeggkre i 2024. Det ble lagt ut giftåte i alle leiligheter og i fellesarealene i 2024 (Retokil). Har ikke sett noen tilfeller med skjeggkre siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, balansert ventilasjon i hele bygget, siden ferdigstillelse.

Offentlige og private forhold
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei, fellesutgiftene har allerede blitt økt, for første gang siden 2022.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Bolavi

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligblokk oppført med antatt fundamentering til faste og komprimerte masser. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong og murverk. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Yttervegger antas oppført med isolerte bindingsverks- og/eller murkonstruksjoner utvendig kledd med puss og/eller fasadematerialer iht.

byggeårets byggeskikk. Flatt tak antatt tekket med takmembran/papp. Vinduer med isolerglass og entrédør i malt utførelse. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Selger opplyser videre at badet er plassbygget, og ikke utført som baderomskabin slik man ofte ser i nyere prosjekter fra utbyggere.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Alle lamper. I tillegg til string hylle seksjonen i gangen.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved fremleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny leietaker. Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal hun/han påse at ny leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak besluttet av årsmøtet og styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Felles varmtvann i sameiet

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom.
Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2883 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 726,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 01.06.26 utgjør kr. 4.726,- pr. mnd.
Fordelt slik:
- Fjernvarme: 564,00-
- Bredbånd: 239,00,-
- Det Lille Grønne -drift og vedlikehold av fellesarealer og garasje: 704,00,-
- Felleskostnader: 3.219,22,-

Felleskostnadene inkluderer
a-konto oppvarming, bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 551,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen

over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 067 248,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 268 990,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Lilleborg C1 Sameie, orgnr. 812339362

Om sameiet
Sameiet består av 56 seksjoner hvorav 55 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner. Lilleborg C1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 812339362, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Ivan Bjørndals Gate 1 og Ivan Bjørndals Gate 3.

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

Sameiets hjemmeside: www.lilleborgc1.no

Sameiet er medlem av DLG; Sameiet Det Lille Grønne (parkering og fellesområder).

Sameiet har egen sykkelbod i dette bygget og det er itillegg en større sykkelbod i garasjeanlegget.
Det er etablert eget anlegg for sykkelvask i garasjen (K1) for alle beboere.

Det er også et låst område for sykkelparkering. Her betales en årlig leie mot låst parkering og videoovervåking, hvor man kun har tilgang med brikke/app for de som har gyldig oblat.

Utdrag fra årsmøte avholdt i 2026:
Sameiets økonomi er god, med likviditet for å håndtere løpende kostnader og avsatte midler for fremtidige større kostnader. En betydelig del av sameiets egenkapital er låst på en NIBOR90-konto med bedre rentebetingelser. Sameiets egenkapital har vært synkende over flere år, i en periode med betydelig økte kostnader for varer og tjenester, uten at felleskostnadene har vært økt i samme takt. I tillegg forventes det noe mer forefallende vedlikehold på sameiets bygningsmasse på grunn av alder fra ferdigstilling. Styret har derfor økt felleskostnadene for å begrense den årlige reduksjonen av egenkapital.

I 2025 har sameiet skiftet ut halogenlamper i ganger, trapper og bodområder til LED. Dette er gjort på grunn av at halogenalternativer ikke lenger kan produseres eller importeres til EU. De nye lampene gir bedre lys, har mindre strømforbruk og er satt opp med tidsstyring for ytterligere energisparing. Styret har brukt mye av sin tid på innhenting av tilbud, vurdering av ulike produkter samt oppfølging av utførelse av dette utskiftningsarbeidet.

Det er utført nødvendige oppgraderinger av felles fjernvarme-/varmtvannsanlegg for å sikre stabil leveranse av varmtvann til enhetene i sameiet. Styret opplever at dette, samt tiltak utført i 2024, har bedret situasjonen betraktelig og at det i dag oppleves som tilfredsstillende. Kostnaden knyttet til dette har vært den største årsaken til at sameiets underskudd for 2025 er større enn budsjettert.

Det har dessverre vært flere innbruddsforsøk ved sameiet i 2025, men heldigvis er det ikke meldt til styret om tapte eiendeler. Innbruddsforsøkene har ført til skade på alle tre utvendige dører, innvendige dører til bodområder samt felles postkasser. Skadene har blitt rettet opp i, med reparasjoner og utskiftning av ødelagte deler. På bakgrunn av dette har styret vurdert sikkerheten ved Unloc-systemet med mulighet for å dele tilgang til eksterne, og fremmer forslag til å ved gitte intervall fjerne delte tilganger, eksempelvis en gang i kvartalet. Alle som rettmessig har tilgang til Lilleborg C1 oppfordres til å sjekke delte tilganger for å påse at uvedkommende ikke har tilgang.

Det er etablert felles smørebod for smøring og prepping av ski i underetasjen i Ivan Bjørndals gate 1, til sameiets beboeres frie benyttelse. Håper dette blir til glede for mange.

Heisene har hatt stor oppetid og lite behov for vedlikehold. På grunn av utfasing av 2G nett er heisene oppgradert fra kommunikasjon via 2G til 4G.

Elektriker har utført kontroll av felles elektrisk anlegg, og

kommenterte mangler er rettet i etterkant.

Sameiet har et styremedlem i DLG med månedlige møtes, samt en representant som stiller i ABC-møtene med de andre sameiene hvert kvartal.

Følgende forslag ble vedtatt under årsmøte 2026:

- Montering av felles vannmåler:
Årsmøtet vedtar å installere felles vannmåler for eiendommen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket. Dersom det viser seg at installasjon av vannmåler gir sameiet en kostnadsreduksjon. Kostnaden dekkes over sameiet.

- Sletting av eksterne tilganger i Unloc
Styret gis fullmakt ved årsmøte til å slette tilganger i Unloc for ikke-beboere-

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Styret og forretningsfører skal varsles om nye eiere, men det kreves ingen godkjennelse av ny eier iht megleropplysninger.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 678,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et underskudd på kroner -817 872,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et underskudd på kroner -229 858,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.
- Kun elektrisk eller gassgrill kan brukes. (Kullgrill er ikke tillatt). Gass under trykk (gass til grill) skal alltid lagres ute på den enkeltes veranda.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboeres forpliktelser følger i vedtektene og husordensreglene. Se særlig punkt 5 i vedtekter for vedlikeholdsplikter og erstatningsansvar.
Dugnad praktiseres normalt to ganger årlig (vår og høst).

Dyrehold
Det forutsettes at dyr ikke skal sjenere naboer. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6651864

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 884 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ivan Bjørndals gate 1 har en attraktiv og skjermet beliggenhet på Lilleborg med Akerselva som nærmeste nabo. Området er rolig, men samtidig urbant og levende, med grønne omgivelser og sjarmerende fellesarealer med sittegrupper, lekeplasser og stikkveier som gir et lunt bomiljø. Her finner du også koselige Villa Paradiso og kulturelle innslag på Det Andre Teateret. Hver første lørdag i måneden er det hyggelige markedsdager på Lilleborg Torg.

Langs Akerselva strekker det seg en populær tursti som knytter sentrum sammen med Maridalen og Nordmarka. Her ligger forholdene godt til rette for både hverdagsturer og lengre helgeutflukter. I nærområdet finnes også flere parker som Bjølsenparken, Myraløkka og Torshovparken - perfekte steder for rekreasjon, piknik eller en pause i sola. Voldsløkka idrettsanlegg ligger ikke langt unna og byr på fotballbaner, volleyballbaner, skøytebane om vinteren og store gressflater for aktivitet.

Innen kort gangavstand ligger både Storo og Nydalen, hvor det finnes et bredt utvalg av kaféer og restauranter. Blant de mest populære er Åpent Bakeri, Nydalen Bryggeri og Spiseri. På Bjølsen og Torshov ligger spisesteder som Mat & Mer, Grisen, Bamboo, Helt Rått,

Nieu og Bjølsen Sushi. Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med blant annet Coop Mega, Rema 1000 og Kiwi i nærområdet. I tillegg finnes et stort servicetilbud på Sandaker Senter og Storo Storsenter, inkludert vinmonopol, apotek, frisører, banker og ulike butikker.

Treningstilbudet i området er variert, med tilgang til SATS, Fresh Fitness og Myrens Sportssenter som blant annet tilbyr squash, Klatreverket og innendørs golfsimulator. Området har også flere tilbud innen dans, yoga og annen trening.

Meget god kollektivtilbud i nærområdet: Trikk (12, 15 og 18), diverse bussforbindelser (bl.a. 20, 30, 37 (går hele døgnet), 54). Flybussen stopper både på Arkitekt Rivertz Plass, Vøyenbrua og Vogts gate. T-bane fra Storo, Nydalen og Sinsen med linje 4 og 5. Med bil har man enkel adkomst til både ring 2 og 3.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høgskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierhøgskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.09.2014.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-3727. Øvrig reguleringsbestemmelser på eiendommen S-5142, vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Sandakerveien 56 D-F - oppføring av boligblokk - Blokk A2
Saksnummer 2025/07160
Status: Det er sendt inn søknad om ferdigattest

Sandakerveien 56 C-G - rehabilitering og bruksendring av høyblokken til leiligheter og næring i første etasje - Blokk A
Saksnummer: 2025/0714
Status: Igangsettingstillatelse
Søknaden gjelder rehabilitering og bruksendring av eksisterende høyblokk (blokk A) fra kontor til bolig i 2. - 11. etasje, og næring i 1. etasje. I underetasjen skal det i tillegg etableres parkeringsarealer, boder for leilighetene, et felles teknisk rom for alle bygg i Sandakerveien 56 og et næringslokale. I 11. etasje skal det etableres en felles takterrasse mot sørøst

Sandakerveien 56 B - bruksendring av administrasjonsbygget til boliger - Bygning C
Saksnummer: 2025/07172
Status: Det er sendt inn søknad om ferdigattest

Sandakerveien 52 - bruksendring til bolig i bygg B og underetasje i bygg C og etablering av garasje
Saksnummer 2026/04095
Søknad: Søknad om rammetillatelse
Tiltaket innebærer å bruksendre fra kontor, bolig og fabrikk til kun bolig i bygg B og underetasje i bygg C, samt å etablere en ny garasje som erstatter volumet til en eksisterende garasje.

Sandakerveien 58A og 58D - midlertidig vaskehall - Sagene brannstasjon
Saksnummer: 2026/00163
Søknad: Søknad om rammetillatelse
Oppføring av nybygg (midlertidig vaskehall/telthall og modulbygg/containerløsning som godkjent ved Kastellet brannstasjon)

Pågående plansaker i området:

Sandakerveien 56 C - Boliger
Saksnr: 202217080
Scandinavian Development AS foreslår å omregulere deler av Sandakerveien 56 fra barnehage til bolig. Det eksisterende bygget, kalt Laboremus, foreslås bevart og ombygget til bolig. De foreslår også et nytt boligbygg på 3 etasjer nord for Laboremus. Totalt tillates 1540 kvm BRA boligbebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler omregulering av Laboremus til bolig, men anbefaler ikke

det nye bygget på grunn av konsekvensene bygget har for bokvalitetene, naturmiljøet og kulturmiljøet.

Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnr: 202212601

Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnr: 202315257

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/224/403/2:
14.09.2010 - Dokumentnr: 693204 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:399
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:403
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2012 - Dokumentnr: 410004 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:403
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2026 - Dokumentnr: 514902 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.06.2013 - Dokumentnr: 481840 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 76/3953

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

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

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 320,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 150 720,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 900,-.

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 16. mai 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Ivan Bjørndals gate 1
0472 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 15/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
joacim@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 403
Hjemmelshaver:	Camille Ann Tan & Anders Amundsen Aanerud
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2013
Tomt:	884 m²
Kommune:	0301 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Camille Ann Tan & Anders Amundsen Aanerud
Befaringsdato:	28.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Eiendommen er beliggende på opparbeidet og relativt flat tomt i etablert boligområde i Oslo. Tomten er i hovedsak opparbeidet med interne adkomstarealer, gangsoner og grøntarealer tilknyttet sameiet/borettslaget.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk oppført med antatt fundamentering til faste og komprimerte masser. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong og murverk. Etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Yttervegger antas oppført med isolerte bindingsverks- og/eller murkonstruksjoner utvendig kledd med puss og/eller fasadematerialer iht. byggeårets byggeskikk. Flatt tak antatt tekket med takmembran/papp. Vinduer med isolerglass og entrédør i malt utførelse. Leiligheten har balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal standard og vedlikehold sett opp mot alder og byggeskikk. Det er registrert ordinær bruksslitasje på enkelte overflater og bygningsdeler. Det anbefales jevnlig vedlikehold og videre oppfølging av bygningsdeler i takt med normal elde og forventet levetid.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren gulvvarme.

BOD OG PARKERING:
-Det medfølger bod i felles kjeller.
-Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-FDV-perm
-Det er fremlagt egenerklæring fra selger
-Det er ikke mottatt utfylt spørreskjema fra takstmann.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Vegger: Slettmalte overflater. Flislagte overflater på bad og over kjøkkenbenk.
Tak: Slettmalte himlinger.
Gulv: Parkett og flislagte gulv på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende
2023: Waterguard montert samt utskifting av vannlås og røropplegg under servant utført av Oslo Rørservice.
2024: Oppgraderinger på bad med nytt skreddersydd baderomsmøbel levert og montert av Finsnekkeren AS, ny betongservant/benk fra Tunge Ting, nytt blandebatteri og rørarbeider utført av faglært, ny takbelysning montert av Tandberg Elektriske, samt maling av himling og foliering av dusjdør.
2024: Rensing av ventilasjonskanaler i regi av sameiet/styret.
2024: Forebyggende tiltak mot skjeggkre utført av Rentokil med åtebehandling i bygget.
2025: Oppgraderinger av sameiets fjernvarme- og varmtvannsanlegg utført av NORE VVS for å sikre stabil varmtvannsforsyning.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 725,73,- pr. 11.05.2026

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	76			
Bod i felles kjeller		5		
SUM BYGNING	76	5		
SUM BRA	81			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. etasje:
-Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

Felles kjeller:
-Ingen

BRA-e:

1. etasje
-Ingen

Felles kjeller:
-Bod

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i leiligheten er ca. 2,50 meter. Bad og gang er noe lavere med ca. 2,18 meter.

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkeloppdrag

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

15/05/2026

Joacim André Karlsen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra byggeår 2013.

Fliser på vegger og malt nedsenket himling. Badet har servantinnredning med dører og skuffer, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Det er plass tilkoblingsmulighter for vaskemaskin bak innredning på bad. Mekanisk avtrekk i himlingen og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Noe misfarging/gulning i mykfuger i dusjsone. Mykfuger er kosmetisk og bytte av mykfuger/silikon inngår i normalt vedlikehold man må forvente med tiden

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjsone

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles ledefal mot sluk på gulv utenfor dusjsone og godt fall i dusjsone. Fall anses som tilfredstillende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 35mm og er tilfredstillende.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring
-Dokumentasjon i form av FDV på produkter og tettesjikt er fremlagt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2013 og fra HTH

Vegger med malte plater/fliser og malt, slett himling. Parkett på gulv. Kjøkkeninnredning med over- og underskap samt laminert benkeplate med metallbeslag. Nedfelt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer bestående av kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin, mikro og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegg.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser ingen unormale høydeforskjeller eller tegn til svikt i konstruksjonen.

GULV:
-Parkettgulv med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

VEGG/HIMLING:
-Overflater på vegger og himlinger har normal bruksslitasje. Merker, sår og mindre skader etter bruk og oppheng må påregnes.

ANNET:
-Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg for bebyggelsen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer og alubeslått på utside. Vinduer er av type fastkarm og 2-veis åpning. Det registreres datostempling fra 2012. Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Leiligheten har terrasse/uteplass på bakkeplan på ca. 26 kvm. Denne inngår ikke som bygningskonstruksjon og er derfor ikke vurdert under dette punktet.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i vegg i gangen. Synlig avløp og sluk i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i rørskap
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Avløpslufting er ikke kjent
-Selger har fremlagt dokumentasjon i form av FDV på utstyr

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i leiligheten

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert i teknisk bod

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Selger har ikke opplyst når filter sist ble skiftet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2013

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget, utført av Sæther Elektriske AS (2013)

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen som samsvarer med dagens bruk datert 11.10.2011

FERDIGATTEST:
- Ikke opplyst

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse
-Leiligheten har sprinkleranlegg

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Amundsen Aanerud	9578-5999-4-2328745	2026-05-16 10:49:03
Camille Ann Tan	9578-5999-4-1216930	2026-05-16 10:46:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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.

Utfylt dato
16. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0144/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ivan Bjørndals gate 1, 0472 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Camille Ann Tan, Anders Amundsen Aanerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2018

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: 6651864
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 - Tandberg Elektriske har fjernet taklampen over speilet, og montert ny taklampe ved eksisterende punkt midt på himlingen. 2024 - Finsnekkeren AS har montert skreddersydd baderomsmøbel. Betong vask/benk levert av Tunge Ting. 2024 - blandebatteri og nye rør ble utført av 2024 - maling av himling gjort av egen innsats 2024 - foliering av dusjdør, utført av Foliedesign

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt inn waterguard og byttet ut vannlås og røropplegget under blandebatteri, utført av Oslo Rørservice i 2023

---

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?

Ja

Beskriv: Rensing av alle ventilasjonskanaler, regi av styret, 2024

---

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: - Utført nødvendige oppgraderinger av felles fjernvarme-/varmtvannsanlegg for å sikre stabil leveranse av varmtvann til enhetene i sameiet, NORE VVS, 2025 - Oppdaget noen få skjeggkre i fellesarealene og i enkelte leiligheter. Derfor ble hele bygget åtelagt i april 2024 av Rentokil.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Noe misfarging enkelte steder i mykfuger i dusjsone.

---

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)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Styret vurderer utskifting av enkelte trepaneler i fasaden som følge av avflasset maling. Saken er under behandling. - Styret har bestilt takinspeksjon/rens av hele taket og i alle takrenner etter at en beboer med terrasse i øverste etasje oppdaget lekkasje fra takrennen. Det kan være snakk om tett takrenne.

---

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?

Ja

Beskriv: Minimale setningsskader som små sprekker i hjørner. Foreløpig kun sett i stuen.

---

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

Ja

Beskriv: - Det oppstod en vannlekkasje under kjøkkenvasken i leiligheten, som ble utbedret gjennom sameiets bygningsforsikring. - Det har blitt rapportert om lavt vanntrykk og ujevn temperatur i dusjene i enkelte leiligheter fra 4. etasje og oppover. Forholdet ble forbedret etter at ekspansjonstanken til varmtvannsanlegget ble skiftet ut.

---

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: Noe skjeggkre i 2024. Det ble lagt ut giftåte i alle leiligheter og i fellesarealene i 2024 (Retokil). Har ikke sett noen tilfeller med skjeggkre siden.

---

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

Ja

Beskriv: Balansert ventilasjon i hele bygget, siden ferdigstillelse

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?

Nei

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?

Nei

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 endinger 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 liknende?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene har allerede blitt økt, for første gang siden 2022.

---

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?

Ja

Beskriv: – Det ble lagt ny parkett i kjøkken/stue og gang etter vannlekkasjen. Skaden ble raskt utbedret, og betongdekket ble tørket over en periode på omtrent én uke mens eierne fortsatt bodde i leiligheten. - Det er felles sykkelvask- og sykkelparkering i garasjeanlegget, i tillegg til ca. 15 gjesteparkeringer med gratis parkering i 4 timer.

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.

Før 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 forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0144/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Camille Ann Tan	**2026-05-16**	**Anders Amundsen Aanerud**	**2026-05-16**

Identifikasjon

Camille Ann Tan

Identifikasjon

Anders Amundsen Aanerud

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0144/26 . Vår ref.: 5983-1-02 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lilleborg C1 Sameie
Organisasjonsnr:	812339362
Seksjonseier:	Tan, Camille Ann
Medeier:	Aanerud, Anders Amundsen
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Ivan Bjørndals Gate 1, 0472 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	224
Bnr.	403

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6651864.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/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.

Felleskostnader øker med 10 % fra 01.01.2026.
De seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i Sameiet Det Lille Grønne kan disponere disse etter vedtektene i Sameiet Det Lille Grønne. Tildelte parkeringsplasser følger eierseksjonen. Dersom det er tilknyttet eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med elbil ladestasjon, i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønnes garasjeeiendom, må megler å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.no. De trenger både forrige og ny eiers seksjons- og kontaktinformasjon.
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Medlem av DLG; Sameiet Det Lille grønne (parkering og utomhus) Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 725,73,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avregning for 01.01.2025 - 31.12.2025 5983-1-02	563,51	
Bredbånd	239,00	
Det lille grønne garasje	704,00	
Felleskostnader	3 219,22	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 387,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	27 678,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Markus Johannessen, e-post: lilleborgc1@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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.

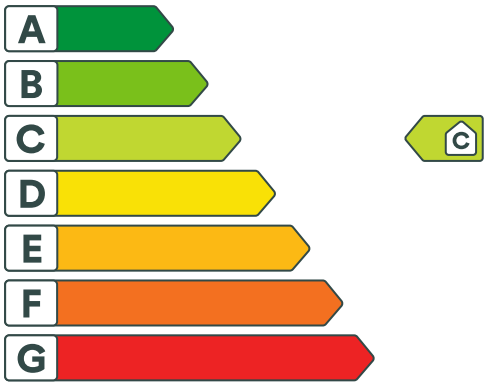
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

enova

Energiattest



Adresse	
Ivan Bjørndals gate 1, 0472 OSLO	
Dato for energimerking **16.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296556**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300243254**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **403**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **9**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
112,10 kWh/m²	**11 031 kWh**



Ivan Bjørndals gate 1, 0472 OSLO

Detaljering

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



Ivan Bjørndals gate 1, 0472 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5983
LILLEBORG C1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLEBORG C1 SAMEIE

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:
17. mars 2026 kl. 19:00, Studio Lilleborg.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Montering av felles vannmåler
8. Sletting av eksterne tilganger i Unloc
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLEBORG C1 SAMEIE

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

Styret fremmer Markus Johannessen som forslag til møteleder

Forslag til vedtak

Markus Johannessen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår 2 protokollvitner utenfor styet

Forslag til vedtak

Daniel Romero Hermundstad og Tore Fleten er valgt.

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5983 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5983 Lilleborg C1 Sameie - Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

Sak 7

Montering av felles vannmåler

Forslag fremmet av:
Knut Garaas

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Sameiet faktureres i dag for vann- og avløpskostnader basert på stipulert forbruk fastsatt av kommunen. Dette innebærer at kostnaden ikke nødvendigvis reflekterer eiendommens faktiske vannforbruk. Jeg foreslår derfor å installere felles vannmåler slik at sameiet betaler for reelt målt forbruk. Dersom det viser seg at dette gir kostnadsbesparelse for sameiet. Styret bør sjekke erfaringer fra andre sameier.

Vurdering:

Installering av felles vannmåler vil kunne gi mer korrekt fakturering og potensielt lavere kostnader dersom faktisk forbruk er lavere enn stipulert forbruk.

Tiltaket medfører en engangskostnad til innkjøp og installasjon av vannmåler, samt eventuelle kommunale gebyrer.

Styrets innstilling
Styret har utredet forslaget og innhentet tilbud. Kostnad for installasjon av felles vannmåler forventes å være 70-80 000 kr.
Styret mener installasjonskostnaden kan forsvares med forventet besparelse.
Sameiets vann- og avløpstavgifter var til informasjon 470 000 kr i 2025, der vanngebyret utgjorde 215 000 kr..

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å installere felles vannmåler for eiendommen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket. Dersom det viser seg at installasjon av vannmåler gir sameiet en kostnadsreduksjon. Kostnaden dekkes over sameiet.

Sak 8

Sletting av eksterne tilganger i Unloc

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn
Sameiet har opplevd flere innbruddsforsøk på dører i fellesområde, innenfor sameiets ytterdører. En mulig årsak til at uvedkommende kommer seg inn forbi ytterdørene er at de er gitt tilgang via Unloc-appen for åpning av ytterdørene.

Vurdering

For å forhindre at uvedkommende har tilgang til bygget foreslås det at tilganger delt med ikke-beboere i sameiet slettes ved faste intervall, feks. kvartallsvis.
Dette vil medføre at tilganger som er delt med hensikt må deles på nytt, men vil samtidig fjerne tilgang for uønskede.

Vi opplever innbrudsforsøk på innsiden, hvor det spekuleres i om uvedkommende har fått tilgang til åpning av inngangsdører med Unloc.

I dag virker det ikke som Unloc har funksjonen for å slette eller sette maksimum tid, på deling av Unlock nøkler. Så dette må gjøres i dialog med Unlock (Obos).

Styrets innstilling

Styret ønsker tillatelse til å slette eksterne tilganger

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt ved årsmøte til å slette tilganger i Unloc for ikke-beboere

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Markus Johannessen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camille Tan

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Arne Moe

Styrets årsrapport

Styret har siden årsmøtet i fjor bestått av Markus Johannessen (styreleder), Anders Øren (styremedlem), Camille Tan (styremedlem), Daniel Hermundstad (varemedlem) og Tore Fleten (varamedlem). Det har vært tradisjon for at alle fem medlemmer møter på alle styremøter, og både styremedlemmene og varamedlemmene har tildelte arbeidsoppgaver og ansvarsområder. På denne måten sikres kontinuitet og fordeling av arbeidsoppgavene.

Det har blitt avholdt 12 styremøter i 2025. Utover styremøtene har styret utstrakt kontakt både fysisk, på telefon og e-post. Kommunikasjon med eiere og andre beboere skjer i all hovedsak via Vibbo eller e-post. Styret opplever at denne kommunikasjonen fungerer godt.

Sameiets økonomi er god, med likviditet for å håndtere løpende kostnader og avsatte midler for fremtidige større kostnader. En betydelig del av sameiets egenkapital er låst på en NIBOR90-konto med bedre rentebetingelser. Sameiets egenkapital har vært synkende over flere år, i en periode med betydelig økte kostnader for varer og tjenester, uten at felleskostnadene har vært økt i samme takt. I tillegg forventes det noe mer forefallende vedlikehold på sameiets bygningsmasse på grunn av alder fra ferdigstilling. Styret har derfor økt felleskostnadene for å begrense den årlige reduksjonen av egenkapital.

I 2025 har sameiet skiftet ut halogenlamper i ganger, trapper og bodområder til LED. Dette er gjort på grunn av at halogenalternativer ikke lenger kan produseres eller importeres til EU. De nye lampene gir bedre lys, har mindre strømforbruk og er satt opp med tidsstyring for ytterligere energisparing. Styret har brukt mye av sin tid på innhenting av tilbud, vurdering av ulike produkter samt oppfølging av utførelse av dette utskiftningsarbeidet.

Det er utført nødvendige oppgraderinger av felles fjernvarme-/varmtvannsanlegg for å sikre stabil leveranse av varmtvann til enhetene i sameiet. Styret opplever at dette, samt tiltak utført i 2024, har bedret situasjonen betraktelig og at det i dag oppleves som tilfredsstillende. Kostnaden knyttet til dette har vært den største årsaken til at sameiets underskudd for 2025 er større enn budsjettert.

Det har dessverre vært flere innbruddsforsøk ved sameiet i 2025, men heldigvis er det ikke meldt til styret om tapte eiendeler. Innbruddsforsøkene har ført til skade på alle tre utvendige dører, innvendige dører til bodområder samt felles postkasser. Skadene har blitt rettet opp i, med reparasjoner og utskiftning av ødelagte deler. På bakgrunn av dette har styret vurdert sikkerheten ved Unloc-systemet med mulighet for å dele tilgang til eksterne, og fremmer forslag til å ved gitte intervall fjerne delte tilganger, eksempelvis en gang i kvartalet. Alle som rettmessig har tilgang til Lilleborg C1 oppfordres til å sjekke delte tilganger for å påse at uvedkommende ikke har tilgang.

Det er etablert felles smørebod for smøring og prepping av ski i underetasjen i Ivan Bjørndals gate 1, til sameiets beboeres frie benyttelse. Håper dette blir til glede for mange.

Heisene har hatt stor oppetid og lite behov for vedlikehold. På grunn av utfasing av 2G nett er heisene oppgradert fra kommunikasjon via 2G til 4G.

Elektriker har utført kontroll av felles elektrisk anlegg, og kommenterte mangler er rettet i etterkant.

Sameiet har et styremedlem i DLG med månedlige møtes, samt en representant som stiller i ABC-møtene med de andre sameiene hvert kvartal.

LILLEBORG C1 SAMEIE
ORG.NR. 812339362, KLIENTNR. 5983

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 413 317	2 328 413	2 426 000	2 618 000
Andre inntekter		0	3	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 413 317**	**2 328 416**	**2 426 000**	**2 618 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 625	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-8 500	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-113 403	-108 220	-114 000	-119 130
Konsulenthonorar		-7 045	-2 183	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-972 795	-634 645	-790 000	-597 120
Forsikringer		-166 729	-150 566	-174 000	-194 880
Kommunale avgifter	7	-630 183	-575 407	-658 000	-690 010
Andre anlegg	8	-619 970	-400 639	-470 000	-470 000
Energi/fyring	9	-267 669	-245 530	-275 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 890	-143 640	-138 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-215 391	-216 671	-207 200	-204 448
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 303 074**	**-2 628 626**	**-2 988 200**	**-2 877 858**
DRIFTSRESULTAT		**-889 757**	**-300 210**	**-562 200**	**-259 858**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 136	106 277	80 000	30 000
Finanskostnader	12	-252	-393	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**71 884**	**105 884**	**80 000**	**30 000**
ÅRSRESULTAT		**-817 872**	**-194 325**	**-482 200**	**-229 858**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-817 872	-194 325		

LILLEBORG C1 SAMEIE
ORG.NR. 812339362, KLIENTNR. 5983

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	511 424	657 325
SUM ANLEGGSMIDLER		**511 424**	**657 325**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		508	331
Andre kortsiktige fordringer	13	35	0
Energiavregning	14	102 362	0
Driftskonto OBOS-banken		361 670	786 329
Sparekonto OBOS-banken		876 247	1 132 595
Sparekonto OBOS-banken II		4 840	4 665
SUM OMLØPSMIDLER		**1 345 662**	**1 923 920**
SUM EIENDELER		**1 857 086**	**2 581 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 528 321	2 346 193
SUM EGENKAPITAL		**1 528 321**	**2 346 193**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 909	23 377
Leverandørgjeld		274 856	206 974
Energiavregning		0	4 701
SUM KORTSIKTIG GJELD		**328 765**	**235 052**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 857 086**	**2 581 245**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	885 227	292 218

Oslo, 16.02.2026
Styret i Lilleborg C1 Sameie

Markus Johannessen/s/ Camille Ann Tan/s/ Anders Øren/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 827 384
Det lille grønne garasje	346 368
Bredbånd	131 340
Det lille grønne ute	82 992
DLG Næring	20 966
Leie/felleskostnader tidl.år	4 267
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 413 317**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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 2024/2025	-125 000
SUM STYREHONORAR	**-125 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 455

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 134
Drift/vedlikehold VVS	-255 644
Drift/vedlikehold elektro	-447 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-92 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 502
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 961
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-972 795**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-469 156
Renovasjonsgebyr	-161 027
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-630 183**

NOTE 8
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER

SE Lilleborg Det lille grønne	-619 970
SUM KOSTNADER	**-619 970**
SUM ANDRE ANLEGG	**-619 970**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-267 669
SUM ENERGI / FYRING	**-267 669**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-72 987
Renhold ved firmaer	-118 380
Andre driftskostnader	-5 515
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 455
Andre kontorkostnader	-1 024
Bank- og kortgebyr	-3 071
Øreavrunding	42
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-215 391**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 935
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 827
Andre renteinntekter	26 374
SUM FINANSINNTEKTER	**72 136**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-252
SUM FINANSKOSTNADER	**-252**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**35**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-355 193
SUM INNTEKTER	**-355 193**

KOSTNADER

Techem	44 815
Fjernvarme	412 739
SUM KOSTNADER	**457 555**

SUM ENERGIAVREGNING	**102 362**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 13,56 % av Sameiet Det Lille Grønne felleseiendom og 11,08 % i Sameiet Det Lille Grønne garasjeeiendom.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i DLG.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i DLG og utgjør kr 885 227.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i DLG er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Kostnaden på kr 619 970 består av sameiets andel av a-konto fakturering, justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne pr. 31.12.24

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.

Til årsmøtet i Lilleborg C1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleborg C1 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 sameiets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLEBORG C1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 812339362
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 19:00, Studio Lilleborg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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
Styret fremmer Markus Johannessen som forslag til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Markus Johannessen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår 2 protokollvitner utenfor styet

> **Forslag til vedtak:**
> Anne-Lise Juul og Anne Solberg er valgt.
>
> ✓ **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 at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Montering av felles vannmåler

Fremmet av: Knut Garaas

Bakgrunn:

Sameiet faktureres i dag for vann- og avløpskostnader basert på stipulert forbruk fastsatt av kommunen. Dette innebærer at kostnaden ikke nødvendigvis reflekterer eiendommens faktiske vannforbruk. Jeg foreslår derfor å installere felles vannmåler slik at sameiet betaler for reelt målt forbruk. Dersom det viser seg at dette gir kostnadsbesparelse for sameiet. Styret bør sjekke erfaringer fra andre sameier.

Vurdering:

Installering av felles vannmåler vil kunne gi mer korrekt fakturering og potensielt lavere kostnader dersom faktisk forbruk er lavere enn stipulert forbruk.

Tiltaket medfører en engangskostnad til innkjøp og installasjon av vannmåler, samt eventuelle kommunale gebyrer.

Styrets innstilling
Styret har utredet forslaget og innhentet tilbud. Kostnad for installasjon av felles vannmåler forventes å være 70-80 000 kr.
Styret mener installasjonskostnaden kan forsvares med forventet besparelse.
Sameiets vann- og avløpstavgifter var til informasjon 470 000 kr i 2025, der vanngebyret utgjorde 215 000 kr..

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å installere felles vannmåler for eiendommen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket. Dersom det viser seg at installasjon av vannmåler gir sameiet en kostnadsreduksjon. Kostnaden dekkes over sameiet.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Sletting av eksterne tilganger i Unloc

Bakgrunn
Sameiet har opplevd flere innbruddsforsøk på dører i fellesområde, innenfor sameiets ytterdører. En mulig årsak til at uvedkommende kommer seg inn forbi ytterdørene er at de er gitt tilgang via Unloc-appen for åpning av ytterdørene.

Vurdering

For å forhindre at uvedkommende har tilgang til bygget foreslås det at tilganger delt med ikke-beboere i sameiet slettes ved faste intervall, feks. kvartallsvis.
Dette vil medføre at tilganger som er delt med hensikt må deles på nytt, men vil samtidig fjerne tilgang for uønskede.

Vi opplever innbrudsforsøk på innsiden, hvor det spekuleres i om uvedkommende har fått tilgang til åpning av inngangsdører med Unloc.

I dag virker det ikke som Unloc har funksjonen for å slette eller sette maksimum tid, på deling av Unlock nøkler. Så dette må gjøres i dialog med Unlock (Obos).

Styrets innstilling
Styret ønsker tillatelse til å slette eksterne tilganger

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt ved årsmøte til å slette tilganger i Unloc for ikke-beboere
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Markus Johannessen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Markus Johannessen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Camille Tan

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Camille Tan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Arne Moe

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Espen Arne Moe

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5983
LILLEBORG C1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLEBORG C1 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. november kl. 10:00 og lukker 6. november kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5983

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLEBORG C1 SAMEIE

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.

Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiets rådgiver i OBOS, Tea Linge, får ansvaret for ledelse og fasilitering av det digitale årsmøtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Øren og Tore Fleten er foreslått valgt.

Sak 3

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 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har hatt PwC som sin revisor de siste årene. PwC har i sommer varslet at de ikke vil fortsette å være revisor for selskaper som vårt sameie etter omstruktureringer. I varselet er det videre opplyst at 2 partnere i PwC starter et selskapet med samme betingelser som vi har i dag. Selskapet er opplyst med navn Tell AS med org. nr. 834 836 912. Det er opplyst at det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i.

Sameiet står fritt til å velge revisor. Styret har ingen sterke formeninger om dette. OBOS har hatt godt samarbeid med PwC og samarbeidet vil fortsette på like vilkår i det nye selskapet. OBOS har flere revisjonsselskaper som samarbeidspartnere og kostnadsmessig er selskapene svært rimelige. Det er ingen vesentlig kostnadsmessig grunn til å skille kandidatene.

Styrets innstilling

Styret er fornøyd med revisjonstjenestene vi har hatt hos PwC og foreslår at vi velger Tell AS med org. nr. 834 836 912 som revisor.

Forslag til vedtak

Som sameiets revisor foreslås Tell AS med org. nr. 834 836 912 valgt.

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLEBORG C1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 812339362
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 10:00 til 6. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at sameiets rådgiver i OBOS, Tea Linge, får ansvaret for ledelse og fasilitering av det digitale årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Øren og Tore Fleten er foreslått valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

Sameiet har hatt PwC som sin revisor de siste årene. PwC har i sommer varslet at de ikke vil fortsette å være revisor for selskaper som vårt sameie etter omstruktureringer. I varselet er det videre opplyst at 2 partnere i PwC starter et selskapet med samme betingelser som vi har i dag. Selskapet er opplyst med navn Tell AS med org. nr. 834 836 912. Det er opplyst at det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i.

Sameiet står fritt til å velge revisor. Styret har ingen sterke formeninger om dette. OBOS har hatt godt samarbeid med PwC og samarbeidet vil fortsette på like vilkår i det nye selskapet. OBOS har flere revisjonsselskaper som samarbeidspartnere og kostnadsmessig er selskapene svært rimelige. Det er ingen vesentlig kostnadsmessig grunn til å skille kandidatene.

Styrets innstilling
Styret er fornøyd med revisjonstjenestene vi har hatt hos PwC og foreslår at vi velger Tell AS med org. nr. 834 836 912 som revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Som sameiets revisor foreslås Tell AS med org. nr. 834 836 912 valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder: Tea Linge /s/
Protokollvitne: Anders Øren /s/
Protokollvitne: Tore Fleten /s/

V E D T E K T E R

for

Lilleborg C1 Sameie org. nr. 812 339 362

Vedtektene er endret i forbindelse med ny lov av 16.06.2017.
Vedtatt på årsmøte 12. april 2020
Sist endret på årsmøte 14.04.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lilleborg C1 Sameie og omfatter eiendommen gnr. 224, bnr. 403 i Oslo kommune. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13. juni 2013

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie med 56 seksjoner hvorav 55 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Det er til sameiet knyttet sameieandel i Sameiet Det Lille Grønne (garasjeanlegg og fellesområder).

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Inndeling i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2

2-2 Salg av leilighet og utleie
Ved salg og fremleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny eier/leietaker. Dersom en seksjonseier selger eller leier ut sin seksjon, skal hun/han påse at ny eier/leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak besluttet av årsmøtet og styret.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser/hagearealer, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

(9) Seksjonseierne skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og retningslinjer for Sameiet Det Lille Grønne.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
De seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i Sameiet Det Lille Grønne kan disponere disse etter vedtektene i Sameiet Det Lille Grønne. Tildelte parkeringsplasser følger eierseksjonen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Sameiet Det Lille Grønne anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier iht. enhver tid gjeldende retningslinjer utarbeidet av Sameiet Det Lille Grønne. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Seksjonseier, som har ervervet p-plass, og som har nedsatt funksjonsevne, må rette søknad om bytte til styret som oversender denne til styret i Sameiet Det Lille Grønne. Tildeling av HC-plass følger vedtektene til Sameiets Det Lille Grønne. Dersom bytte av plass godkjennes, må berørte eier/bruksrettshaver av p-plass som må bytte plass godta dette. Evt. interne bytter følger vedtektene til Sameiet Det Lille Grønne. Styrets godkjenning av bytte kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Utleie av parkeringsplass skal følge vedtektene til Sameiet Det Lille grønne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, balkong/terrasse og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, dette gjelder også tremmegulv på terrasser som pga. avløp fra tak er en del av bygningskroppen. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Kostnader fjernvarme,
(1) Det er lagt til rette for individuell avlesing av forbruk av varmtvann og fjernvarme for den enkelte bruksenhet. Avlesning og avregning med oversikt over faktisk forbruket for den enkelte seksjon/bruksenhet gjøres én gang per år, ved årsskiftet. I Løpet av 1. kvartal påfølgende år utregnes differansen mellom á konto innbetalt gjennom året og faktisk kostnad. Differansen til gode eller skyldig blir avregnet på giroene for felleskostnader for april måned.

(2) Eierskifte, selger og kjøper er ansvarlig for å melde om eierskifte, måleravlesning skal gjøres på standard avlesningsskjema og sendes sameiets leverandør av energiservicetjenester, for nærmere info se sameiets hjemmeside.

6-3 Kostnader til Sameiet Det Lille Grønne
(1) De kostnader sameiet får knyttet til parkeringsplasser i Sameiet Det Lille Grønne, skal fordeles i forhold til hvor mange parkeringsplasser seksjonseierne disponerer i Sameiet Det Lille Grønne og henføres til disse.

(2) De kostnader sameiet får knyttet til drift og vedlikehold i Sameiet Det Lille Grønne skal fordeles mellom seksjonseierne med likt beløp pr. seksjon.

(3) Kostnader forbundet med parkeringsplasser i garasjeanlegg i Sameiet Det Lille Grønne, skal fordeles mellom de seksjoner som har parkeringsplass som tilleggsdel med en lik andel for hver plass.

6-4 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Dette gjelder også kostnader til Sameiet Det Lille Grønne, samt akontobeløp fjernvarme.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-5 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Tjenestetid for styremedlemmene er 2 år med mindre annet er bestemt av Årsmøtet.

(2) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(3) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(4) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Generell kommunikasjon-informasjon mellom styret og seksjonseierne skjer elektronisk.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Lilleborg C1,
G.nr/B.nr 224/403 i Oslo kommune

HUSORDENSREGLER

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

§ 2. Kasting av søppel
Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område (avfall skal ikke settes ut i oppgangen m.v.). All søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det legges i søppelbeholderne/brønnene som er plassert mellom C1 og C2 (Ivan Bjørndalsgt 5) . Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes noe sted på fellesområdet, verken inne eller ute.

§ 3. Sykler/barnevogner
Sykler hensettes på anviste plasser. Det er ikke tillatt å «reservere» plasser i sykkelbod ved eks å la sykkelås henge igjen når sykkelen er i bruk. Styret vil uten forvarsel kunne klippe låser/fjerne utstyr som oppleves som reservasjon av plasser. Styret akspeterer ingen krav om økonomisk erstatning.
Sykler som ikke jevnlig er i bruk bør oppbevares i egen bod.

Barnevogner hensettes i underetasjen, under trappen i oppgang 1 og 3, eller i endene av sykkelboden (ikke langs veggen),
Barnevogner må ikke hensettes/parkeres utenfor inngangsdørene til leilighetene.

§ 4. Bruk av innvendige fellesarealer
Trappeoppganger må være fri for gjenstander (rømningsveg). Røyking er ikke tillatt i fellesarealene (også kjellerboder). Dørene inn til bodene skal være låst. Dørene til gangen mellom nr 1og 3 skal **IKKE** låses.

§5. Verandaer
Det kan ikke henges blomsterkasser/og eller andre gjenstander på utsiden av rekkverket. Unntak er: balkongflagg.
Risting av tepper etc må ikke gjøres på utsiden av verandaen.

§6. Bruk av grill
Kun elektrisk eller gassgrill kan brukes . (Kullgrill er ikke tillatt). Gass under trykk (gass til grill) skal alltid lagres ute på den enkeltes veranda.

§ 7. Ro i leilighetene, på verandaer, i næringslokalet og felles arealer
Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2000, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800.
Støyende arbeider er tillatt på søn-og helligdager Mellom kl. 12:00 og 16:00..

§ 8. Utleie
Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.
Seksjonseier har det fulle ansvar for at leietagere eller andre som er gitt adgang tl leiligheten gjøres kjent med og overholder husordensreglene. Styret forholder seg kun til seksjoneier og forutsetter at seksjonseier informerer leietager.

Dersom sameierens/evt leietagerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27

§ 9. Husdyr
Det forutsettes at dyr ikke skal sjenere naboer. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene.

§ 10. Brann
Alle seksjoneiere må kjenne til og kunne betjene brannvarslingssentralen, som er lokalisert ved postkassene i nr 3(se informasjonspermen til C1). Denne dekker alle leilighetene i sameiet. Her kan man avstille falsk alarm. Når sameiet får direktevarsling til brannvesenet, vil «falsk» utrykning medføre ekstra gebyr . Dette vil bli belastet seksjonseier.
Ved utleie må seksjonseier informere leietagere (§ 8)
Rømmings- og tilkomstveier (gjelder alle korridorer og trappeoppganger) må være fri for gjenstander, i henhold til brann- og rømningsforskriftene. Kun dørmatter er tillatt.

HUSORDENSREGLER

I alle bodområdene skal det være minst 60 cm klarering fra tak ned til oppbevaring, grunnet brannvarsling og sprinkleranlegg

§ 11. Diverse
Nøkler bestilles skriftlig via styret og kan kun bestilles av seksjonseier. Alle kostnader dekkes av bestiller.
Fellesarelaer er fritt tilgjengelige for alle og kan ikke benyttes som «fast» forlengelse/utvidelse av eget areal. Ved bruk av DLG`s fellesarealer skal DLG`s regler følges.

—ooOoo—

Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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/ allmennyttig 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, flyttebiler 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^2.
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.
Parkering 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^2.
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.

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 barnevogner må innpasses i bygning C1. Mot nordvest tillates innredet kontor/ forretning i sokkel-etasjen. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m^2.
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^2.
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./ allmennyttig formål (uteareal for barnehage)

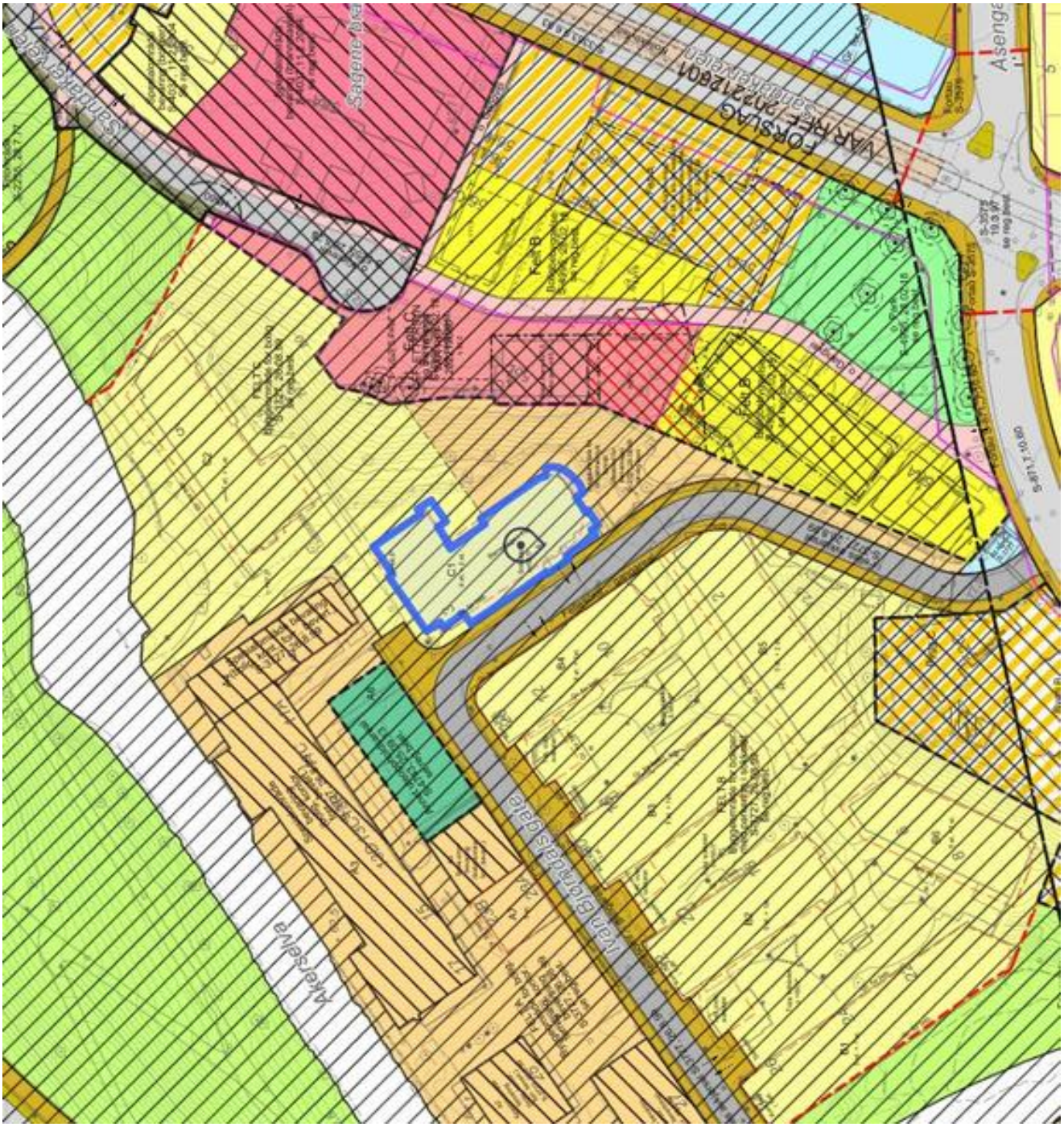
Utearealet skal kunne inngjerdes og være tilgjengelig for områdets barn etter barnehagens stengetid. Det tillates ikke oppført boder på utearealet. Arealet langs felles avkjørselen kan benyttes til parkeringsplasser for barnehagen.

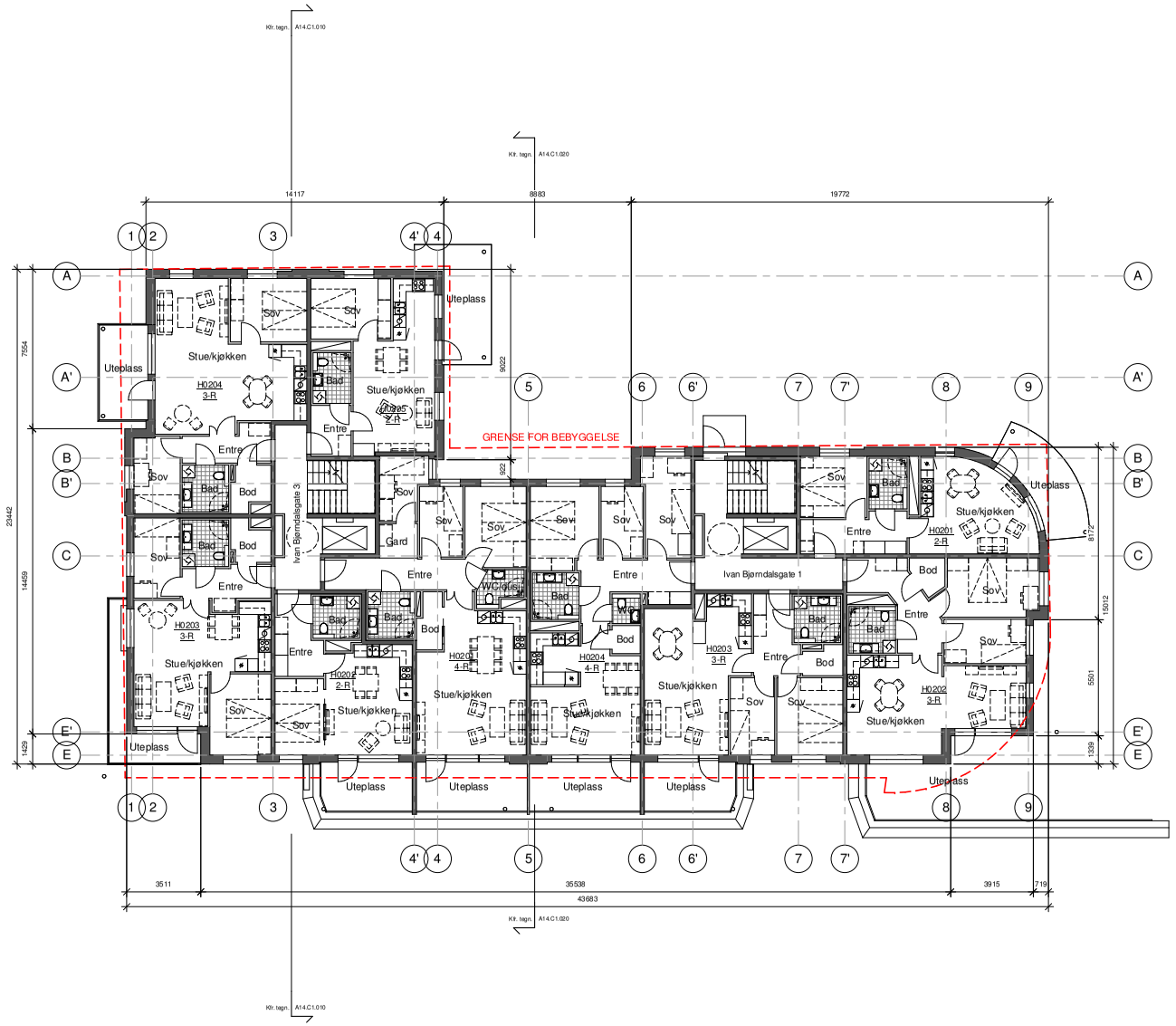
§ 8. Fellesområder

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.


FORSLAG
VAR REF 20221260A
Sandakervegen
Akerselva
Ivan Bloms gate



VEDLEGG E-02

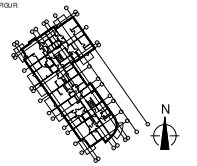
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN. KNTR

TEGN.NR.: A11.C1.020 REV:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
LILLEBORG C1
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo
GNR: 224 BNR: 341

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
NCC Bolig AS
Brynsveien 9, 0663 Oslo
Pb. 93 Sentrum, 0101 Oslo
TLF: 22 98 68 00 - FAX: 22 98 67 67
E-post: bolig@ncc.no

ARCASA arkitekter AS
SADVEIEN 33 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG C1
Plan 2. etasje
BOLIG

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN.KONTR.:	SKALA:
1769	23.02.2011	DD / KØ	1 : 100

TEGN.NR.: A11.C1.020 REV:

RLARKIV: N:\prosjekt\1769 Lilleborg\02 DokK\06 Revit\Modell\Lilleborg_C1.rvt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201101821-44 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Dato: 04.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	IVAN BJØRNDALS GATE 1 - 3	Eiendom:	224/403 (341)
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - IVAN BJØRNDALS GATE 1 - 3
LILLBORG FELT C, BYGG C 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering:
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.09.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

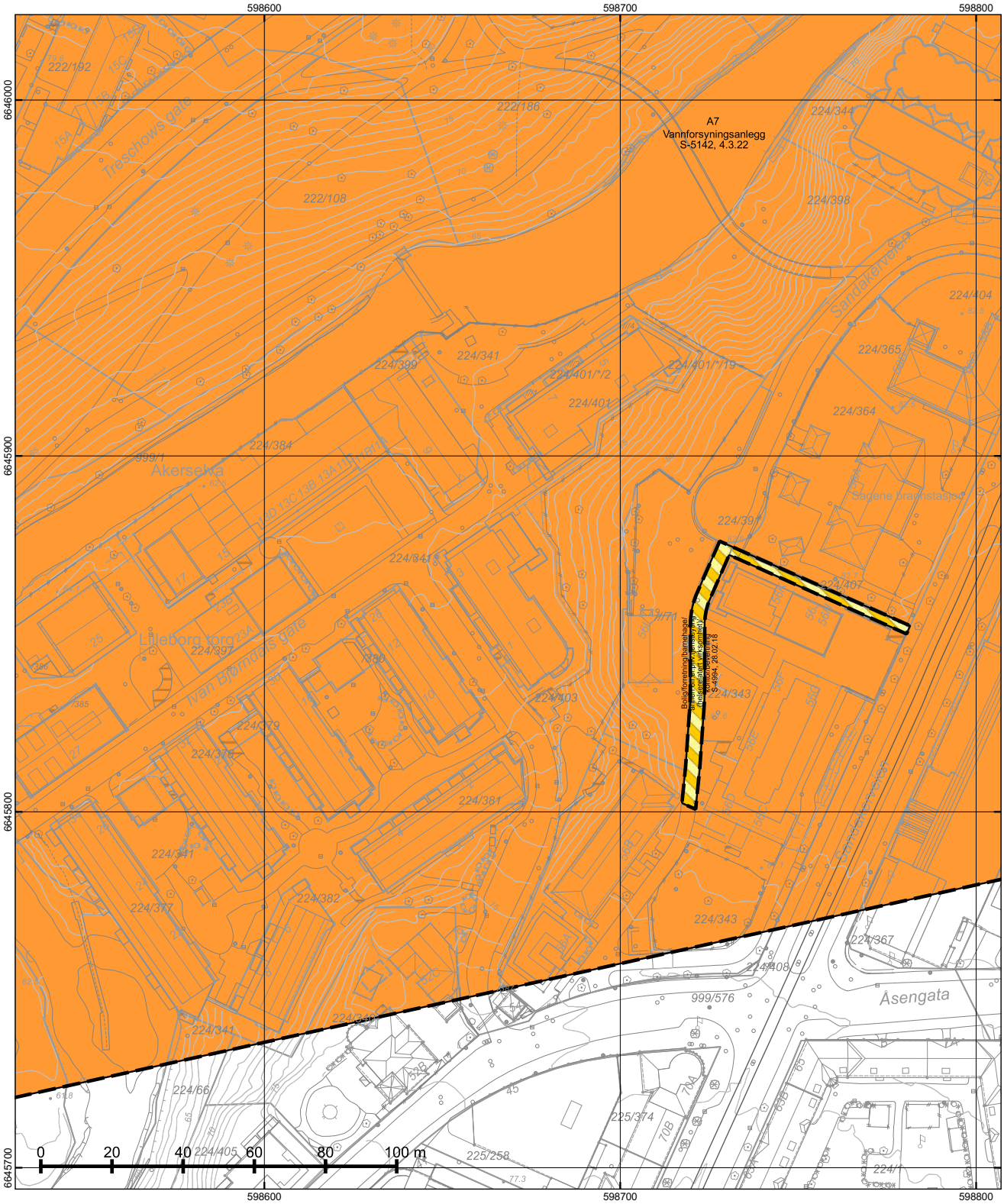
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
NCC Bolig AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO, ingrid.frodahl@ncc.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

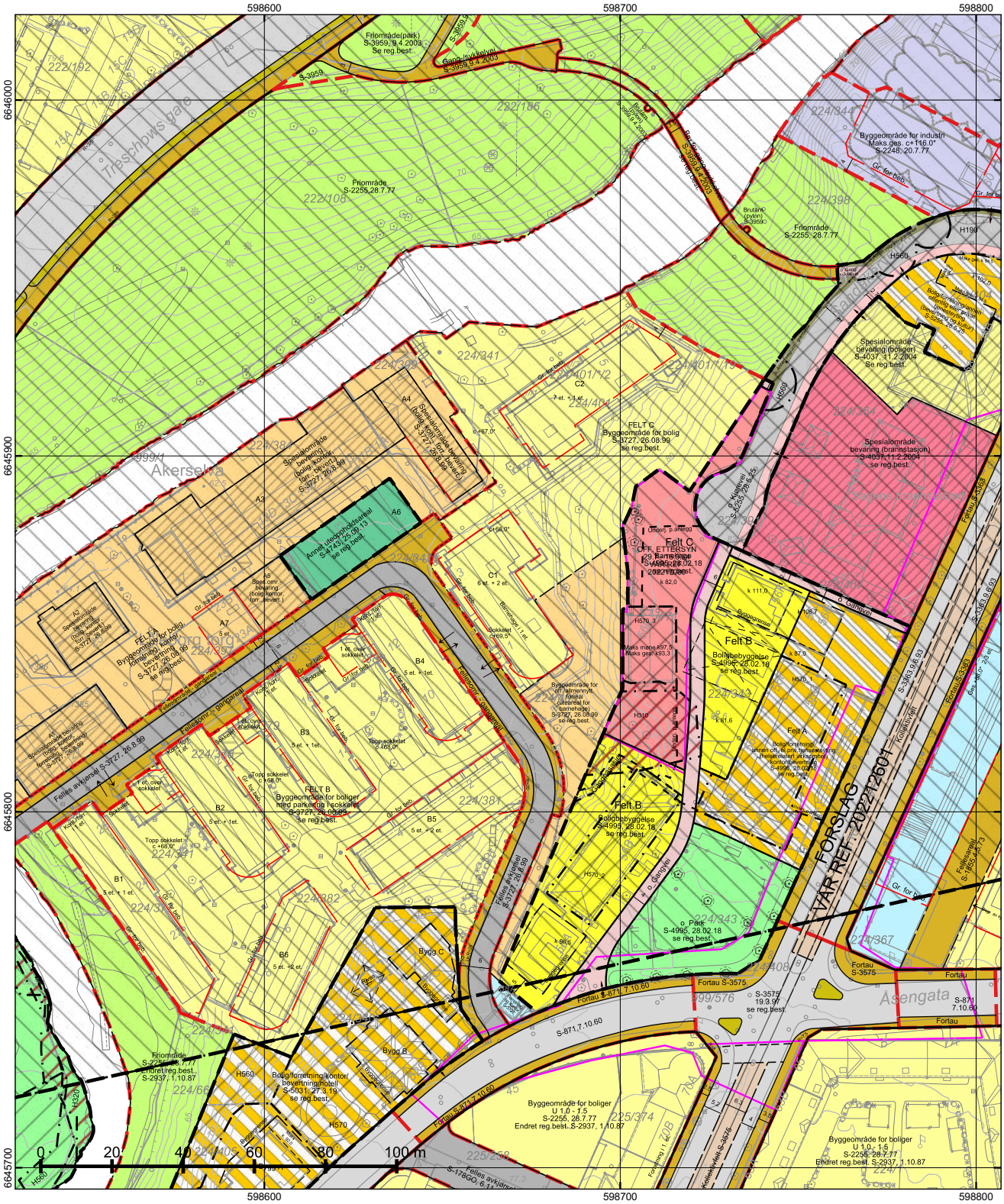
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157632/ 86532543
Deres ref.:
Adresse: Ivan Bjørndals gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/403

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

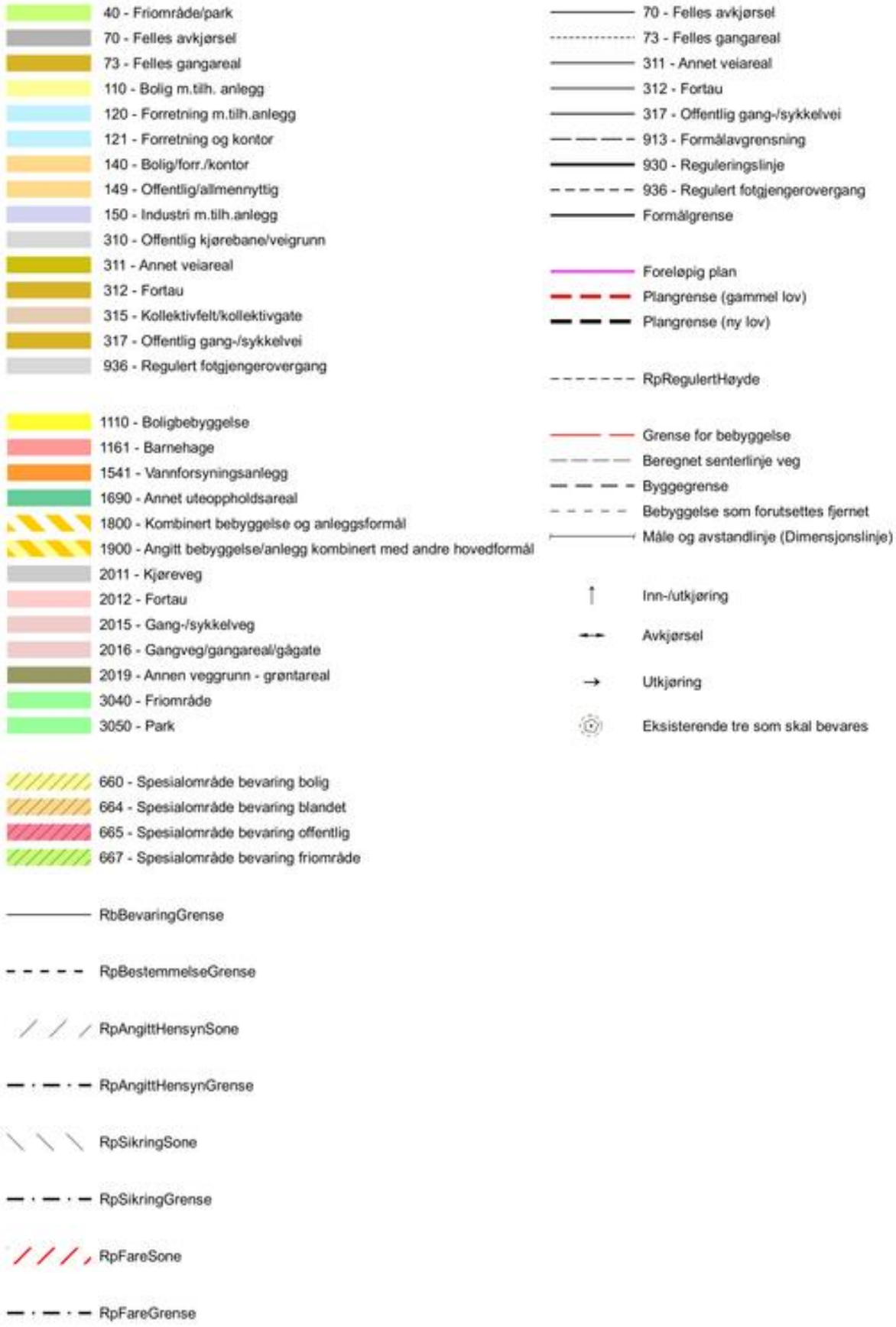
PlottID/Best.nr: 157632/ 86532543
Adresse: Ivan Bjørndals gate 1
Gnr/Bnr: 224/403

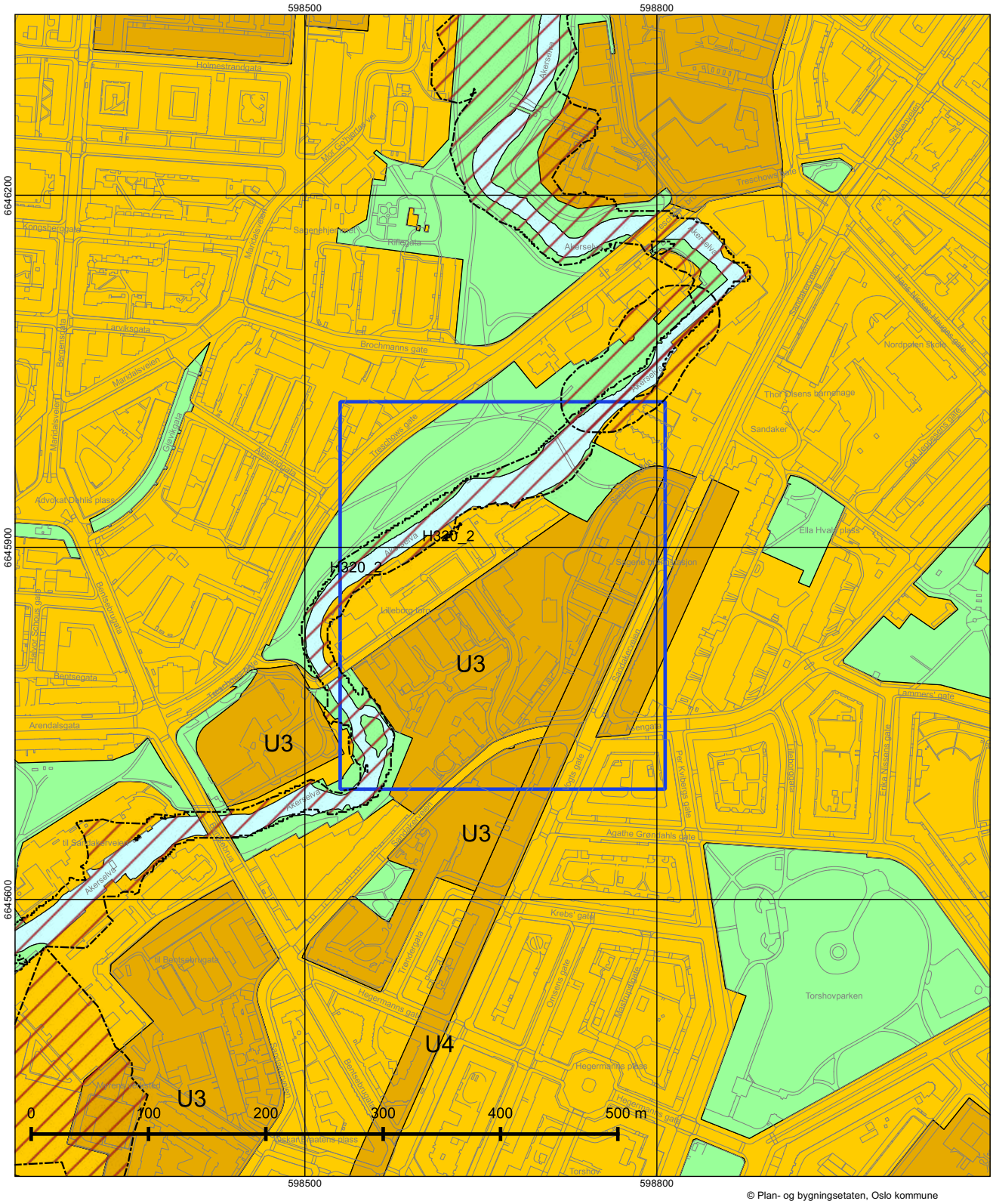
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157632/86532543
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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/ allmennyttig 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, flyttebiler 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^2.
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.
Parkering 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^2.
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.

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 barnevogner må innpasses i bygning C1. Mot nordvest tillates innredet kontor/ forretning i sokkel-etasjen. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m^2.
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^2.
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./ allmennyttig formål (uteareal for barnehage)

Utearealet skal kunne inngjerdes og være tilgjengelig for områdets barn etter barnehagens stengetid. 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

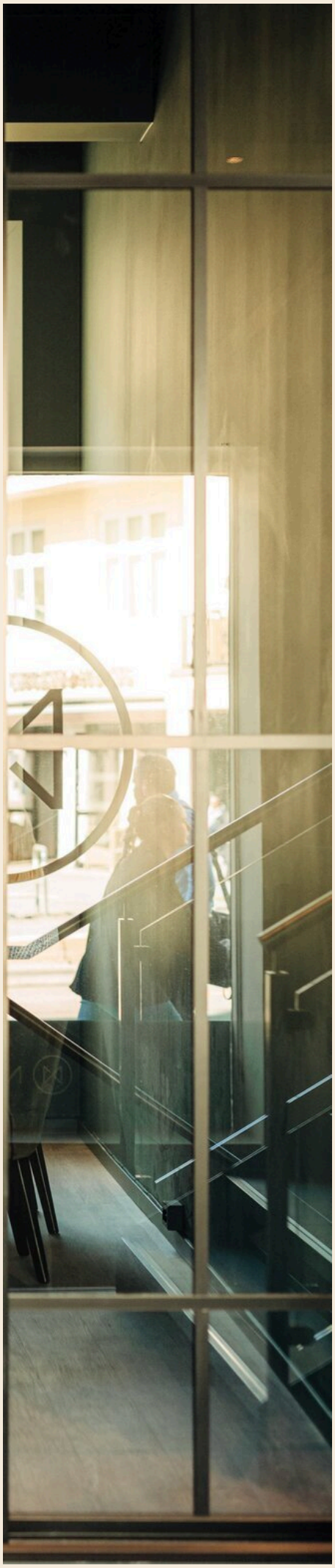
Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for støy. Det må redegjøres for tiltak mot støy samtidig med søknad om byggetillatelse.
Luftforurensning må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for luftforurensning.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0144/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ivan Bjørndals gate 1 0472 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 403, snr 2 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Caroline Ephraim
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690

Lilliann Tronshaug
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: