NORDVIK

Ivan Bjørndals gate 23B

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ivan Bjørndals gate 23B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
62	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker 2-roms industriperle med god standard - V.vann, fyring og nett inkl. - Heis - Idyllisk ved Akerselva - Garasje*

Prisantydning	**5 350 000,-**
Omkostninger	**135 130,-**
Totalpris	**5 485 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 368,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1912**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

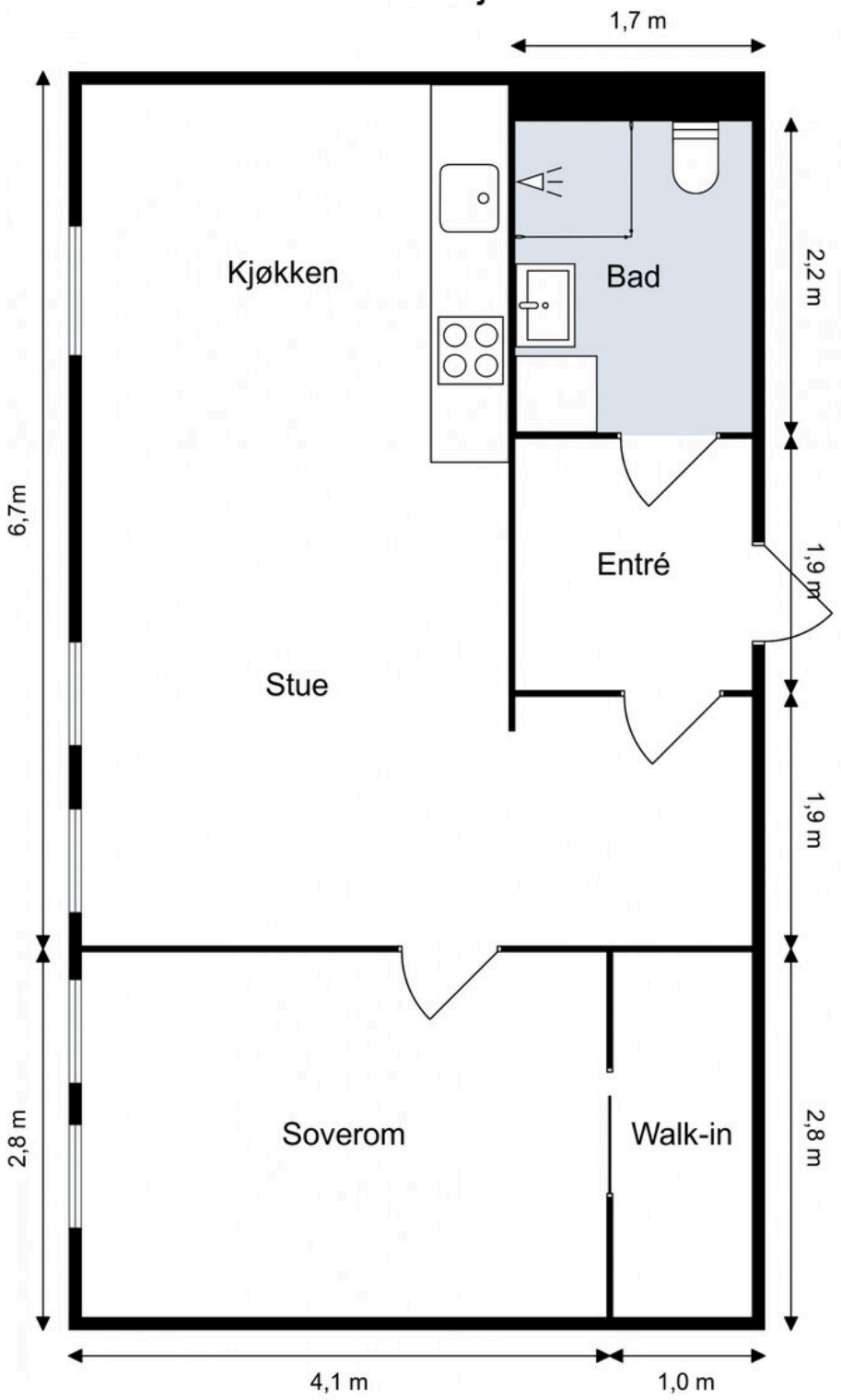
Velkommen til en moderne og stilren 2-roms selveier med attraktiv og rolig beliggenhet på populære Lilleborg. Leiligheten ligger i et klassisk industribygg fra 1912 som ble totalrenovert og omgjort til boliger i 2008. Resultatet er en leilighet med særpreg, høy standard og gjennomtenkte, moderne materialvalg. Her bor du svært luftig med store vindusflater som sikrer nydelige lysforhold. Dette er leiligheten for deg som vil bo urbant og sentralt, men samtidig i tilbaketrukne omgivelser.

Kort fortalt:
Rålekker 2R med industrielt preg
God internbeliggenhet i 3. etg med heis
Moderne KVIK-kjøkken fra 2022
Romslig bad med nytt inventar fra 2025
Varmtvann, fyring og fibernett inkl.
Balansert ventilasjon
Akerselva som nærmeste nabo
Mulighet for kjøp/leie av garasjeplass

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 50 kvm

Ivan Bjørndals gate 23B, 0472 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
































EXPOSITION D'ART






BOSCH






P
AGORA






VILLA PARADISO
8-16




9
Det Andre TEATRET

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0275/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ivan Bjørndals gate 23B, 0472 OSLO
Gnr 224, bnr 397, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ole Kristian Rønning
Rikke Garshol Løvaas

Kjøpesum og omkostninger
5 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 485 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 498 130,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, soverom, omkledningsrom, og stue/kjøkken
Total BRA: 50 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.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 3. etasje og inneholder entré, bad, soverom, omkledningsrom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Entre
Allerede i det du trår inn døren, møtes du av en svært innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det både god plass og praktiske løsninger, med stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue
Leiligheten har en romslig stue - et lyst og trivelig oppholdsrom. Store vinduer med industripreg skaper en lys og luftig atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkkenet bidrar til en luftig og sosial romfølelse. Her er det fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og annet møblement etter ønske. Oppvarming skjer via vegghengte radiatorer (inkl. i f. kost).

Kjøkken
Stilrent og moderne kjøkken fra Kvik (2022), med

gjennomtenkt og sosial utforming. Kjøkkenet har hvite fronter, fliser på bakvegg og laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Selger opplyser at det ikke er lysbryter, men fjernkontroll som regulerer lyset over kjøkkenbenken.

Bad
Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med lekker servantinnredning, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører. Badet har komfortabel gulvvarme og downlights i taket. Badet ble opprinnelig bygget i 2008, og TN Rørservice AS har byttet inventar på badet i 2025. Oslo Rørservice AS har byttet dusjsett i 2022. Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS har skiftet flottør/ventil i sisternen på toalettet.

Soverom
Lettmøblert og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Fra soverommet er det tilgang til et omkledningsrom med god plass for oppbevaring av klær, støvsuger, strykebrett og lignende. Rommet er malt i en lun fargetone.

Parkering
Nåværende eiere har avtale med nabo om leie av fast parkeringsplass i garasjen for kr. 1.000,- pr. mnd. Kjøper kan overta plassen etter ny avtale og eventuell ny pris med nabo, slik at kjøper slipper å vente til det kommer en ledig plass. Vanlig pris for leie av garasjeplass er mellom kr. 1.000,- til 1.500,- pr. mnd.

Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet. Garasjeplassene kan selges/leies ut til andre seksjonseiere i sameiet.

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
Pusset opp kjøkken - Montering av Kvik-kjøkken 2022
Foret ut stikkontakter på kjøkken med elektriker -Elektris (Blitt Boligelektrikeren AS i ettertid) - 2022
Byttet dusjsett - Oslo rørservice - 2022
Byttet lås på inngangsdør - 24 center - juli 2024
Byttet inventar på bad - TN Rørservice AS - 2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TN Rørservice AS - Byttet inventar på bad, 2025; Oslo Rørservice AS - Byttet dusjsett, 2022; Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS - Skiftet flottør/ventil i sisternen på toalettet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele bygget ble totalrenovert av NCC i 2008.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Normal periodisk vedlikehold av fasade med maling av utside vinduer, ståldragere o.l. i tråd med sameiets vedlikeholdsplan. Ukjent hvem som utførte, hyret inn av styret i sameiet, 2018.

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: Spyling av rørsystem og utbedring av avløpsrør. Ukjent hvem som utførte, hyret inn av styret i sameiet, 2022.

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
Eventuell kommentar: Hele bygget ble totalrenovert til boliger i 2008.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Innleid selskap har tilsyn av sentralvarme-anlegg hvert 2. år; sjekk/justering av trykk mm.

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: Lysarmatur i

fellesareal ble byttet fra lysrør til LED. Ukjent hvem som utførte, hyret inn av styret i sameiet, 2023.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kun rutinepreget vedlikehold av radiatorer.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra tidligere salg (2020).

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Bad - Overflater Gulv
Det registreres en sprekk i gulvflis ved dør. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Innbo og løsøre
Kun hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved fremleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny leietaker. Dersom en sameier selger eller leier ut sin seksjon, skal hun/han påse at ny eier/leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak besluttet av sameiermøtet og styret.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp gjennom radiatorer (fjernvarme).

Elektrisk gulvvarme på bad.

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 000 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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 368,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, fibernett, fjernvarme, ventilasjon, styrehonorar og betaling til forretningsfører i OBOS, kommunale avgifter, byggforsikring og generelt vedlikehold.

Herav:
- Felleskostnader DLG felleseiendom: kr 540
- Tv og bredbåndsabonnement: kr 299
- Fellesutgifter: kr 2 529

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 354 206,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 416 824,- pr. 2024
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.
Sameiet Lilleborg A5 og A7, orgnr. 994149024

Om sameiet
SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7
Sameiet består av 23 eierseksjoner, hvorav 22 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg A5 og A7 og omfatter eiendommen gnr. 224 bnr. 397 i Oslo kommune.

Det er til sameiet knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde, heretter DLG). Bestemmelser om bruk m.v. av garasje og fellesområde fremgår av vedtektene for DLG.

Det er videoovervåkning ved inngangspartiet.

Spørsmål sendt styreleder:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Nei.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Nei.

Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
Nei, det har vært rotter i nærområdet, men ikke knyttet til vårt bygg.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Det er skrevet inn i budsjettet for neste år at felleskostnader øker i sammenheng med prisvekst.

Når skal neste generalforsamling være? Er det sendt ut innkalling?
Årsmøtet blir holdt den 20.April.

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
Sameiets navn er Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, heretter kalt DLG (org.nr.: 986.960.066).

Felleseiendommen består av utearealet med gnr. 224 bnr.341 og veiparsell med gnr 222 bnr 213 (del av Ivan Bjørndals gate fra Treschows gate frem til bro over Akerselva), i Oslo kommune. Arealet ligger rundt og mellom eierseksjonssameiene og næringseiendommene

på A-, B- og C- feltet på området Lilleborg.
Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.

Garasjeeiendommen består av gnr 224 bnr 1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg.
Garasjeeiendommen består av 368 ordinære parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen 403 plasser og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på sameiet.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er pt. ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 107 490,-

Budsjettet for 2025 var det lagt til grunn overskudd på kr. 37 687,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt. Skal det holdes husdyr skal ordensreglene etterfølges.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i restavfallet, ikke i de små søppelbøttene langs vegen. Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

Sameiets forsikring
Sparebank 1 Forsikring AS
Polisenr. 12361459

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 565 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ivan Bjørndals gate 23B har meget idyllisk beliggenhet på Lilleborg med Akerselva som nærmeste nabo. Her bor du skjermet og rolig område i en urban bydel og et hyggelig nabolag. Her er det hyggelige og grønne fellesarealer, med belysning, stikkveier, sittegrupper og lekeplasser. På Lilleborg finner du også koselige Villa Paradiso, Agora, og byens beste kardemommebolle på Daegens. Du får kulturelle innslag på Det Andre Teateret, med improteater og andre forestillinger. Hver første lørdag i måneden er det hyggelige markedsdager på Lilleborg Torg.

Lilleborg er en liten oase midt i byen - det er stille og tilbaketrukket, lite trafikk og en skikkelig koselig miks av gammelt og nytt. Med Akerselva rett ved blir det veldig frodig og grønt på våren, og med sjarmen fra de gamle teglsteinsfabrikkene får man en unik perle midt på Torshov. Akerselvas eneste badstue finner du også her. Badstuen er designet, bygget og drevet av de som bor på Lilleborg! se: lilleborgelvebadstue.no.

Området er under sterk positiv utvikling. Her kan du gå en hyggelig tursti langs elvebredden, fra sentrum til Maridalen/Nordmarka med sine mange turmuligheter, sommer og vinter. Går du langs Akerselva kommer du til spennende Grünerløkka eller Nydalen. Området byr på alt du trenger i hverdagen, med marka, flotte parker, shopping, nisjebutikker, restauranter, trenings- og kulturtilbud.

Nydalen og Storo ligger bare 15 minutters gange fra leiligheten. Her finner du flere hyggelige og populære kaféer og restauranter. Spesielt verdt å nevne er populære Åpent Bakeri og Mamma Pizza. Det er også kort gangavstand til Storo Storsenter og Sandakersenteret med en rekke butikker, dagligvare, Vinmonopolet, bank, apotek, frisør etc.

I tillegg til flotte grøntområder og tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva er det også mange parker. Bjølsenparken, Myraløkka og Torshovparken er flotte turområder eller et avbrekk fra hjemmekontoret. I tillegg ligger Voldsløkka Idrettsanlegg, med volleyballbaner, fotballbaner og "joggeløyper" ikke langt fra leiligheten.

For den treningsglade finner du blant annet

FitnessXpress, SATS, Fresh fitness, og Myrens Sportssenter på Torshov hvor man har tilgang til treningssenter, Squash, Klatreverket og golf.

Meget god kollektivtilbud i nærområdet: Trikk (11, 12 og 13), 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 "Bruksendring fra fabrikk til bolig og tilbygg" på eiendommen datert 28.08.2015.

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
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor og spesialområde bevaring blandet. Eiendommen omfattes også av reguleringsbestemmelsene i S-5142 med flate: andre sikringssoner, vannforsyningsanlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

- Pågående plansaker -

Saksnr: 202217080
Saken gjelder: Sandakerveien 56 C - Boliger
Planforslag til politisk behandling. 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.

- Pågående byggesaker -

Treschows gate 16 - oppføring av ungdomsskole - Bentsebrua skole
Saksnummer: 202509079
Det er gitt brukstillatelse.

Sandakerveien 56 B - bruksendring av administrasjonsbygget til boliger - Bygning C
Saksnummer: 202507172
Det er søkt om ferdigattest.

Sandakerveien 56 C-G - rehabilitering og bruksendring av høyblokken til leiligheter og næring i første etasje - Blokk A
Saksnummer: 202507141
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. Tiltaket er lokalisert på Sandaker i bydel Sagene. Det er gitt igangsettingstillatelse 5.

Sandakerveien 56 D-F - oppføring av boligblokk - Blokk A2
Saksnummer: 202507160
Det er søkt om ferdigattest.

Sandakerveien 58A og 58D - midlertidig vaskehall - Sagene brannstasjon
Saksnummer: 202600163
Det er søkt om rammetillatelse.

Boplikt
Ingen boplikt.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Konsesjon
Ingen konsesjon.

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

301/224/397/11:
18.03.2026 - Dokumentnr: 309781 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

30.01.2009 - Dokumentnr: 70166 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/1639

20.04.2015 - Dokumentnr: 338769 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:386
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

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
Deler av bygget er vernet etter PBL.

Eiendommen er registert 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.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 49 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar (Privatvisninger og overtakelse gratis) per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 410,- 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 14. april 2026

Ansvarlig megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ivan Bjørndals gate 23B

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	22 min 1.8 km

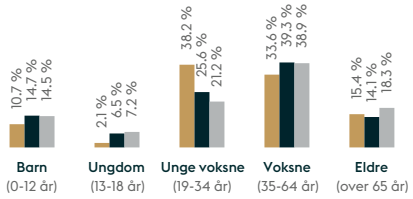
Offentlig transport

Arendalsgata	Linje FB1, 20, 37, 54	5 min 0.4 km
Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Sinsen	Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	98 barn	5 min 0.5 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	7 min 0.6 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...	36 barn	8 min 0.6 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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Myraløkka	6 min
Bjølsen skole	8 min
Mudo Torshov	6 min
Myrens Sportssenter	7 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 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ivan Bjørndals gate 23B , 0472 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 397, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 **Rapportdato:** 26.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1381 **Referansenummer:** MZ5147

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 – www.takstkonsulent1.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1901, men omgjort til leiligheter i 2008. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- TN Rørservice AS har byttet inventar på badet i 2025. Oslo Rørservice AS har byttet dusjsett i 2022. Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS har skiftet flottør/ventil i sisternen på toalettet.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1901, men senere ombygd til leiligheter i 2008. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, delvis pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,24 m og i stue/kjøkken til: 2,55 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2008.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med plalimt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

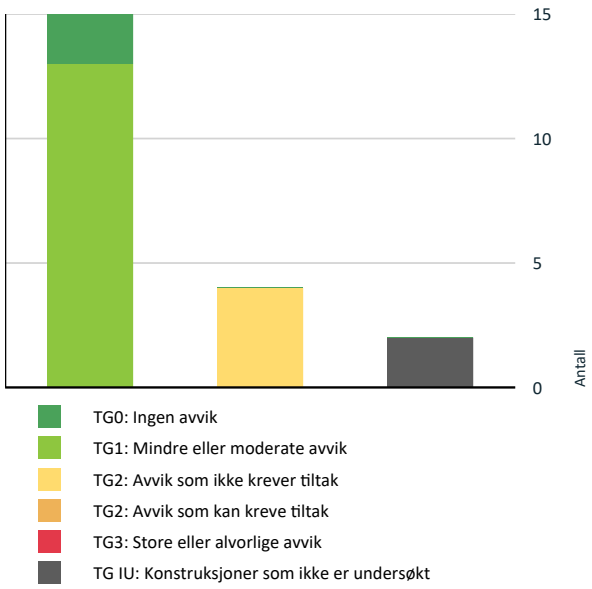
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

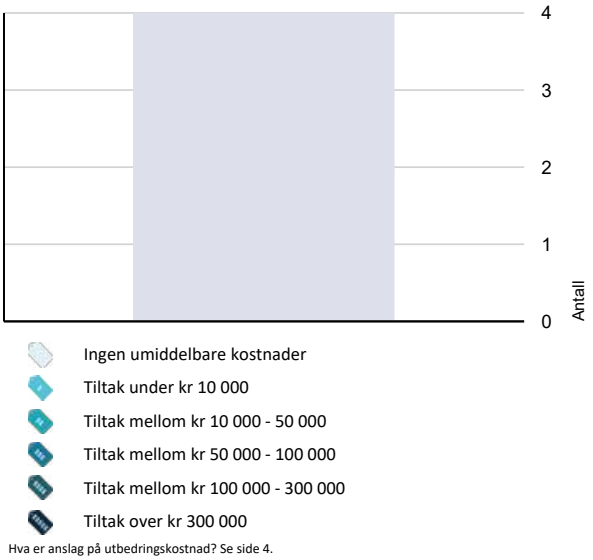
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1901

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1901, men senere ombygd til leiligheter i 2008. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, delvis pusset og malt. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,24 m og i stue/kjøkken til: 2,55 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Prospekt hentet fra Eiendomsverdi

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres en sprekk i gulvflis ved dør. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, innfelt speil og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

- Eier opplyser at TN Rørservice AS har byttet inventar på badet i 2025. Oslo Rørservice AS har byttet dusjsett i 2022. Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS har skiftet flottør/ventil i sisternen på toalettet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med plalimt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	50			50	
Kjeller		5		5	
SUM	**50**	**5**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	47	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Ole Kristian Rønning	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	397		11	565.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ivan Bjørndals gate 23B, 0472 OSLO

Hjemmelshaver
Ole Kristian Rønning og Rikke Garshol Løvaas

Eierandel
49 / 1639

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 Skadeforsikring	1235352			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MZ5147

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rønning, Ole Kristian	9578-5999-4-3407621	2025-10-15 21:25:10
Løvaas, Rikke Garshol	9578-5999-4-3525622	2025-10-15 21:23:25

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
15. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0275/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ivan Bjørndals gate 23B, 0472 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Ole Kristian Rønning, Rikke Garshol Løvaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2020

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: 1235352
Forsikret i: Sparebank 1 Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TN Rørservice AS - Byttet inventar på bad, 2025; Oslo Rørservice AS - Byttet dusjsett, 2022; Bademiljø Ringside Rørleggerbedrift AS - Skiftet flottør/ventil i sisternen på toalettet.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele bygget ble totalrenovert av NCC i 2008.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Normal periodisk vedlikehold av fasade med maling av utside vinduer, ståldragere o. l. i tråd med sameiets vedlikeholdsplan. Ukjent hvem som utførte, hyret inn av styret i sameiet, 2018

---

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: Spyling av rørsystem og utbedring av avløpsrør. Ukjent hvem som utførte, hyret inn av styret i sameiet, 2022

---

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

Eventuell kommentar: Hele bygget ble totalrenovert til boliger i 2008.

---

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: Innleid selskap har tilsyn av sentralvarme-anlegg hvert 2. år; sjekk/justering av trykk mm.

---

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: Lysarmatur i fellesareal ble byttet fra lysrør til LED. Ukjent hvem som utførte, hyret inn av styret i sameiet, 2023

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun rutinepreget vedlikehold av radiatorer

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra tidligere salg (2020)

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

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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: 36-0275/25

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0275/25 . Vår ref.: 5183-1-11 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lilleborg A5 Og A7
Organisasjonsnr:	994149024
Seksjonseier:	Rønning, Ole Kristian
Medeier:	Løvaas, Rikke Garshol
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Ivan Bjørndals Gate 23b, 0472 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	224
Bnr.	397

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 12361459.
- 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.

Dersom det er tilknyttet eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med elbil ladestasjon, i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne´s garasjeeiendom, er det både selger og kjøper´s ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.no.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 368,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader DLG felleseiendom	540,00	
Tv og bredbåndsabonnement	299,00	
Fellesutgifter	2 529,00	

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: 349,-

Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	8 325,-
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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

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/Sindre Broager Grøn, e-post: lilleborg-a5-og-a7@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.
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5183
SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2026 kl. 18:30, Mettes leilighet. 5 etasje..

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Da regnskapet ikke var lagt ved i innkallelsen vi sendte ut tidligere så sender vi ut en ny innkalling.

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. Vask av kjeller
8. Planter rundt søppelkassen.
9. Håndtering av høye skrik og bråk på sommerhalvåret.
10. Fasadevask.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

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

Sverre Oddvar Hermanstad 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.

Forslag til vedtak

Mette Andersson og Andrea Pharo Ronde 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
2. 5183 Sameiet Lilleborg A5 Og A7 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Vask av kjeller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bør få rengjort gulvet i kjelleren.

Forslag til vedtak

Settes opp på post på dugnad.

Sak 8

Planter rundt søppelkassen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ikke gå i de nyplantete områdene rundt søppelområdet. Busker og vekster brekker og blir veldig puslete, det er jo ikke noe hyggelig.

Forslag til vedtak

Skrives inn i felles skriv til beboere i A5/A7 og A3.

Sak 9

Håndtering av høye skrik og bråk på sommerhalvåret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvordan kan vi håndtere høye skrik og mye bråk på sommerhalvåret?

Forslag til vedtak

Skrives inn i felles skriv til A5/A7 og A3.

Sak 10

Fasadevask.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I hovedsak grønne flekker på grå mur på nordsiden av bygget. Her hentet vi inn tilbud som var for dyrt.

Forslag til vedtak

Styret kjøper inn en høytrykkspyler og gjør jobben selv.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Sindre Broager Grøn

(2025-2027)

Styremedlem

Andrea Pharo Ronde

(2025-2027)

Styremedlem

Mette Andersson

(2025-2027)

Varamedlem

Kristine Bondevik Westlie

(2025-2026)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret ønsker hovedsakelig kontakt via Vibbo, men kan også kontaktes på e-post lilleborg-a5-og-a7@styrerommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg A5 Og A7

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Lilleborg A5 Og A7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994149024, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 224/397.

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

Sameiet Lilleborg A5 og A7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Kommentar til regnskapet fra styret:
Vi er blitt kreditert nå i 2026 for en faktura vi fikk fra Telenor i 2025. Krediteringen er ikke med i regnskapet vi ser på nå. Krediteringen var på 85.580 kr.

Forsikring

Fremtind Forsikring AS

Polisnummer: 12361459

Styrets arbeid i 2025

Det har vært et aktivt år for sameiet, med flere saker og hendelser som har krevd oppfølging. Styret har lagt ned et betydelig arbeid gjennom året for å ivareta drift, vedlikehold og bomiljø på en god måte.

Styret har i 2025 avholdt månedlige styremøter, med unntak av juli. I tillegg har styret fulgt opp løpende drift, beboerhenvendelser, vedlikeholdssaker, leverandørdialog og andre forhold som har oppstått gjennom året.

Vedlikehold

Det har i løpet av året vært gjennomført vedlikehold og oppgradering av heisen, herunder bytte av belter og oppgradering av alarmanlegget. Arbeidet ble utført av Heiskompaniet. Sameiet har i den forbindelse inngått ny vedlikeholdsavtale med Heiskompaniet og sagt opp tidligere avtale med Schindler.

Styret sendte i løpet av året ut melding på Vibbo med oppfordring til beboerne om å melde fra om behov for utvendig maling og annet vedlikehold.

Det ble innhentet tilbud på etablering av varmekabler på tak for å redusere risiko for isdannelse og isoppsamling. Etter en samlet vurdering konkluderte styret med at tiltaket ville bli for kostbart å gjennomføre på nåværende tidspunkt.

Styret avdekket en feil i Bjerke Ventilasjons prisindeks. Dette ble fulgt opp og korrigert, noe som medførte lavere kostnader for sameiet.

Etter tilbakemelding fra en beboer ble det innhentet tilbud fra to leverandører på rens av ventilasjonsanlegget. Saken vil bli vurdert videre.

Styret vil kjøpe inn en høytrykkspyler + hageslangetrommel for å kunne fjerne mose og selv vedlikeholde fellesarealene.

Videre har styret utarbeidet og videreutviklet et informasjonsskriv til nye beboere. Dette fungerer som en nyinnflytterguide og sendes ut til alle nye beboere.

Endringer i avtaler

Sameiet byttet i september/oktober 2025 leverandør av TV- og bredbåndstjenester fra Telenor til GlobalConnect. Overgangen til ny leverandør gikk i hovedsak bra.

Oppsigelsen overfor Telenor har imidlertid vært krevende å få sluttført. Til tross for at avtalen ble sagt opp skriftlig i april 2025, har styret brukt om lag seks måneder på oppfølging for å få avsluttet avtalen og få tilbakebetalt beløp sameiet hadde krav på.

Som nevnt ovenfor har styret også byttet leverandør av serviceavtale for heis, fra Schindler til Heiskompaniet.

Krediteringer

Sameiet har mottatt følgende krediteringer (tilbakebetalinger):

- Telenor: kr 85 580,00.

Dialog med beboere og næringsseksjon

Styret har gjennom året hatt dialog med både beboere, naboer og næringsaktører om forhold knyttet til bomiljø, støy og bruk av fellesområder.

Styret tok blant annet kontakt med A3-bygget om støy i fellesområdene og bruk av bil. Som en del av dette arbeidet har styret utarbeidet et skriv om å opprettholde et hyggelig naboskap og ta hensyn til hverandre. Dette vil bli publisert på Vibbo til våren og være synlig for alle på Lilleborg.

Styret mottok også en klage fra beboere i B-blokkene knyttet til utendørs standup-arrangementer. Saken ble løst gjennom et møte mellom DLG, berørt nabo og eier av næringslokalet.

Det har videre kommet inn en klage på støy fra næringslokalet i bygget. Kommunen og bydelsutvalget ble kontaktet, men opplyste at de ikke kunne gjennomføre lydmålinger da dette ble vurdert som en privatrettslig sak. Styret har hatt tett dialog med berørt beboer og næringsaktør, og det er planlagt møte for å diskutere tiltak.

En beboer kontaktet styret om dårlig trekk i ventilasjonshetten på kjøkkenet. Styret har innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegget.

Spesielle og uforutsette hendelser

I løpet av året har styret håndtert flere uforutsette saker:

- Kartlegging av garasjeplasser og feilfakturering, fulgt opp i samarbeid med Sverre.
- Feilbestilling ved bytte av heisbelter, som førte til at heisen ble stående ute av drift over lengre tid. Styret fulgte opp leverandøren daglig for fremdrift.
- Utover dette har følgende uforutsette hendelser dukket opp:

9. januar 2026:
Meldinger om manglende varme i radiatorene. Feilen ble utbedret samme dag av vaktmester.

25. januar 2026:
Meldinger om manglende varmtvann til flere leiligheter. Dette gjaldt flere beboere og ble fulgt opp umiddelbart. Varmtvannet var tilbake dagen etter.

18. februar 2026:
Tre beboere meldte om bortfall av internett. Feilsøking viste at tre kabler ved inngangen til kjelleren var klippet (hærverk). Styret informerte via Vibbo og oppfordret til økt oppmerksomhet rundt inngangspartiet.

3. mars 2026:
Innbrudd hos Agora. Dør ble knust og penger stjålet. Saken er anmeldt og følges opp av forsikringen til eier av næringsseksjonen.

DLG

Styreleder har deltatt i flere møter i DLG gjennom året.

DLG har fått etablert videoovervåkning i garasjeanlegget.

Styret tok opp behov for oppmerking av plass til motorsykler, og fikk gjennomslag for dette.

Takk til beboere

Styret ønsker å rette en særlig takk til beboere som har bidratt til fellesskapet:

- Siri Helle har kjøpt inn, plantet og vedlikeholdt blomster både vår og høst, og bidratt til et pent og hyggelig inngangsparti.
- Ragnhild har skapt en varm og hyggelig stemning i førjulstiden med pepperkaker og julekos i heisen, noe som ga julestemning og ble satt stor pris på.
- Dette er noe disse damene gjør hvert år. Vi setter stor pris på det. Tusen takk!

Fremtidige planer

Styret vil i kommende periode følge opp behovet for rens av ventilasjon og avtrekk, og vurdere videre tiltak på dette området. Dette tas opp på årsmøtet.

Det foreligger et forslag fra styreleder om å oppgradere det lille uteområdet utenfor døren vår. Det er et ønske om å plassbygge en sofa/sittegruppe, et bord og gjøre det til et hyggelig sted for oss beboere.

Styret vil også fortsette arbeidet med å identifisere og prioritere vedlikeholdsbehov for kommende periode.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Mindre avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere drift og vedlikehold, kostnader til sameiet DLG, og høyere tv-anlegg/bredbånds utgifter.

Resultat

Årets resultat/underskudd vises i resultatregnskapet kr. -207 594 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 68 426.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene

fra 01.01.2026. Felleskostnader for garasje og DLG økte 3%. Kabel tv/internett kostnader er redusert med kr. 146 (fra kr. 445 til kr. 299. ca 33% reduksjon)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7
ORG.NR. 994149024, KLIENTNR. 5183

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 326 960	1 351 275	1 388 237	1 402 045
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 326 960**	**1 351 275**	**1 388 237**	**1 402 045**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 178	-7 755	-8 000	-8 200
Styrehonorar	4	-58 000	-55 000	-55 000	-61 000
Revisjonshonorar	5	-10 390	-8 190	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-61 150	-58 798	-62 000	-64 790
Konsulenthonorar		-4 403	-12 662	-8 000	-13 000
Drift og vedlikehold	6	-224 768	-129 728	-170 000	-168 210
Forsikringer		-69 915	-47 428	-65 000	-72 800
Kommunale avgifter	7	-210 128	-195 547	-226 550	-254 075
Kostnader sameie	12	-265 647	-168 328	-195 000	-240 000
Energi/fyring	8	-416 736	-440 621	-395 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 007	-49 060	-60 000	-78 936
Andre driftskostnader	9	-94 791	-78 745	-90 000	-102 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 546 112**	**-1 251 862**	**-1 350 550**	**-1 469 811**
DRIFTSRESULTAT		**-219 152**	**99 413**	**37 687**	**-67 766**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 661	8 077	0	5 000
Finanskostnader	11	-103	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 557**	**8 077**	**0**	**5 000**
ÅRSRESULTAT		**-207 594**	**107 490**	**37 687**	**-62 766**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	107 490
Fra opptjent egenkapital:	-207 594	0

Document ID 09222115557573303702

SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7
ORG.NR. 994149024, KLIENTNR. 5183

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	210 049	269 973
SUM ANLEGGSMIDLER		**210 049**	**269 973**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 387	309
Forskuddsbetalte kostnader		8 910	57 139
Driftskonto OBOS-banken		205 763	231 643
SUM OMLØPSMIDLER		**223 060**	**289 091**
SUM EIENDELER		**433 109**	**559 064**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		278 475	486 069
SUM EGENKAPITAL		**278 475**	**486 069**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 212	15 375
Leverandørgjeld		133 422	57 619
SUM KORTSIKTIG GJELD		**154 634**	**72 994**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**433 109**	**559 064**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	885 227	292 218

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Lilleborg A5 Og A7

Sindre Broager Grøn Andrea Pharo Ronde Mette Andersson

Document ID 09222115557573303702

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

Fellesutgifter	1 041 372
Felleskostnader DLG felleseiendom	162 192
TV/internett	117 480
Felleskostnader DLG garasje	47 760
DLG infrastruktur elbil	-41 844
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 326 960**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 178
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 178**

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	-58 000
SUM STYREHONORAR	**-58 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 170

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 390
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 390**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-5 978
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 672
Drift/vedlikehold heisanlegg	-177 457
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 662
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-224 768**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-148 421
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-61 464
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-210 128**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-56 471
Fjernvarme	-360 264
SUM ENERGI / FYRING	**-416 736**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-33 186
Renhold ved firmaer	-39 195
Andre driftskostnader	-17 636
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 170
Bank- og kortgebyr	-2 827
Velferdskostnader	-777
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 791**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	907
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
Andre renteinntekter	10 667
SUM FINANSINNTEKTER	**11 661**

Document ID 09222115557573303702

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-103
SUM FINANSKOSTNADER	**-103**

NOTE 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 5,57% / deler av Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne (DLG).

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

Document ID 09222115557573303702

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1CD68-E5QSS-8EEX6-OMPD4-5AQLD-XKY11

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

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

Bente Hodne
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-04-07 14:28:04 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1CD68-E5QSS-8EEX6-OMPD4-5AQLD-XKY11

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26
Selskapsnummer: 5183 **Selskapsnavn:** SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne, org nr 986 960 066

Ordensregler vedtatt på ordinært sameiermøte 6. mai 2008.

Ordensregler for felleseiendommen og garasjeanlegget på LilleBorg

§ 1. Virkeområdet og fysisk bruk av felleseiendommen og garasjeanlegget
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på eller ferdes gjennom felleseiendommen for Sameiet Det Lille Grønne tilknyttet Ivan Bjørndalsgate, fra Sandakerveien frem til broen over Akerselva.

Felleseiendommen, søppelskur og garasjeanlegget skal brukes slik at det ikke sjenerer, skader eller utsetter seksjons og næringseiere eller beboere for risiko, skadeverk eller tyveri.

Ordensreglene er gitt med hjemmel i vedtektene for Sameiet Det Lille Grønne, jf §§ 3 og 4.

§ 2. Søppelhåndtering
Det skal ikke legges ut mat til fugler. Det tiltrekker seg rotter og mus.

Søppel eller avfall skal ikke legges eller kastes på felleseiendommen eller i garasjeanlegget.
Umerkede gjenstander betraktes som søppel. Tilsvarende gjelder merkede gjenstander som ikke fjernes innen to uker.

Bildekk kan oppbevares på tildelt parkeringsplass i garasjeanlegget. Ved rengjøring av garasjeanlegget må bildekkene fjernes. Tidspunkt for rengjøring av garasjeanlegget vil bli kunngjort via oppslag, senest to uker før rengjøringen gjennomføres.

§ 3. Sikring og forebygging av tyveri og skadeverk
Porter og dører til garasjer, fellesrom og kjellerboder skal alltid holdes låst. Beboere
som "slipper andre med seg" gjennom fellesdører og garasjeporter, skal forsikre seg om at vedkommende har berettiget adkomst.

Styrene i boligsameiene har fått tildelt nøkler til bommene, og kan kontaktes når det foreligger et særskilt behov for å kjøre inn på området, for eksempel ved flytting. Tilsvarende kan også nøkkel lånes mot kvittering fra Sultan.

Utsettes du for tyveri eller skadeverk, er også nabofellesskapet vårt tjent med at forholdet anmeldes til politiet.

§ 4. Ro i felles arealer
Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. I dette tidsrom skal støy fra ferdsel og opphold ute, begrenses mest mulig.

§ 5. Parkering
Kjøretøy mv
All parkering på området skal skje på oppmerkede parkeringsplasser langs kjøreveien eller i garasjeanlegget på tildelt parkeringsplass for den enkelte seksjons- og næringseier. Gjesteplassene i K1 er forbeholdt gjester og skal ikke benyttes av seksjons- eller næringseier evet deres leietakere.

Ved rengjøring av garasjeanlegget må kjøretøy fjernes. Tidspunkt for rengjøring av garasjeanlegget vil bli kunngjort via oppslag, og senest to uker før rengjøringen gjennomføres.

Det er ikke tillatt å langtidsparkere, campingvogn, tilhenger, båter, store lastebiler el på felleseiendommen eller i garasjeanlegget uten avtale med DLG- styret. En evet tillatelse skal legges synlig som for eksempel i bilvinduet. Med langtidsparkering menes tre måneder

Det er heller ikke tillatt å parkere uregistrerte biler/kjøretøy på felleseiendommen eller garasjeanlegget. Uregistrerte biler vil bli borttauet for kondemnering. En evet vrakpant vil bli benyttet for å dekke utgiftene til borttauing og kondemnering.

Parkering på kjørevei innenfor bommene i fellesområdet skal ikke forekomme, av hensyn til framkommelighet for utryknings og renovasjonskjøretøyer. Overtredelse av dette forbudet kan medføre umiddelbar borttauing på eiers regning og risiko.

Bilen kan i tilfelle kreves utlevert av samarbeidspartner for parkeringsregulering mot først å betale påløpte kostnader for borttauing og forvaring.

Forøvrig vises det til parkeringsbestemmelser som fremgår på skilt ved parkeringsautomat.

Sykler
Sykler kan parkeres i sykkelstativ på felleseiendommen, oppmerkede felt for sykler i garasjeanlegget eller på tildelt parkeringsplass. Hensatte eller umerkede sykler vil bli fjernet og kastet/gitt bort til veldedige formål ved rengjøring av garasjeanlegget, og i forbindelse med høst/vår rydding av felleseiendommen og garasjeanlegget.

§ 6. Skilting, oppmerking, tagging med mer
Uten samtykke fra DLG -styret skal ingen oppslag av noen art settes opp på felles eiendommen og garasjeanlegget. Vinduer, vegger skal ikke males og det skal ikke settes opp skilt, montre, flaggstenger, antenner etc uten tillatelse fra DLG - styret.

Vanlig skilting ved visning av leilighet ved salg eller utleie av kan likevel settes opp.

Det er ikke tillatt å tagge på felleseiendommen og garasjeanlegget. All tagging bør fjernes snarest mulig.

§ 7. Husdyr
Hunder skal holdes i bånd og evet ”etterlatenskaper” skal straks fjernes.

§ 9. Spesielt for næringseierne
Næringseier og evet leietakere skal til enhver tid sørge for at det er ryddig og rent på felleseiendommen tilknyttet næringsseksjonen/eiendommen.

Fortauet skal være ryddig slik at det kan benyttes av barnevogn og rullestol. Etter stengtid skal løse gjenstander fjernes.

Lagerplass skal bare brukes slik forskriften tillater det.

§ 8. Opplysningsplikt og oppfølging
Seksjons- og næringseiere er ansvarlige for at relevante personer, som for eksempel beboere, gjester, håndverkere gjøres kjent med og forpliktes til å overholde ordensreglene.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LILLEBORG A5 OG A7

Organisasjonsnummer: 994149024
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:30, Lilleborg A5/A7 Hos Andrea og Sindre i andre etasje..

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:
Sverre Hermanstad er foreslått.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollfører og 2 protokollvitner

Valg av av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sverre Hermanstad ble valgt som protokollfører. Mette Andersson og Gro Heggtveit er valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen og godkjenning av stemmeberettigede

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

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. Møteinnkallingen ble godkjent.

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 58.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 58.000
> ✓ **Vedtatt.**

6. Bytte av internett leverandør fra Telenor T- We fra Telenor til Global Connect. Fra bredbånd til fiber.

Styrets innstilling
Styret vil legge fram tilbudet fra Global Connect på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet skal endre leverandør av kabel-tv/bredbånd fra Telenor til Global Connect.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styre:

Styreleder

Ida Berntsen (2024-2026) - **fratrer i 2025**

Styremedlem

Rune Löw (2023-2025) - **tar ikke gjenvalg**

Styremedlem

Sindre Grøn (2024-2026)

Varamedlem

Houman Mohebbi (2024-2026)

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Sindre Broager Grøn

Følgende stilte til valg:
Sindre Broager Grøn

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mette Andersson
Andrea Pharo Ronde

Følgende stilte til valg:

Transaction 09222115557543772150 Signed SH, MA, GH

Mette Andersson
Andrea Pharo Ronde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Bondevik Westlie

Følgende stilte til valg:
Kristine Bondevik Westlie

Sameiet Lilleborg A5 og A7
TRIVSELSREGLER

1. INNLEDNING
Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY
Det bør være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles, og gjerne inviteres.

4. DYREHOLD
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i restavfallet, ikke i de små søppelbøttene langs vegen. Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Sykler skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene. Hensetting av barnevogn tillattes i den grad dette ikke går utover fremkommeliget og brannsikkerhet.
Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgang og fellesområder bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

6. FASADE
Solskjermingsalternativer fastsettes av sameiermøtet. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs tilsvarende fargen ved innflytting. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk. Innsynsskjerming av terrassen kan oppnås ved beplantning.

7. EGNE TERRASSER
Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Blomsterkasser på terrassegelenderet skal fortrinnsvis monteres på innsiden. Dersom de monteres på utsiden, må de være sikret så godt at de ikke kan falle ned, selv ved ekstremvær.

Elektriske- eller gass-griller kan brukes. Vis hensyn.

Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.
Synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde bør unngås.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander.
Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv gjennom korte fravær.
Det er ikke tillatt å oppbevare ting i kjelleren utenom inni egen tildelt bod.

10. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser. Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.
Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.
Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
Det anbefales ikke å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, og forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

11. GJESTEPARKERING

Gjesteparkering i garasjeanlegget kan kun benyttes av de beboerne som har kjøpt parkeringsplass. Disse plassene er forbeholdt besøkende. Det er mulig å leie plass, hvis man trenger flere plasser.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall og papir/papp kastes i sameiets avfallsdunker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Glass og metall leveres i containere ved Sandaker Senter. Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner.

13. ØVRIGE FELLESOMRÅDER

All bruk av uteområder og garasjeanlegg er forøvrig regulert av vedtekter og ordensregler til sameiet Det Lille Grønne (DLG).

VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLEBORG A5 og A7

Gnr. 224 bnr. 397 i Oslo kommune

§1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg A5 og A7 og omfatter eiendommen gnr. 224 bnr. 397 i Oslo kommune.

§2
Eierforhold

Sameiet består av 23 eierseksjoner, hvorav 22 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Hver seksjon har eiendomsrett til en ideell andel av gnr. 224 bnr. 397 i Oslo kommune i henhold til sameierbrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon) med eventuelle tilleggsdeler.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål.

Alle arealer som ikke tilhører noen seksjon er fellesareal, og seksjonseierene har felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til disse fellesarealene.

Det er til sameiet knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde, heretter DLG). Usolgte parkeringsplasser disponeres av utbygger frem til disse solgt. Bestemmelser om bruk m.v. av garasje og fellesområde fremgår av vedtektene for DLG.

§3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierenes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§4
Sameierenes rettigheter og plikter

a) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og tilleggsdel og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene kan brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameier som har kjøpt parkeringsplass kan disponere denne etter vedtektene i DLG.

Sameierene er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

b) Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, jf. dog § 13.

c) Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet:

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen
- elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks
- alle vinduer i bruksenheten, innvendig
- overflate vedlikehold av tilleggsdel/balkong/terrasse
- inngangsdøren til den enkelte seksjon

d) Øvrig vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§5
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år i april måned. Sameiermøtet innkalles av styret med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Saker som ønskes satt på dagsorden på det ordinære sameiermøtet, må være styret skriftlig i hende senest 15. mars.

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre annen møteleder velges. Møteleder skal påse at det føres protokoll over saker som behandles og vedtak som blir fattet av

sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en av de møtende sameierene.

a) Ved stemmelikhet avgjøres saken med loddtrekning . På sameiermøtet har samtlige seksjonseiere stemmerett. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

b) Alle sameierene kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

c) Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet.

§6
Sameiemøtets dagsorden

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap.
2. Disponering av overskudd/dekning av tap.
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem.
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
5. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen.
6. Andre saker nevnt i innkallelsen.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller anleggsarbeider som går utover vanlig vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameiet.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameiet.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Tiltak som vil kunne medføre en økning av fellesutgiftene med mer enn 5%.
- Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 9.

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

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

§7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 5.

§8
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges av sameiemøtet. Det bør tilstrebes at næringsseksjonen er representert i styret. Styrets leder, samt øvrige styre- og varamedlemmer velges for to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer. Første år velges likevel 2 av medlemmene for bare 1 år.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal regulere sameierenes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektene. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret har fullmakt til å nedsette valgkomité.

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

Styret gis fullmakt til å utarbeide husordensregler.

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

§9
Fordeling av fellesutgiftene

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, med unntak av vedlikehold av fasadene, jf. avsnittet rett nedenfor i denne § 9
c) fellesarealer, fjernvarme, balansert ventilasjon, kabel-TV mv.
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
e) renovasjon, kommunale avgifter, vann/kloakk

Kostnader til vedlikehold av utvendige fasader skal fordeles etter den interne eierbrøk mellom sameierne.

Eieren av næringsseksjonen skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen, kostnader til strøm, fjernvarme, vaktmester og andre drifts- og vedlikeholdskostnader i sameiet som alene eller i hovedsak brukes av næringsseksjonene, herunder tilleggsarealet utendørs og økt kostnad til DLG.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene, herunder vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer til boligseksjonene, fellesarealer i sameiet som alene eller i hovedsak brukes av boligseksjonene. For kostnader til DLG fordeles dette per seksjon, splittet med 50% til utomhus og 50% etter antall parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av

sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§10
Sikkerhet

De øvrige sameierene har legalpanterett i samtlige seksjoner i sameiet i henhold til Eierseksjonsloven.

§11
Generelle bestemmelser

Sameier uteareal/balkong/takterrasse skal drifte- og vedlikeholde disse på forsvarlig vis og føre nødvendig tilsyn med disse. Ved feil eller skader skal styret gis kontaktes.

Sameierene skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og retningslinjer for sameiet Det Lille Grønne.

Etablering eller endring av utvendige arrangementer så som markiser, antenner, utelys m.v. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret og ev. av offentlig myndighet. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – også i rom underlagt de enkelte seksjoner – skal på forhånd godkjennes av styret og ev. offentlig myndighet, som avgjør spørsmålet med endelig bindende virkning, bl.a. fra bygningstekniske forhold og ut fra hensynet til øvrige seksjonseieres interesser.

§12
Mislighold

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen med minst 6 – seks – måneders skriftlig varsel. Det betraktes som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 – fjorten – dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er å anse som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom en sameiers manglende indre og/eller ytre vedlikehold medfører skade eller fare for skade på fellesarealer eller andre seksjoner, kan styret for sameiers regning la dette utføres etter rimelig varsel.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter eierseksjonsloven.

§13
Salg/utleie

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

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

§14
Oppløsningsrett

Sameierene har ingen oppløsningsrett og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

§15
Lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder lov av 23. mai 1997 n. 31 om eierseksjoner.

VEDTEKTER
for
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
Org. Nr. 986 960 066
Revidert på ordinært sameiermøte 23.05.2017

§ 1 Navn og formål

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

Eierseksjonssameiene benevnt Lilleborg A3, A5/A7, A6, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1 og C2 og eiere av næringseiendommene benevnt Lilleborg A1, A2, A4 og C3, heretter kalt sameierne, eier i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen definert i § 2 i tingsrettslig sameie.

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

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

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

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

2.2 Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen består av gnr 224 bnr 1 i Oslo kommune og er felles garasjeanlegg beliggende under B-feltet på området Lilleborg.

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

2.3 Sameierne

Følgende eierseksjonssameier er sameiere:

Eierseksjonssameie	Type	Sameieandel Felleseiend.
A3 gnr. 224 bnr. 384 Ivan Bjørndals gate 11-17	Boligsameie	37/419
A5/A7 gnr. 224 bnr. 8 Ivan Bjørndals gate 19-23	Bolig-/næringssameie	23/419
B1 gnr. 224 bnr.377 Ivan Bjørndals gate 22-26+34	Bolig-/næringssameie	57/419

B2 gnr.224 bnr. 378 Ivan Bjørndals gate 18-20+32	Bolig-/næringssameie	33/419
B3 gnr.224 bnr. 379 Ivan Bjørndals gate 14-16+30	Bolig-/næringssameie	33/419
B4 gnr. 224 bnt 380 Ivan Bjørndals gate 10-12+28	Bolig-/næringssameie	31/419
B5 gnr. 224 bnr. 381 Ivan Bjørndals gate 2 -4	Boligsameie	52/419
B6 gnr. 224 bnr. 382 Ivan Bjørndals gate 6-8	Boligsameie	32/419
Cl gnr. 224 bnr. 403 Ivan Bjørndals gate 1-3	Bolig-næringssameie	56/419
C2 gnr. 224 bnr. 401 Ivan Bjørndals gate 5-7	Boligsameie	51/419

Følgende næringseiendommer er sameiere:

Eiendom	**Type**	**Sameieandel Felleseiend.**
A1 gnr. 224, bnr. 385 Ivan Bjørndals-gate 27	Næringseiendom	1/419
A2 gnr. 224 bnr. 386 Ivan Bjørndals-gate 25	Næringseiendom	4/419
A4 gnr. 224 bnr. 399 Ivan Bjørndals-gate	Næringseiendom	2/419
C3 gnr. 224, bnr. 387	Næringseiendom	1/419

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

Eierandelene for garasjeeiendommen er basert på antall p-plasser den enkelte sameier disponerer. Videre er eierandelene for eierseksjonssameierne tillagt en avrundet forholdsmessig andel av gjesteplassene, basert på antall boligseksjoner i eierseksjonssameierne.

§ 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

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

Kjellerbodene i garasjeeiendommen er tildelt seksjonseiere.

Parkeringsplassene i garasjeeiendommen består av ordinære plasser og gjesteplasser.

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

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

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

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

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

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

Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass og x-plass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere. Melding om utleie gis til eierseksjonssameiers styre og styret i DLG.

Sameier/seksjonseier plikter å bytte plass som er tilpasset bevegelseshemmede.

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

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

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

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

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

§ 5 Rettslig rådighet for sameieandeler

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

§ 6 Styret

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

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

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

§ 7 Signatur og representasjon

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

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

§ 8 Styrets arbeid

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

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

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

§ 9 Ordinært sameiermøte

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

forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

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

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

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

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

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

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

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 11 Sameiermøtets vedtak

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

loddtrekning.

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

f) Påkostninger som utgjør mer enn 5% av årlig innkrevede bidrag til å dekke felleskostnader.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å holde eiendommen forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres minimum hvert 5. år og fremlegges på etterfølgende ordinære sameiermøte for godkjenning.

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

- Trappeoppganger, heis og boder i oppganger, som ivaretas av det sameiet som trappeoppgangen tilhører

- Øvrige rom som disponeres eksklusivt av en sameier, som søppelrom
- Bodområde i K2 som disponeres av Sameiet Lilleborg B1

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

§ 13 Fordeling av kostnader

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

Øvrige kostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk. Som felleskostnad anses bl.a.:

a) forsikring

b) kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen

c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

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

Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av en p-plass i garasjeeiendommen betaler basispris

Boligseksjonseier uten rett til eksklusiv bruk av p-plass i garasjeeiendommen betaler 70% av basispris

Boligseksjonseier med rett til eksklusiv bruk av to p-plasser i garasjeeiendommen betaler 130% av basispris

Næringsseksjonseier eller næringseier med rett til p-plass betaler 210% av basispris hvis de har 1 p-plass, og et tillegg på 30% av basispris for hver p-plass utover 1.

Næringsseksjonseier eller næringseier uten rett til eksklusiv bruk p-plass i garasjeeiendommen betaler 180 % av basispris

For x-plassene betales det 30 % av basispris.

Seksjonseiere med eksklusiv rett til parkering betaler i tillegg kr 100 pr måned til dekning av felles infrastruktur for elbil. Denne bestemmelsen faller bort når lånet er nedbetalt.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Innkreving av felleskostnadene skjer overfor hver sameier. Den enkelte sameier krever selv inn kostnader fra egne beboere og andre. Dog kan DLG av praktiske grunner beslutte innkreving direkte fra den enkelte seksjons-

eller næringseier.

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

§ 15 Ansvar utad

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

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Overgangsregler frem til samtlige sameier er ferdigstilt og endelig omfang av utbyggingen er klart

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler NCC Bolig AS frem til det enkelte eierseksjonssameiet har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. For næringseiendommene gjelder dette frem til eiendommene er overtatt. På vedtakstidspunktet for siste endring i vedtektene gjelder det ovenstående for A6. Videre er NCC Bolig AS etter dette tidspunkt å anse som seksjonseier/næringseier på linje med øvrige eiere for usolgte enheter.

Hver enkelt seksjonseier/næringseier overtar retten til bruk av garasjeeiendommen og felleseiendommen samtidig med overtagelsen av sin eierseksjon/næringseiendom. Fellesutgifter som NCC Bolig AS har forskuttert frem til garasjeeiendommen og felleseiendommen er overskjøtet fra dem, skal sameierne refundere.

NCC Bolig AS kan leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste næringseiendom/seksjonssameie på Lilleborg er overlevert. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i DLG-sameiet. Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knytte til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt (eksempelvis ved at leietagere ikke er hindret tilgang til øvrig del av garasjeanlegget eller oppgangene). Styret kan også trekke en tidligere gitt tillatelse tilbake på samme vilkår.

Ved opprettelsen av DLG-sameiet er endelig utforming av feltene A4, A5, A6 og A7 samt hele C-feltet (= - C3) uviss. På denne bakgrunn er disse arealene fradelt og inngår ikke i Felleseiendommen. Når disse feltene er ferdigstilt skal de ubebygde delene av arealet enkeltvis eller samlet sammenføyes med Felleseiendommen og bli en del av denne. Samlet sameieandel for disse feltene skal være 142/425. Andelen fordeles på de enkelte næringseiendommer/ eierseksjonssameier av NCC Bolig AS. Disse næringseiendommer/eierseksjonssameier blir sameiere i DLG-sameiet på linje med øvrige sameiere fra det øyeblikk de får sin andel overskjøtet fra NCC Bolig AS. NCC Bolig AS har sameieandelen på 142/425 i DLG-sameiet frem til dette tidspunkt.

På vedtakstidspunkt for siste endring i vedtektene er det uvisst om felt A6 kommer til utførelse. Eierandelen i felleseiendommen og garasjeeiendommen (med tilhørende seks p-plasser, på vedtakstidspunktet delvis ombygget til bod) eies av NCC Bolig AS inntil det er avklart om A6 skal bebygges. Dersom A6 bebygges, vil andelene bli overført til dette sameiet ved ferdigstillelse. Hvis det blir avklart at A6 ikke skal bebygges, skal NCC Bolig AS selge de seks p-plassene til seksjons- eller næringseiere på Lilleborg og eierandelen overføres til de sameiere kjøperne tilhører. Eierandelen i Felleseiendommen overføres vederlagsfritt til øvrige sameiere i denne eiendommen. I perioden frem til avklaring betaler NCC Bolig AS fellesutgifter for andelen til A6 og kan leie ut de seks plassene i samsvar med ovenstående avsnitt.

Videre har NCC Bolig AS på vedtakstidspunkt for siste endring i vedtektene fortsatt eier- og disposisjonsrett til 13 x-plasser (åtte i K2 og femi K1), samt to ordinære plasser som på vedtakstidspunktet ikke er solgt NCC Bolig AS har rett til å selge disse plassene til seksjons- eller næringseiere på Lilleborg. Den tilhørende eierandel og kostnadsandel i fordelingsnøkkelen tildeles da den sameier vedkommende kjøper tilhører, og forutsettes videreført til rette vedkommende innenfor den aktuelle sameier. Plassene skal deretter tilhøre den seksjon/næringseiendom kjøper eier og ikke kjøperen personlig, slik at plassen følger seksjonen/næringseiendommen ved videresalg. DLG er iht. avtale forpliktet til å medvirke positivt til salg i samsvar med dette og foregående avsnitt.

De øvrige sameiere er forpliktet til å medvirke til sammenføyning mv. i samsvar med ovenstående.

Vedlegg 1 skal, uten hinder av § 4, endres slik at de plasser NCC Bolig AS disponerer, blir tildelt seksjonseiere i A4, A5-, A6-, A7- og C-feltet.

Dersom NCC Bolig AS overlater den videre gjennomføring av Lilleborg-prosjektet til andre, trer vedkommende inn i NCC Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

NCC Bolig AS har rett til, på en hensynsfull måte, å benytte Ivan Bjørndals gate i forbindelse med den videre utbygging av Lilleborg. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er NCC Bolig AS ansvarlig for å utbedre fortløpende.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra NCC Bolig AS. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt NCC Bolig AS ikke lenger er sameier.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609835-62
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tone Christine Hellem

Dato: 28.08.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	IVAN BJØRNDALS GATE 23 A-B	Eiendom:	224/397/0/0
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - IVAN BJØRNDALS GATE 23 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 20.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200609835			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	31.08.2006	2/6
Utomhusplan	A11.0A5A7100	15.02.2007	10/4
Plan kjeller	A11.0A5A7K10	15.02.2007	10/5
Plan en	A11.0A5A7010	15.02.2007	10/6
Plan 2./3./4.etg.	A11.0A5A7030	15.02.2007	10/7
Plan 5.etg.	A11.0A5A7050	15.02.2007	10/8
Snitt A5	A14.0A5A7020	07.02.2007	10/10
Snitt A7	A14.0A5A7010	01.07.2007	10/11
Fasade sydvest	A15.0A5A7020	07.02.2007	10/13
Fasade sydøst	A15.0A5A7030	07.02.2007	10/14
Fasade nordøst	A15.0 A5 A7 040	17.11.2007	32/9
Snitt A-A og B-B	A14.0 A5 A7 030	17.01.2008	40/3
Fasade mot nordvest	A15.0 A5 A7 010	17.01.2008	40/4
Plan hems	A11.0 A5 A7 060	17.01.2008	40/6

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

Klageadgang

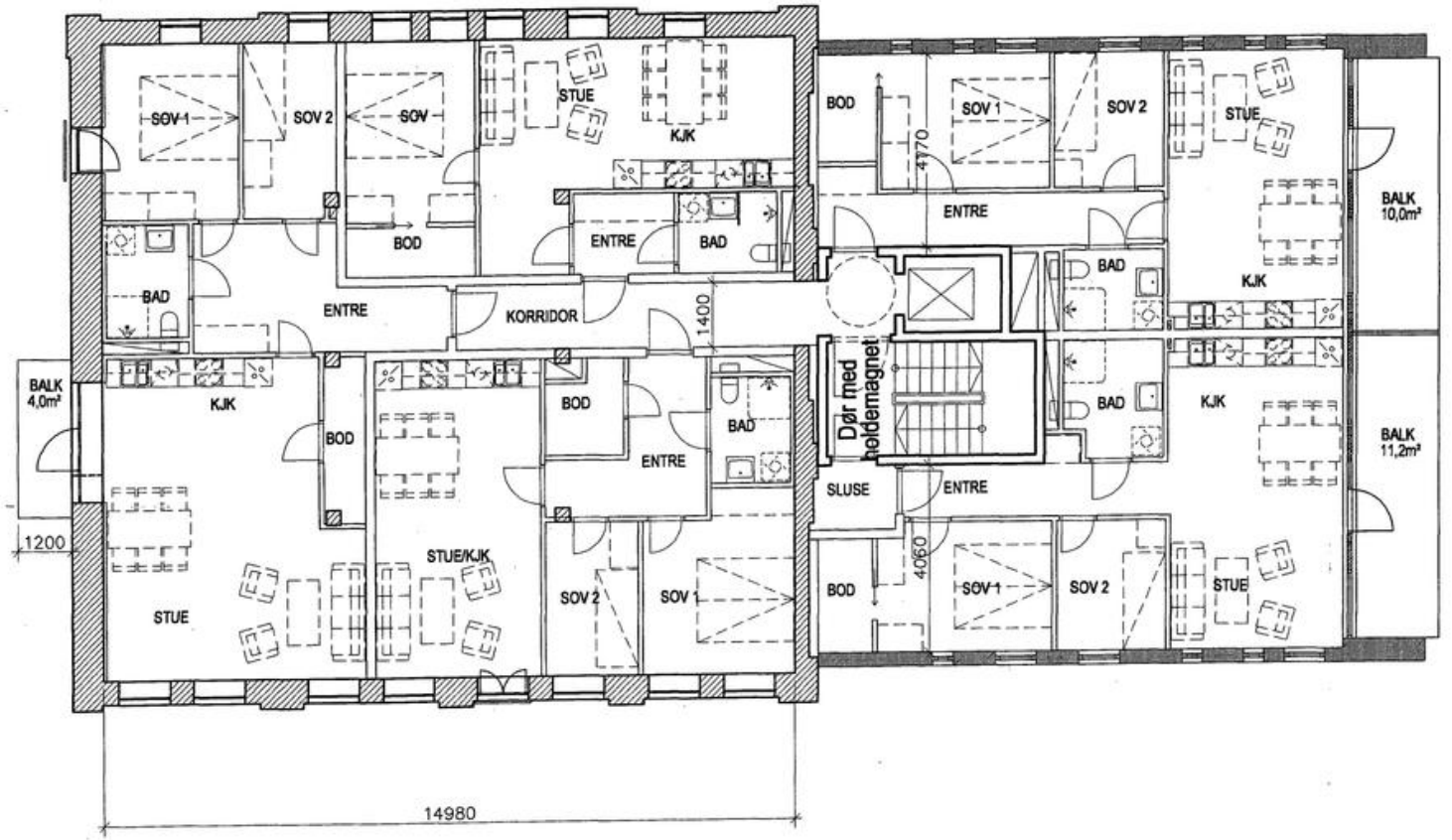
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Eks. Konstruksjon

VEDLEGG: E-21

REV.	BLTR	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	DATO
B	TJUGUT	GV	REVISJONSMERKNAD	
A	ITJAUM	GV		

TEGN.NR.: A11.0 A5 A7 030 REV.: B

LILLEBORG
Ivan Bjørndals gate 21–23
224/341

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD

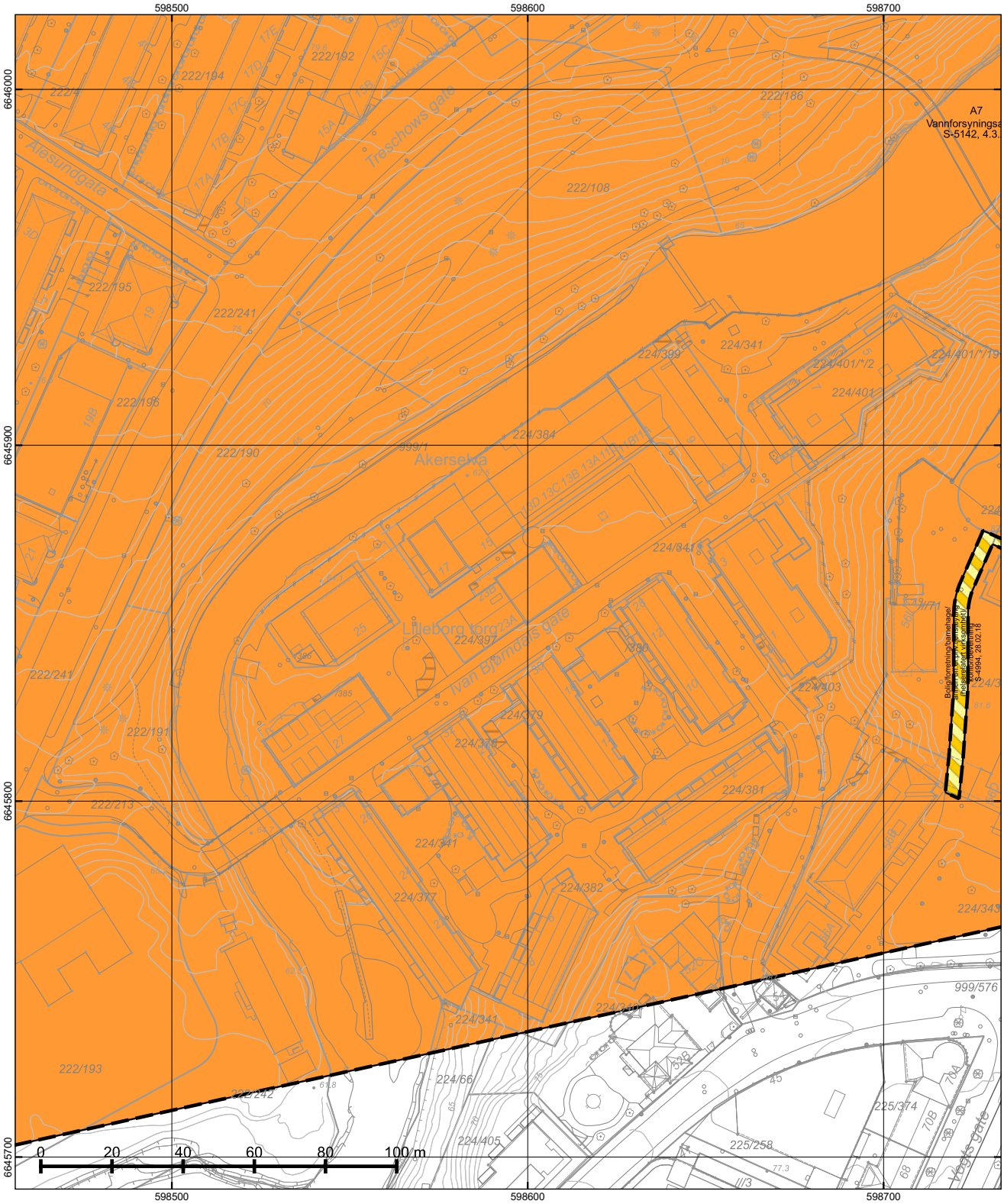
NCC

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bygg A5 og A7
Plan 2./3./4. etasje

PROSJEKT:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1449	31.08.06	GV	1/100

TEGN.NR.: A11.0 A5 A7 030 REV.: B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

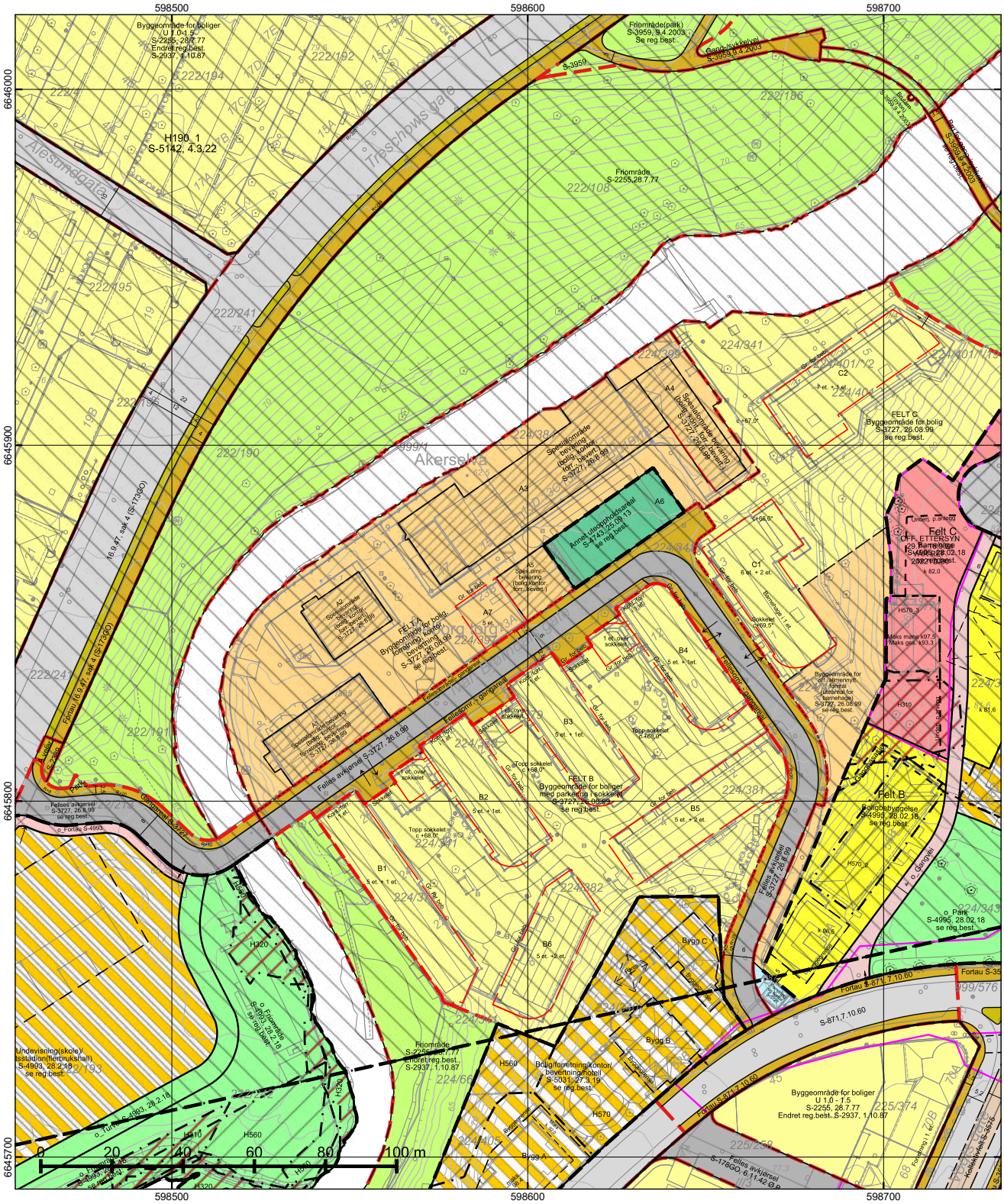
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154582/ 86528675
Adresse: Ivan Bjørndals gate 23
Gnr/Bnr: 224/397

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
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: 154582/ 86528675

Deres ref.:

Adresse: Ivan Bjørndals gate 23

Kommentar:

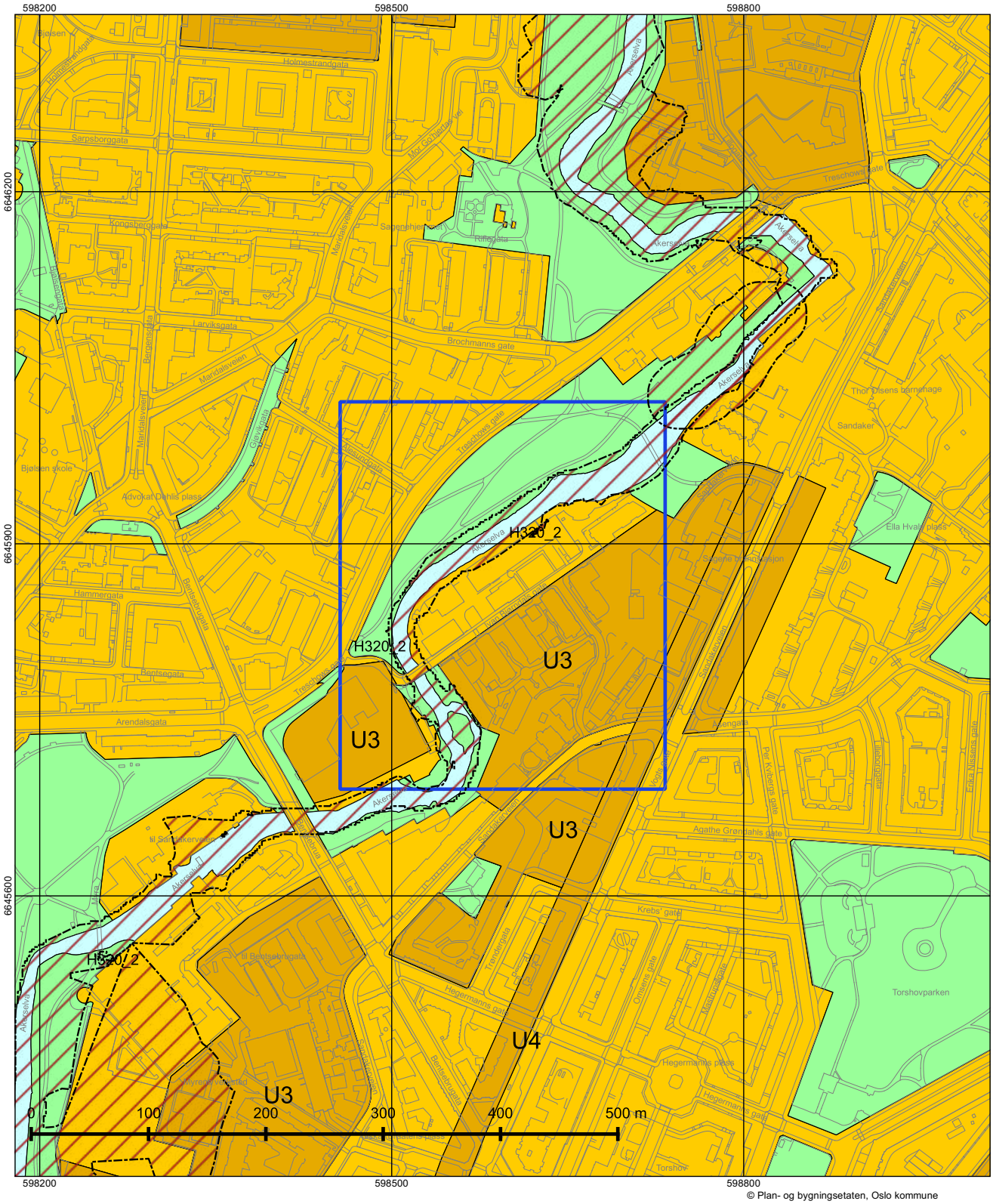
Gnr/Bnr: 224/397

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)





Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154582/86528675
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



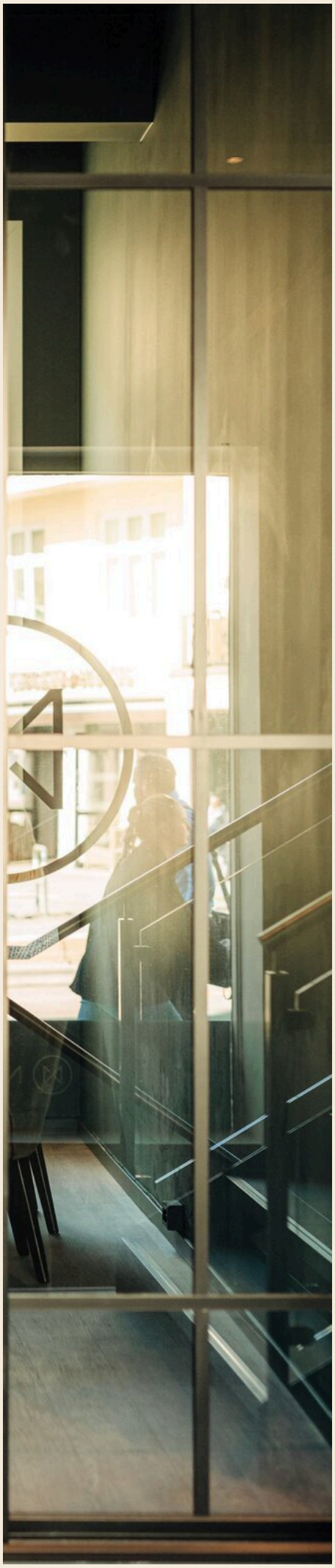
Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, 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 boliger vi har for salg.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619



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: 36-0275/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ivan Bjørndals gate 23B 0472 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 397, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619