

Ivan Bjørndals gate 24



Velkommen til

Ivan Bjørndals gate 24



Salgsoppgaven produsert 20. august 2025

LILLEBORG VED AKERSELVA

Lys og luftig 2-roms m/sydvestvendt balkong på 9 m² og garasjeplass.
Idyllisk plassering m/Akerselva som nabo

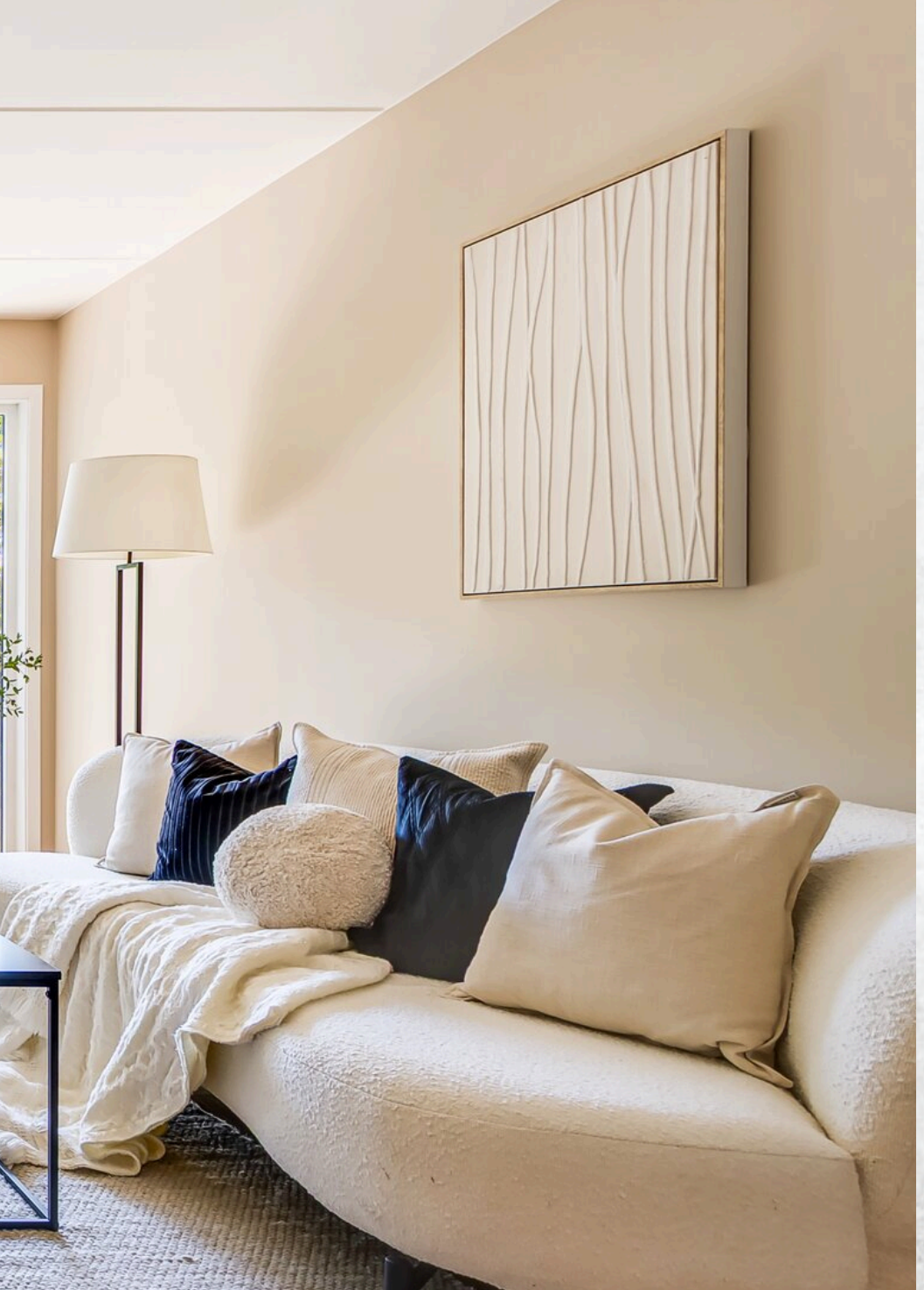
Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	148 450,-
Totalpris	5 998 450,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 399,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2001

Ansvarlig megler	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no
Megler	Sander Ringmann
Telefon	954 26 789
E-post	s.ringmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lys og luftig leilighet med svært attraktiv beliggenhet på populære Lilleborg!

- Leiligheten har trappefri adkomst og vender ut mot 3. etg fra balkongsiden. Her er det en luftig og god planløsning med store vindusflater og behagelig romfølelse. Leiligheten kan friste med etterspurte kvaliteter som heis til garasjeplass m/lader og en fantastisk balkong med grønt og usjenert utsyn. Her bor du med idylliske Akerselva som nærmeste nabo - en sjelden naturnær beliggenhet midt i Oslo.

- Beliggenheten er perfekt for den som ønsker en rolig hverdag med nærhet til "alt" man trenger i hverdagen!

- Lys og luftig 2-roms
- Garasjeplass med heisadkomst
- Sydvestvendt balkong på 9m²
- Nymalt
- Idyllisk beliggenhet rett mot Akerselva
- Usjenert og rolig
- Kjellerbod
- Gangavstand til "alt

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	9 kvm

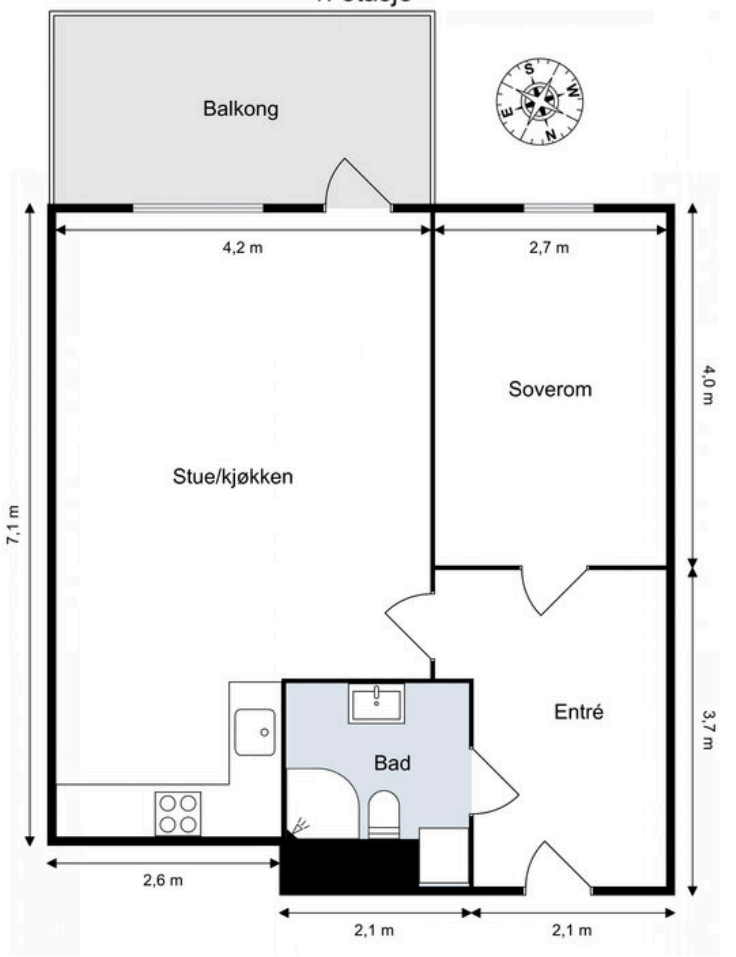
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 9 kvm.

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

Ivan Bjørndals gate 24, 0472 OSLO

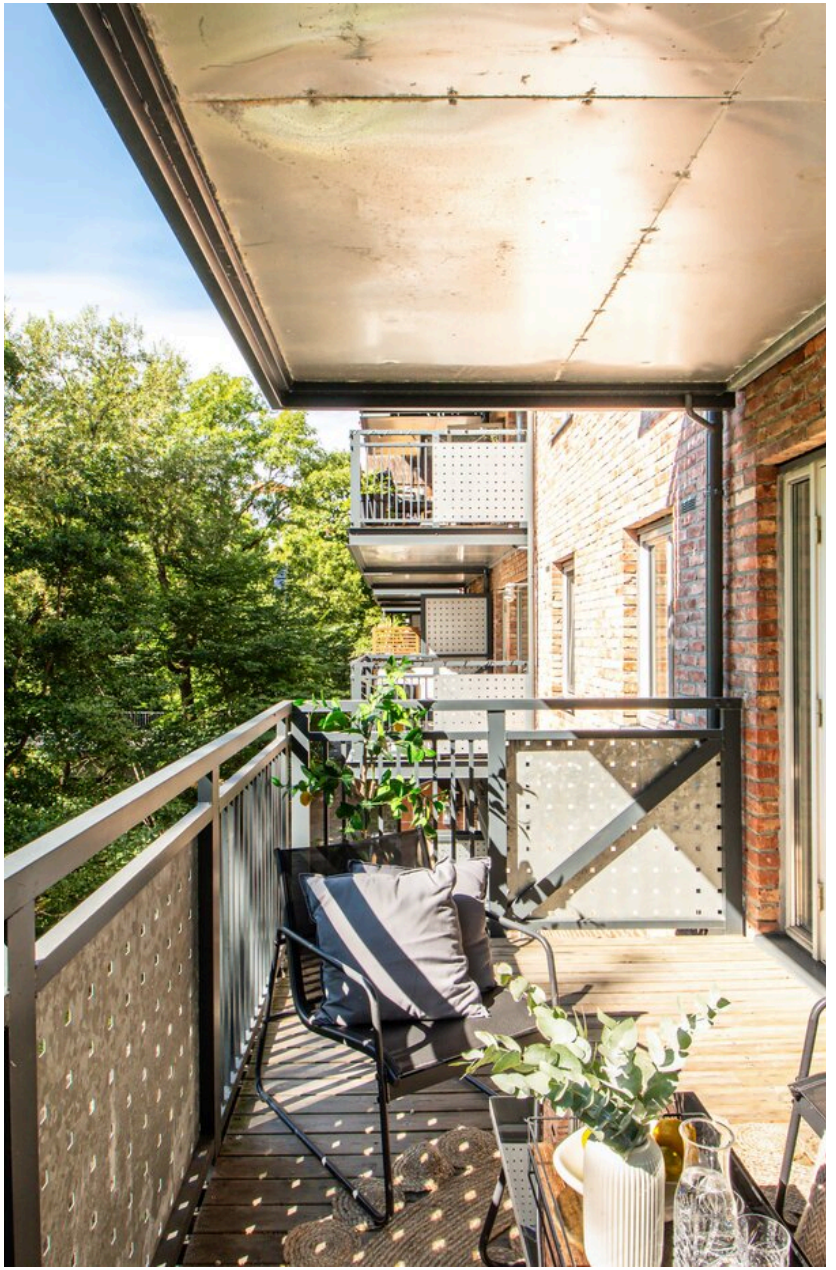
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

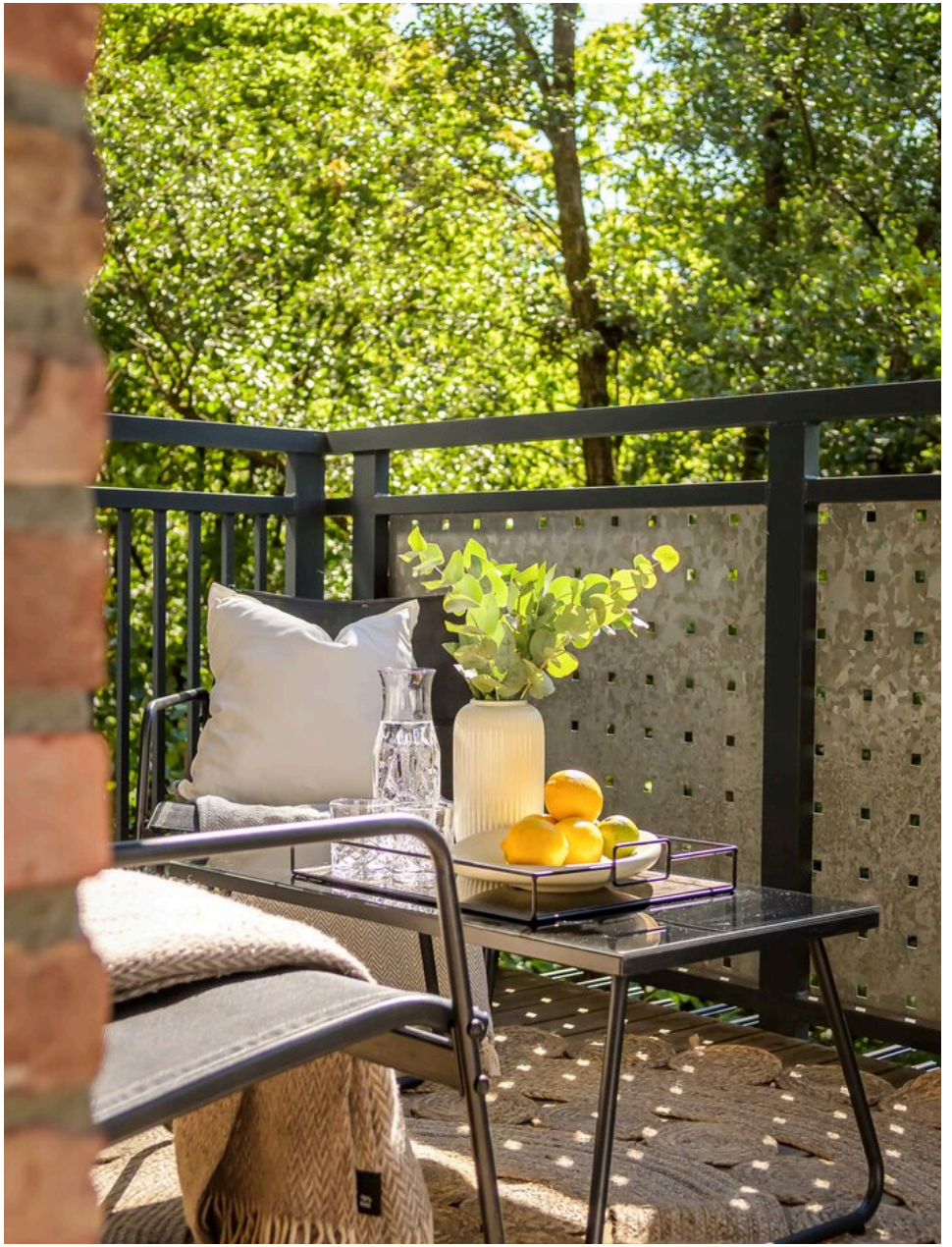
Forklaring av bilde/rommet

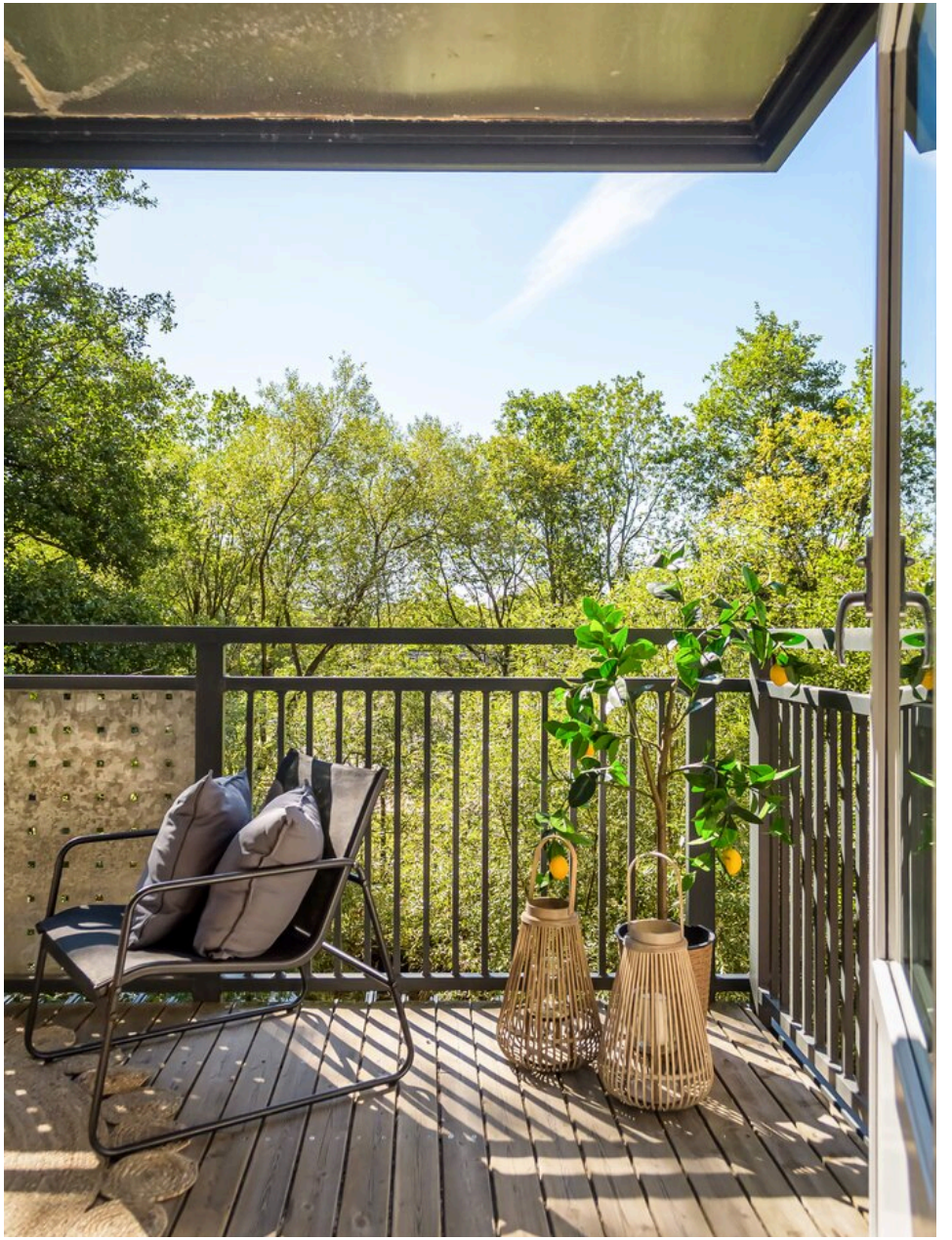

ALL ABOUT YVES





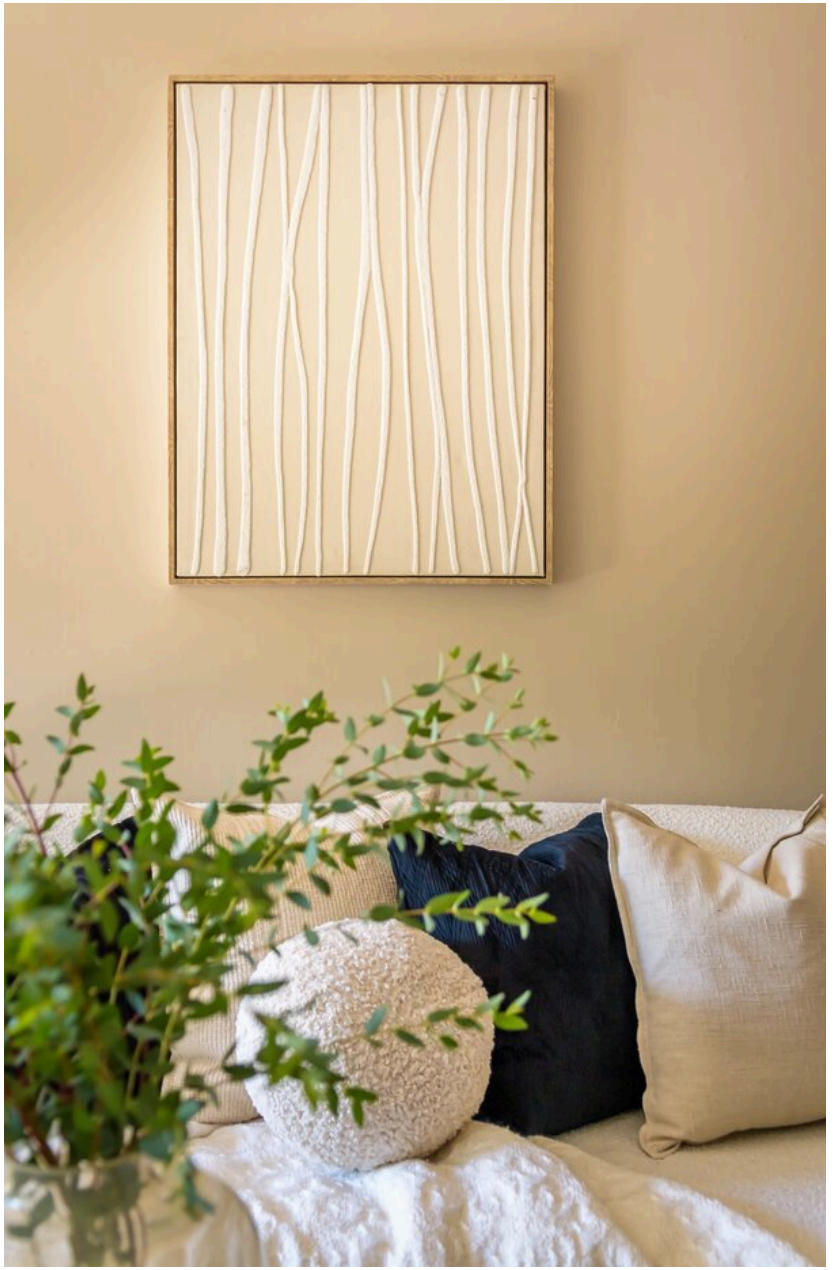


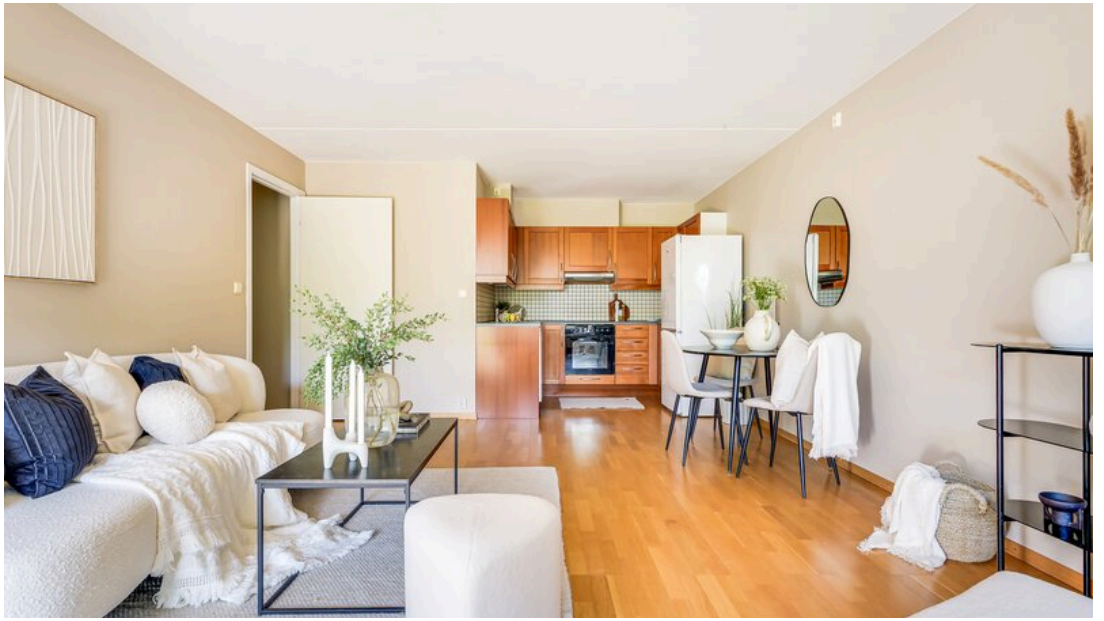


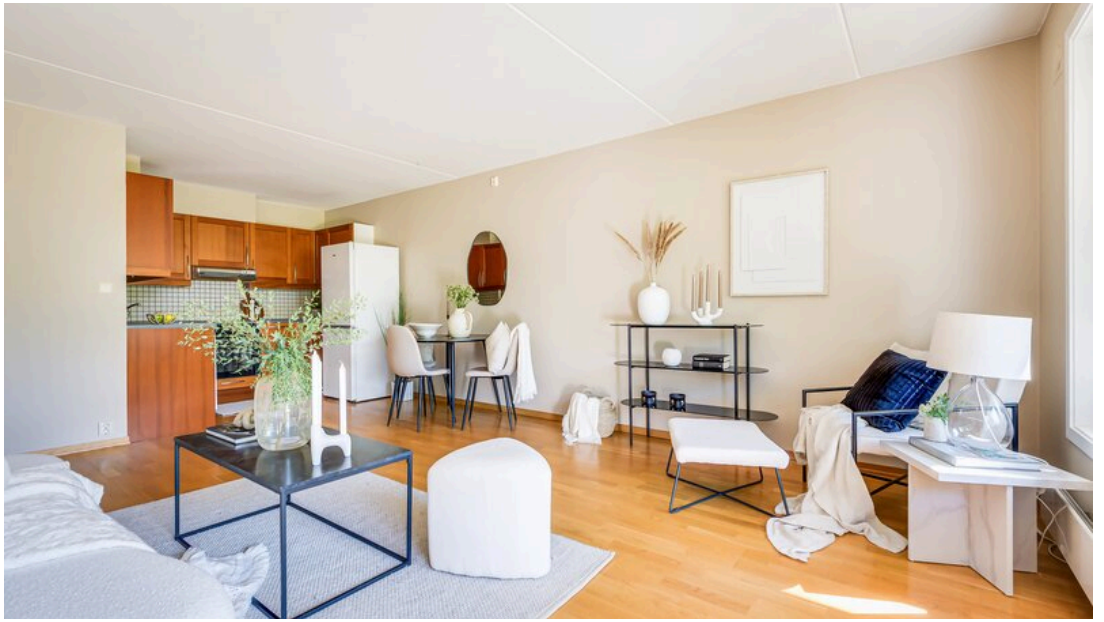


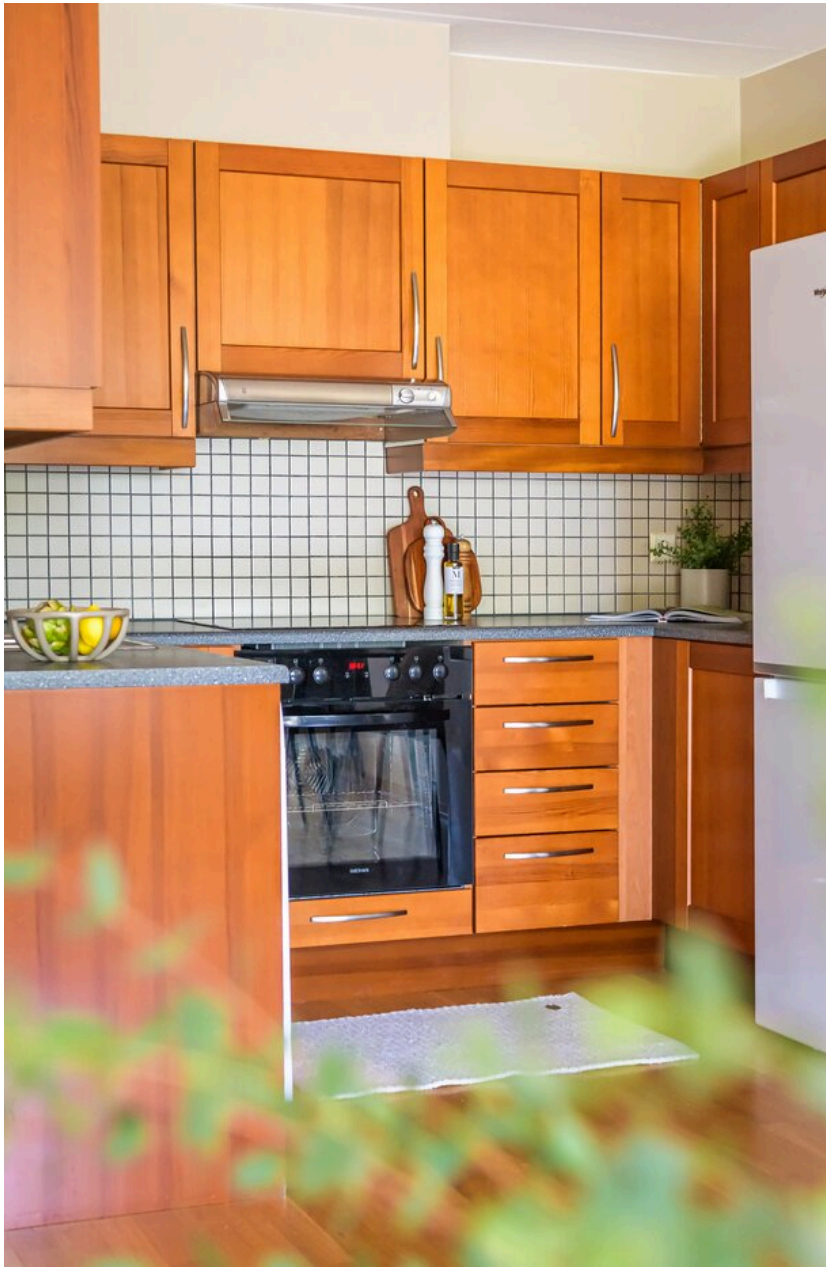






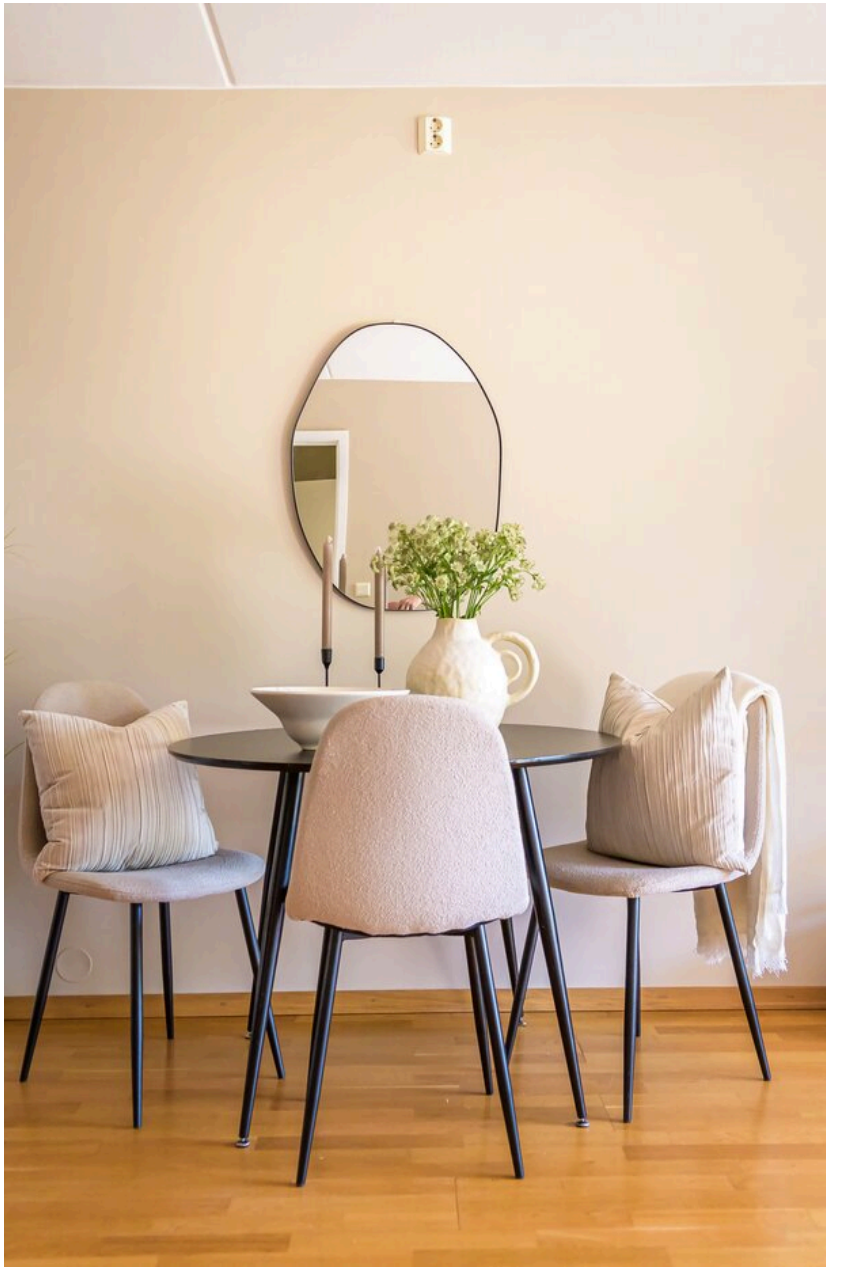






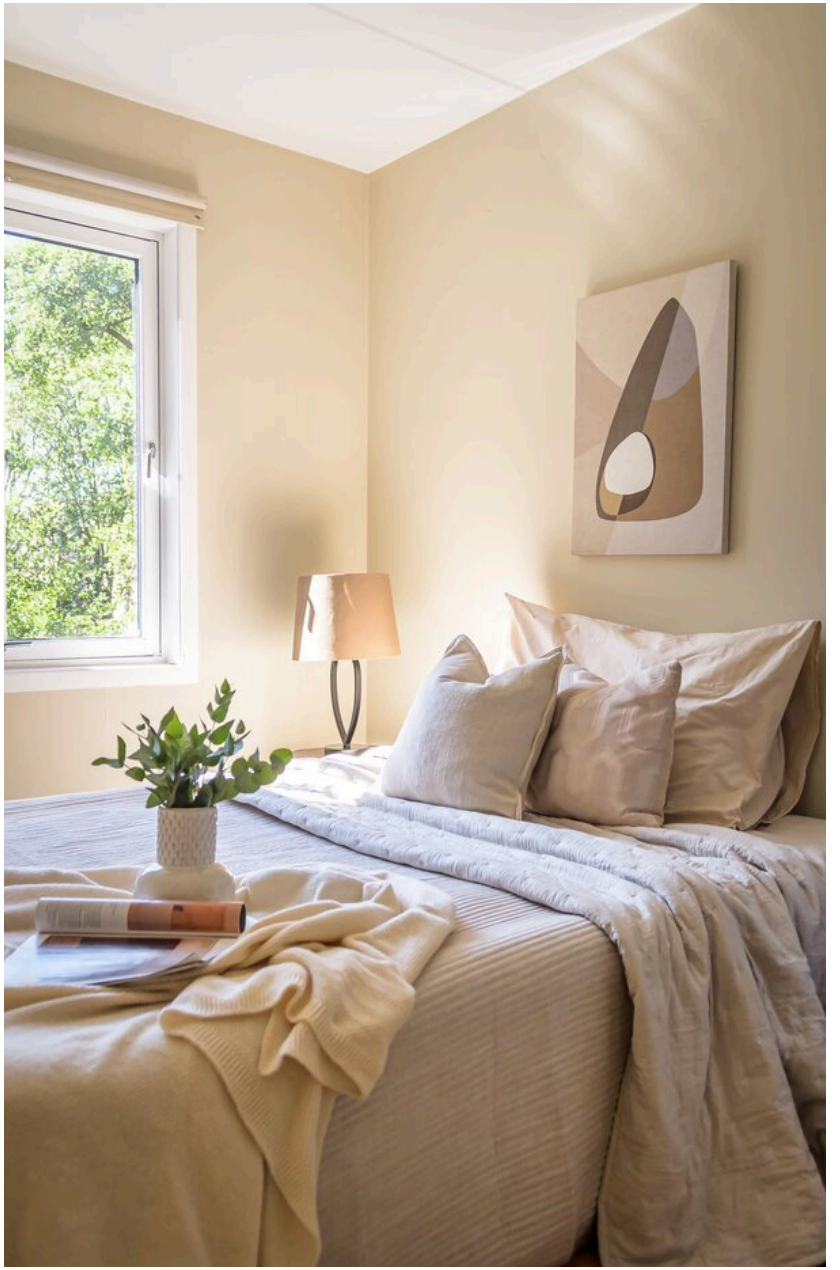








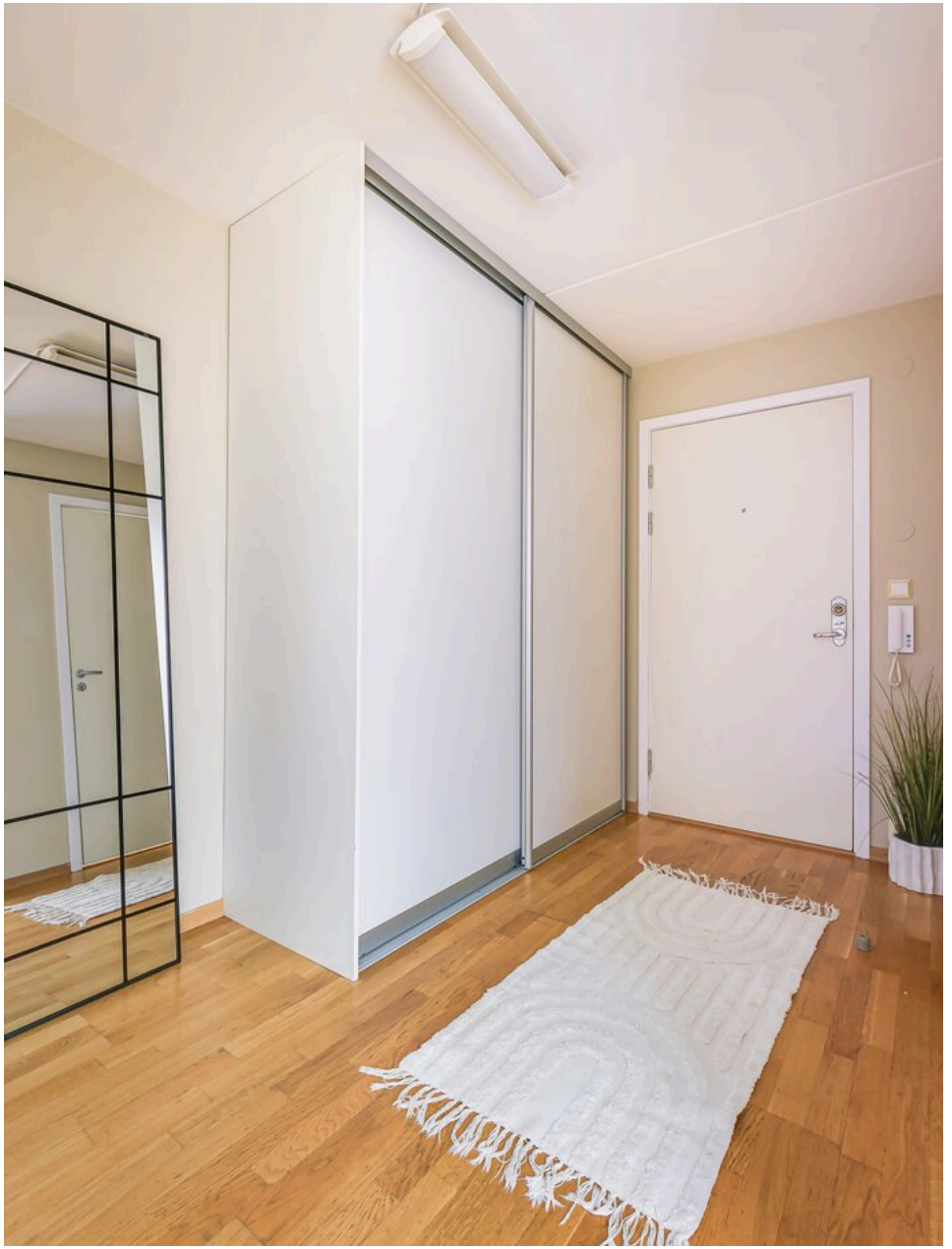


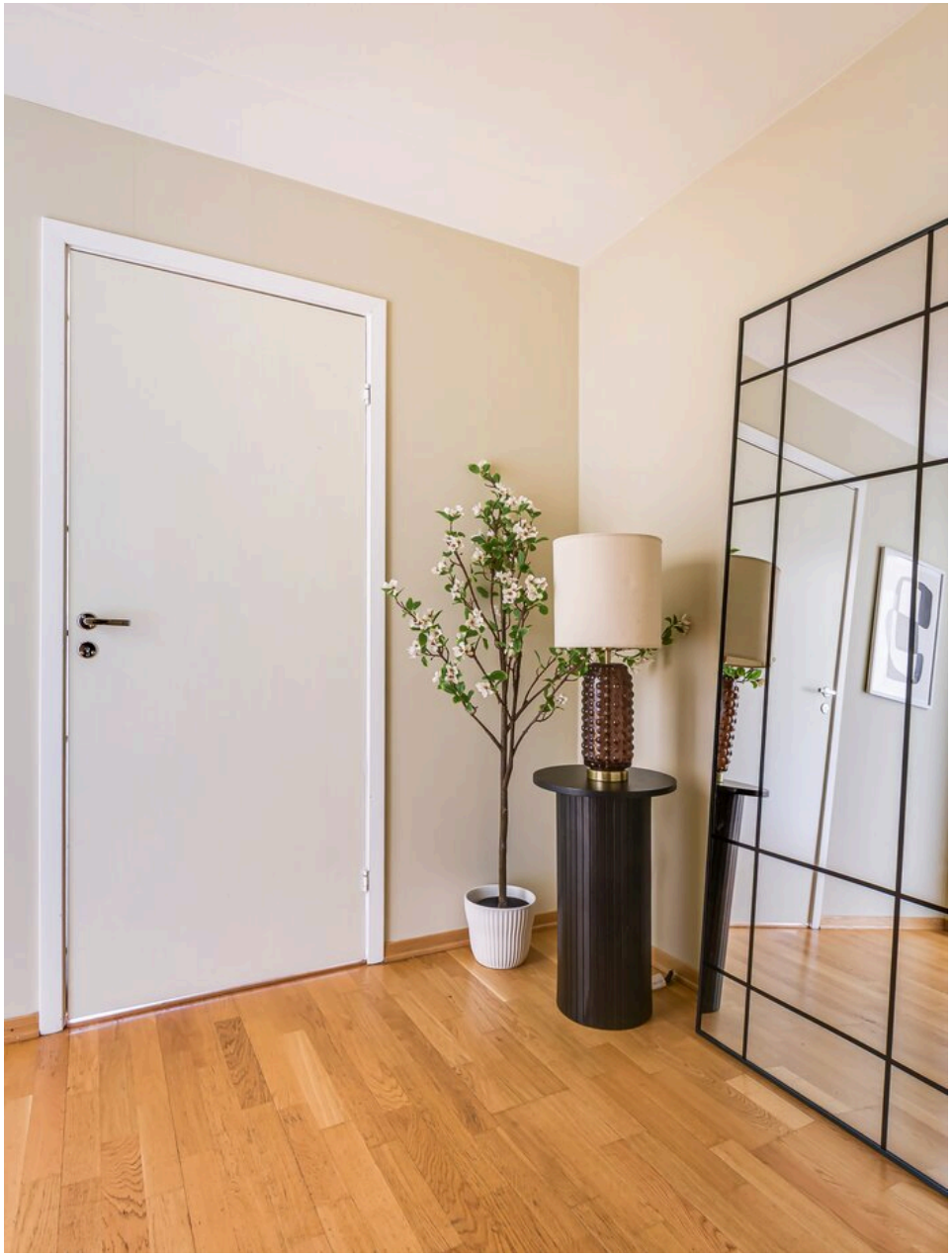












Informasjon

Ivan Bjørndals gate 24

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0244/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ivan Bjørndals gate 24, 0472 OSLO
Gnr 224, bnr 377, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Astrid Elisabet Alshus og Geir Odvar Alshus

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
850,- (Eierskiftegebyr garasjeplass)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 998 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 011 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 9 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 har trappefri adkomst fra hovedinngangen. Fra balkongsiden er leiligheten i 3. etasje og inneholder entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en parkeringsplass i garasjekjeller.

Standard

Entré
Velkommen inn! Entreen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du god plass til å sette fra deg sko og henge fra deg yttertøyet i stor skyvedørsgarderobe.

Stue
Velkommen inn i en flott stue - leilighetens naturlige samlingspunkt. Her er det god plass for stor sofa med tilhørende møblement, samt spisestue. I stuen blir du møtt av en idyllisk, grønn utsikt gjennom store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har fin utforming og delikate farge- og materialvalg som gjør det enkelt å skape ditt neste hjem.

Fra stuen er det utgang til et av leilighetens høydepunkter - en fantastisk balkong. Usjenert og omkranset av grønne trær, med Akerselva som nærmeste nabo. Balkongen vender mot sydvest og er på 9 m^2. Balkongen er overbygget som gjør den anvendelig store deler av året.

Kjøkken
I åpen løsning til stuen finner du et praktisk og sjamerende kjøkken. Her er det bra benke- og arbeidsplass, og kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum. Det er oppvaskmaskin og kjøleskap, samt integrert stekeovn og platetopp. Mekanisk avtrekk. Den åpne stue-/kjøkkenløsningen skaper en sosial planløsning - svært hyggelig når du har venner og familie på middagsbesøk.

Bad
Flislagt bad fra byggeår (2001) med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med klosett, servant med innredning, speilskap med lys, og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Soverom
Luftig soverom med god plass til oppbevaring, stor seng og nattbord.

Parkering

En garasjeplass med lader i felles garasjeanlegg medfølger. Plass nummer 399.

Seksjonseiere kan leie ut eller selge tildelt bruksrett til parkeringsplass, men kun til øvrige seksjons- eller næringssameiere. Parkeringsplassen kan kun overdras til andre eiere som ikke har bruksrett til P-plass fra før.

Garasjeanlegget består av 368 parkeringsplasser, 22 gjesteparkeringsplasser og 13 parkeringsplasser for motorsykler.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldende priser.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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 blitt utført arbeid på bad/våtom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært.
Nytt inventar på bad i 2017. Rørlegger Kjetil Skåland.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei.
Rens av ventilasjonsanlegg i fellesareal. Utført august 2025. Kjøkkenvifte byttet i 2017.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Oppvaskmaskin fra mai 2025. Kjøleskap, platetopp og stekeovn er 4-5 år gammel.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
I regi av sameiet. Ingen avvik funnet.

Beslaget på balkongen under stuevinduet er løst.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

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

Utvendig
Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

Boligblokk bygget i 2001. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie .l. (ikke besiktiget)

Innvendig
Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Tekniske installasjoner > 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 enn TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak:
• 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.
• 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.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Balkongdør:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Radon:
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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

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

Oppvarming

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

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

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 399,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, trappevask og renhold i fellesareal, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Totale felleskostnader pr. md pr. 13.08.2025 utgjør kr 3 399,03,-
Herav:

- DLG Infrastruktur el-bil: kr 100,-
- DLG Felleskostnader: kr 700,-
- Felleskostnad B1: kr 2 599,03,-

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 331 065,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 324 260,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Lilleborg B1, orgnr. 984459920

Om sameiet

Sameiet består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Sameiet er med i sameiet Lilleborg Det Lille Grønne (DLG). Det omfatter forvaltning av felleseiendommen og garasjeeiendommen på området Lilleborg til det beste for sameierne i tråd med vedtektene.
- Sykler skal bare parkeres på oppmerkede felt for sykkelparkering eller på egen garasjeplass.
- Sameiet har montert Unloc-døråpnere.

Sameiet har egen hjemmeside: https://www.lilleborger.no/ekstern/wordpress/

Vedtatt på årsmøte 2025:
7. Sikring av dører mellom garasje og oppganger
Sikre dører mellom garasjeanlegg og oppgang b1 med lås og montere nødåpner i garasjen (ved oppgang). Styret blir satt som ansvarlig for å gjøre dette så fremt det lar seg gjøre i henhold til DLG vedtekter. Pristak 120 000.-

Fullstendig oversikt over styrets arbeid i perioden er oppsummert i årsmøtedokumentet som er vedlagt salgsoppgaven. I tillegg til vanlige styresaker har i hovedsak sikring og vedlikeholds saker blitt behandlet. Blant annet har det blitt utarbeidet en ny vedlikeholdsplan.

Vi oppfordrer alle interessenter å lese innkallingen og protokollen fra årsmøtet 2025 som er vedlagt salgsoppgaven.

Fra styret pr. 20.08.2025:
Det vil gjøres en avstemning angående å sikre dører inn fra garasjen samt innstallere automatisk dørautomatikk på samtlige dører inn til oppgangene. Kostnadene kommer trolig til å ende på i mellom 500 og 600 tusen om forslaget blir vedtatt. Foreløpig forslag til finansiering er en økning i felleskostnadene slik at vi ender opp med samme likviditet innen to år. Økningen vil være i henhold til sameiebrøken. Se vibbo for ytterligere informasjon.

Planlegger ikke låneopptak. Overnevnte er i første omgang foreslått finansiert med midler på sparekonto.

Som nevnt over vil felleskostnadene trolig øke i forbindelse med tiltaket men ikke fellesgjeld. Nåværende felleskostnader vil også trolig øke i henhold til KPI.

Fra tidligere møter ser jeg at skjeggkre har forekommet. Usikker på omfanget av dette. Rotter har vært et problem i søppelskuret, men så vidt jeg vet er dette håndtert av DLG.

Angående vedlikehold forbereder vi oss på store kostnader innen de neste 15 årene knyttet til tak og heis grunnet levealder på disse.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208387685
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo: kr 3 815 318,-
Innfrielsesdato: 28.02.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 247 973,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 427 660,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 87766561

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 920 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.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ivan Bjørndals gate 24 har en attraktiv og skjermet beliggenhet på Lilleborg med Akerselva som nærmeste nabo. Området er rolig, men samtidig urbant og levende, med grønne omgivelser og sjarmerende fellesarealer med sittegrupper, lekeplasser og stikkveier som gir et lunt bomiljø. Her finner du også koselige Villa Paradiso og kulturelle innslag på Det Andre Teateret. Hver første lørdag i måneden er det hyggelige markedsdager på Lilleborg Torg.

Langs Akerselva strekker det seg en populær tursti som knytter sentrum sammen med Maridalen og Nordmarka. Her ligger forholdene godt til rette for både hverdagsturer og lengre helgeutflukter. I nærområdet finnes også flere parker som Bjølsenparken, Myraløkka og Torshovparken - perfekte steder for rekreasjon,

piknik eller en pause i sola. Voldsløkka idrettsanlegg ligger ikke langt unna og byr på fotballbaner, volleyballbaner, skøytebane om vinteren og store gressflater for aktivitet.

Innen kort gangavstand ligger både Storo og Nydalen, hvor det finnes et bredt utvalg av kaféer og restauranter. Blant de mest populære er Åpent Bakeri, Nydalen Bryggeri og Spiseri. På Bjølsen og Torshov ligger spisesteder som Mat & Mer, Grisen, Bamboo, Helt Rått, Nieu og Bjølsen Sushi. Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med blant annet Coop Mega, Rema 1000 og Kiwi i nærområdet. I tillegg finnes et stort servicetilbud på Sandaker Senter og Storo Storsenter, inkludert vinmonopol, apotek, frisører, banker og ulike butikker.

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

Meget god kollektivtilbud i nærområdet: Trikk (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 eiendommen datert 2003.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-3727, og vannforsyningsanlegg iht. S-5142. 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 saker i området:

Saksnr: 202217080
Saken gjelder Sandakerveien 56 C - Boliger

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

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

Ivan Bjørndals gate 8 - Oppføring av tak over terrasse
Saksnummer: 202460948

Ivan Bjørndals gate 8 - Etablering av balkong
Saksnummer: 202311786

Sandakerveien 52 - Bruksendring av bygg til hotell og bevertning, samt riving av garasje og oppføring av en paviljong
Saksnummer: 202300649

Ivan Bjørndals gate 2 - 26 - Etablering av fire dreneringspunkter i eksisterende dekke mellom parkeringskjeller K1 og K2 for drenering av overvann
Saksnummer: 202461419

Treschows gate 16 - Miljøsanering av forurenset grunn som følge av riving av bebyggelse
Saksnummer: 202000671

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/377/15:
20.12.2001 - Dokumentnr: 80090 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 13/1000

05.10.2001 - Dokumentnr: 60215 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:341
Samme rettigheter og plikter til fellesareal bnr.341.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:377

05.10.2001 - Dokumentnr: 60215 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:341
Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:377

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger er ikke hjemmelshaver til eiendommen. Hjemmelshaver og selger signerte kjøpekontrakt i 2017, men valgte å ikke tinglyse eiendommen den gang. Skjøte vil signeres av kjøper og hjemmelshaver, og kjøpekontrakten av selger og kjøper.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Utlegg boligstyling ca. kr. 24 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg maler ca kr. 25 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 185 798,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2025

Ansvarlig megler

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Megler

Sander Ringmann, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95426789

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Ivan Bjørndals gate 24

Ivan Bjørndals gate 24

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	7 min / 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	9 min / 0.7 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

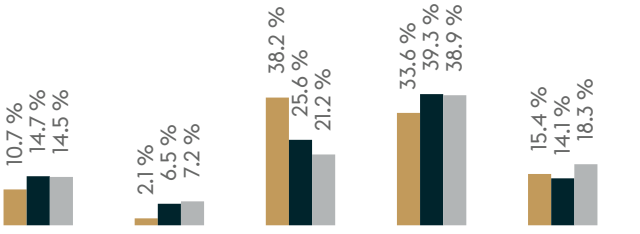
Offentlig transport

Arendalsgata	Linje FB1, 20, 37, 54	4 min / 0.3 km
Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	5 min / 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	17 min / 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	19 min / 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 3.4 km

Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	98 barn	5 min / 0.5 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å...	36 barn	7 min / 0.6 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	7 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 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Myraløkka	6 min
Bjølsen skole	7 min
Mudo Torshov	5 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

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Geir Alshus 19/8-2025 Blokkbokstaver: GEIR ALSHUS

Signatur/dato: Elisabeth Alshus Blokkbokstaver: ASTRID ELISABETH ALSHUS

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Ivan Bjørndalsgate 24

Postnummer: 0472 Sted: Oslo

Gr.nr.: 224 B.nr.: 377 Seksjonsnr.: 15

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 2001

Selger og kjennskap

Navn på selger: Elisabeth og Geir Odvar Alshus

Er selger hjemmelshaver? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver: Christian Alshus

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Geir Odvar Alshus

Meglerfirma: Nordvik Torshov

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? Mars 2017

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 87766561

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☒ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei Meglers oppdrags nr: 29-0244/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Nytt inventar på bad i 2017.
Rørlegger Kjetil Skåland

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:
Rens av ventilasjonsanlegg i fellesareal.
Utført august 2025. Kjøkkenvifte byttet i 2017

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

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
Oppvaskmaskin fra mai 2025
Kjøleskap, platetopp og stekeovn er 4-5 år gammelt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
I regi av sameiet. Ingen avvik funnet.

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: OSLO 19/8-2025

Signatur

Blokkbokstaver GEIR ALSHUS

Signatur

Elisabeth Alshus

Blokkbokstaver ASTRID ELISABETH ALSHUS

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 377, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1371 **Referansenummer:** PP8098

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

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 bygningssakyndige 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 2001. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt overflater.

Opplysninger gitt på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

Boligblokk bygget i 2001. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie .l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

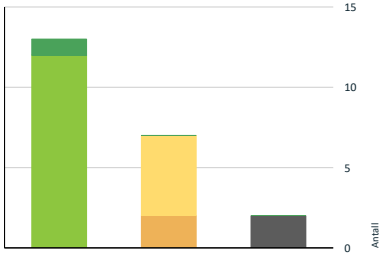
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

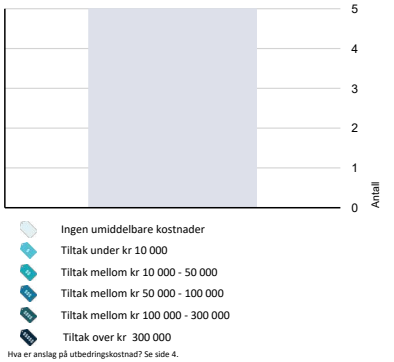
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2001. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie .l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Det vil normalt være noe brukslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG RU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er rustfritt stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.
• 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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

- Nytt inventar i 2017.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Spørsmål til eier

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001 Antatt fra byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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 enn TG2

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



TG 0 **Brannteknikse forhold**

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

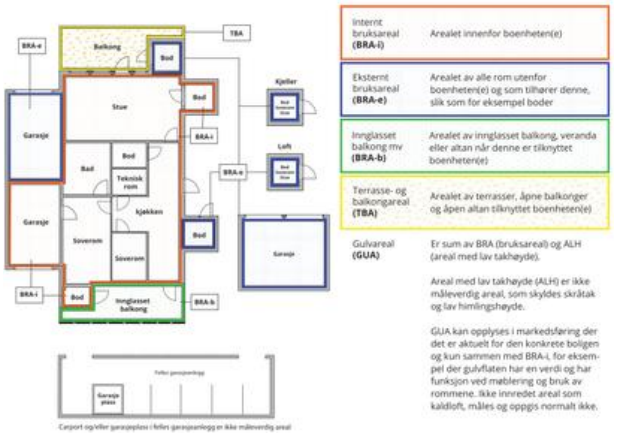
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	52			52	9
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**5**			**9**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,2 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	377		15	920 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ivan Bjørndals gate 24, 0472 OSLO

Hjemmelshaver
Christian Alshus

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET LILLEBORG B1	13 / 1000	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	984459920

Felles formue
Kr. 20 601 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 51 989 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	87766561			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.08.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	20.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.08.2025		Fremvist		Nei

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

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

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.

Ivan Bjørndals gate 24 , 0472 OSLO
Gnr 224 - Bnr 377
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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/PP8098

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0244/25 . Vår ref.: 2990-1-15 Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lilleborg B1
Organisasjonsnr:	984459920
Seksjonseier:	Alshus, Geir Odvar
Medeier:	Alshus, Astrid Elisabeth
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Ivan Bjørndals Gate 24, 0472 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	224
Bnr.	377

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87766561.
- 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.

Felleskostnadene øker med 7% fra 01.01.2025.
Det er til hver seksjon knyttet en sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde). Seksjonseierne skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i Det Lille Grønne. Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene. 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. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldende priser. Medlem av DLG; Sameiet Det Lille grønne (parkering og utomhus).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208387685
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	3 815 318,00
Innfrielsesdato:	28.02.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 399,03,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
DLG Infrastruktur el-bil	100,00	
DLG Felleskostnader	700,00	
Felleskostnad B1	2 599,03	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	593,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 729,-
Annen formue:	20 601,-
Gjeld:	51 989,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208387685
Restsaldo:	49 610,78
Kapitalkostnader:	642,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49 610,78,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Edvard Leknes, e-post: lilleborgb1@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 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2990
SAMEIET LILLEBORG B1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLEBORG B1

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2990

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 9. april kl. 19:00.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon
Det vil bli avholdt en introduksjon til årsmøte via et zoom- møte som alle beboerne vil ha tilgang til. Her vil styret gå igjennom sakslisten. Dette vil avholdes 9. April 19:00. Om det skulle være noen spørsmål til sakene anbefales det å stille disse da. spørsmål kan også stilles i møte modulen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Sikring av dører mellom garasje og oppganger

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLEBORG B1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Edvard Leknes som møteleder

Forslag til vedtak

Edvard Leknes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Knut Huse som protokollvitne

Forslag til vedtak

Knut Huse er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg
1. 2990 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret skal fastsettes.

Styrets innstilling
Styret foreslår en godtgjørelse på 100 000NOK.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 NOK.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte til verv som styremedlem over 2 år. Samt varamedlem 1 år.

Innstilling

Styret innstiller Charlotte Kirkevold og Jan Aanerud som styremedlemmer for 2 år.

Styret innstiller også Kjell- Are Hansen som varamedlem.

Roller og kandidater

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

- Charlotte Kirkevold
- Jan Aanerud

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

- Kjell- Are Hansen

Sak 7
Sikring av dører mellom garasje og oppganger

Forslag fremmet av:
Solveig Tunold Eldhuset

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sett i lys av hyppig forekomst av innbrudd i boder, tyveri av sykler, og ubudne gjester i garasjeanlegget, er det ønskelig med låsing av dører mellom garasjeanlegg og oppganger.

Vi vet at ubudne gjester som har kommet seg inn i garasjeanlegget videre har kommet seg inn i oppgangene og stjålet bl.a. pakker fra dørmatter i oppganger.

Det bør gjøres tiltak for å sikre at ubudne gjester i garasjen også får tilgang til alle oppganger.

Dette kan løses ved at man må bruke nøkler for å komme inn dør til B1 og at det monteres nødåpnere i garasjen slik at dørene fortsatt kan brukes som rømningsvei.

Styrets innstilling
Styret er positive til nøkkel og lås på inngangsdører fra garasjeanlegg men anser det som viktig å inkludere dette i allerede eksisterende system for å ha oversikt over nøkler og tilgang.

Uavhengig av hvilket forslag som blir vedtatt må det tas forbehold om at rømningsveier blir overholdt i henhold til gjeldene regelverk. Det er ikke sikkert at sikring faktisk lar seg gjøre.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sikring av dører mellom garasje og oppganger
- Mot Sikring av dører mellom garasje og oppganger

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. - Sikre dører mellom garasjeanlegg og oppgang b1 med lås og montere nødåpner i garasjen (ved oppgang).

2. - Sikre dører mellom garasjeanlegg og oppgang b1 med lås og montere nødåpner i garasjen (ved oppgang). Styret blir satt som ansvarlig for å gjøre dette så fremt det lar seg gjøre i henhold til DLG vedtekter. Pristak 120 000.-

Styrets årsrapport

Styremøter og styrets arbeid:

Styret har avholdt styremøte første tirsdag i måneden hver måned siden forrige årsmøte.

Behandlede saker: I tillegg til vanlige styresaker har i hovedsak sikring og vedlikeholds saker blitt behandlet. Blant annet har det blitt utarbeidet en ny vedlikeholdsplan.

Vedlikehold av bygningsmassen og sikring:

Styret har i det foregående året ferdigstilt en vedlikeholdssak knyttet til vanninntrenging. Det ble avdekket en manglende membran under beslag på toppen av brystningen på en takterrasse. Manglende membran under beslag på slike konstruksjoner er ikke å regne som etter forskriftene. Det sees derfor ikke på som umulig at lignende tilfeller kan oppstå på andre deler av tak-terrassene.

Styret har utarbeidet en ny vedlikeholdsplan. I denne planen ble det poengtert at dreneringen ved veggen som tilstøter hellende terreng ved 22, er hardt utsatt for fukt. Det er også observert fukt i et bod område ved garasjeområdet. Tilbud på utbedring av dreneringen er innhentet, men det er ennå ikke avklart om ansvaret ved en eventuell utbedring ligger hos B1 eller DLG. Andre tiltak kan også vurderes, som for eksempel luft-sirkulasjon inne i nevnte bod område. Avgjørelsen må tas med hensyn på kostnader, fordeler og ulemper.

Når det gjelder tak, er styret gjort oppmerksom på at takterrasser og tak har en levetid på mellom 20 og 40 år. Det er derfor trolig at en utskiftning av taket nærmer seg. I den forbindelse bør det bli etablert en tilsynsavtale for taket, slik at eventuelle skader kan avdekkes tidlig. Det er også noen takrenner som har hatt behov for justering dette vil ordnes løpende.

I tillegg til vedlikeholdsarbeidet har styret diskutert mulige løsninger for sikring av bod- områdene. Som følge av de hyppige innbruddene og skader på materiell ble forsikringsselskapet kontaktet. Kostnader for to nye dører samt nye "ører" på boddørene ble dekket og bestilt av montør sendt fra forsikringsselskapet. Videre ble beslag installert på flere dører i garasjeanlegget for å forhindre at de kan brekkes opp. De nye dørene fikk ikke installert automatisk lås. Styreleder mener at dette burde vært montert og burde ha vært underforstått. Montør har blitt kontaktet flere ganger uten hell. Ettermontering av automatisk lås vil trolig skje i sammenheng med en ytterligere oppgradering av sikkerhet med annet selskap.

I U1 ble det også avdekket at noen hadde brutt seg inn i en bod ved å klatre over gitteret. Siden denne typen innbrudd hvor det ikke er synlige tegn på innbrudd ikke generelt er dekket av forsikringer, ble det besluttet å ettermontere et ekstra gitter for å hindre at dette gjentar seg og at eventuelle innbrudd skal være dekket av forsikringen. Det har også kommet frem at enkelte har «okkupert» en bod. Styret anser manglende oversikt over hvem som disponerer de ulike bodene som problematisk. Det faktum at alle har tilgang til alle bod områdene, sees også på som en utfordring.

Det arbeides derfor med å endre adgangssystemet slik at kun de som har bod i et bestemt rom, skal ha tilgang til dette. I tillegg vil det bli utarbeidet en oversikt over hvem som disponerer de ulike bodene, slik at ingen boder kommer på avveie. Styret ser for seg en løsning som inkluderer elektronisk adgangskontroll, og det vurderes også å installere magnetsikring på samtlige boder (lignende den løsningen som er benyttet for søppelskurene, men med sterkere magneter). Årsaken til dette er at den nåværende beslagssikringen trolig ikke er kompatibel med et elektronisk låsesystem. Styret vil se nærmere på denne saken og en eventuell avgjørelse må tas med hensyn på kostnader, fordeler og ulemper.

Det har også blitt diskutert å adgangskontroller inngangene til oppgangene ved garasjen. Dette er imidlertid noe problematisk, da det kreves installasjon av nødåpnere siden disse dørene er definert som rømningsveier. Tanken med løsningen er at terskelen for å bruke en nødåpner skal være høyere enn for å åpne døren normalt. Dette ble også sendt inn som en sak til årsmøte og styret stiller seg positive til en slik løsning.

Økonomisk oversikt

Følgende avrundede midler disponerer boligselskapet for øyeblikket:

Driftskonto 500 000NOK

Sparekonto: 700 000NOK

Lån: 4 MNOK

Styret har besluttet å øke felleskostnadene noe mer enn vanlig på grunn av forventede økte vedlikeholdskostnader de kommende årene. Taket har nådd sin halve levetid, og heisene har nådd slutten av sine beste år. I tillegg som nevnt tidligere diskuteres andre tiltak, som økt sikring i bod- og garasjeområdene. Dette vil også medføre ekstra kostnader.

Styret ser det på nåværende tidspunkt ikke som nødvendig å øke felleskostnadene tilsvarende ved neste mulighet da økonomien for øyeblikket er stabil. En økning i henhold til KPI må forventes.

Til neste gang:

Styret planlegger å videreutvikle sikringen av bod- og garasjeområdene. Målet er å etablere et adgangskontrollsystem for hver enkelt bod, slik at kun beboere med tildelt bod får tilgang. I tillegg vil styret utarbeide en oversikt over hvem som disponerer hver bod. Dette vil gjøre det enklere og mer effektivt å kontakte en beboer dersom naboer oppdager skader. I tillegg vil det sikre rask tilgang for styret ved behov.

Styret

SAMEIET LILLEBORG B1
ORG.NR. 984 459 920, KUNDENR. 2990

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 788 836	2 682 024	2 816 000	2 974 560
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 788 836**	**2 682 024**	**2 816 000**	**2 974 560**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-13 125	-9 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 283	-105 830	-110 063	-116 000
Konsulenthonorar	6	-141 881	-23 444	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-565 697	-493 696	-320 000	-479 000
Forsikringer		-146 313	-126 486	-135 000	-162 000
Kommunale avgifter	8	-504 970	-435 133	-506 000	-582 900
Kostnader sameie	12	-440 974	-355 720	-488 040	-488 000
Energi/fyring		-65 453	-67 544	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-57 621	0	0
Andre driftskostnader	9	-195 880	-186 295	-185 000	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 299 675**	**-1 975 244**	**-1 988 203**	**-2 263 900**
DRIFTSRESULTAT		**489 161**	**706 780**	**827 797**	**710 660**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	45 592	24 413	0	0
Finanskostnader	11	-286 780	-261 314	-268 000	-283 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-241 188**	**-236 901**	**-268 000**	**-283 000**
ÅRSRESULTAT		**247 973**	**469 879**	**559 797**	**427 660**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		247 973	469 879		

SAMEIET LILLEBORG B1
ORG.NR. 984 459 920, KUNDENR. 2990

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	669 063	605 573
SUM ANLEGGSMIDLER		**669 063**	**605 573**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	122
Forskuddsbetalte kostnader		66 190	57 148
Driftskonto OBOS-banken		232 822	333 824
Sparekonto OBOS-banken		668 910	205 438
SUM OMLØPSMIDLER		**968 026**	**596 532**
SUM EIENDELER		**1 637 089**	**1 202 104**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 415 168	-2 663 141
SUM EGENKAPITAL		**-2 415 168**	**-2 663 141**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 998 216	3 760 109
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 998 216**	**3 760 109**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 092	26 530
Leverandørgjeld		7 343	27 271
Påløpte renter		1 606	24 557
Påløpte avdrag		0	26 778
SUM KORTSIKTIG GJELD		**54 042**	**105 136**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 637 089**	**1 202 104**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	292 218	234 782

Oslo, 17.03.2025
Styret i Sameiet Lilleborg B1

Edvard Leknes /s/ Knut Huse /s/ Sigrid Rivertz Bjønnæs /s/

Janne Kristin Segtnan /s/ Helene Stavem Kyhn /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader B1	2 241 636
DLG Felleskostnader	478 800
Garasje	68 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 788 836**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
OBOS Prosjekt AS	-63 000
Opak AS	-78 153
SUM KONSULENTHONORAR	**-141 881**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-480 531
Drift/vedlikehold elektro	-5 194
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 092
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-565 697**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-310 950
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-193 748
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-504 970**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-50 940
Renhold ved firmaer	-139 147
Andre fremmede tjenester	-1 904
Andre kontorkostnader	-410
Bank- og kortgebyr	-3 079
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-195 880**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 928
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-87
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 327
Andre renteinntekter	16 424
SUM FINANSINNTEKTER	**45 592**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-286 393
Renter på leverandørgjeld	-387
SUM FINANSKOSTNADER	**-286 780**

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 13,8 % deler av SE 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 292 218.

Selskapets andel i DLG vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Beløpet nettoføres f.o.m. i år.

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. Kostnader sameie med kr 440 974 består av sameiets andel av akonto fakturering, som er justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne per 31.12.23. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-4 245 665	
Nedbetalt tidligere	485 556	
Nedbetalt i år	3 760 109	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-4 098 960	
Nedbetalt i år	100 744	
		-3 998 216
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 998 216**

RSM

RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Lilleborg B1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lilleborg B1 som viser et overskudd på NOK 247 973. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som

Penneo Dokumentnøkkel: 0Q97C-CLLSJ-GDQ7J-6YAIW-URWK-09C3K

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 962316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er fornetningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

RSM

den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Trondheim, 28. mars 2025
RSM Norge

Fredrik Lundemo Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0Q97C-CLLSJ-GDQ7J-6YAIW-URWK-09C3K

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LILLEBORG B1

Organisasjonsnummer: 984459920
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 12. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Edvard Leknes som møteleder

Forslag til vedtak:
Edvard Leknes er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Knut Huse som protokollvitne

Forslag til vedtak:
Knut Huse er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at møteinnkallingen godkjennes.

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret skal fastsettes.

Styrets innstilling
Styret foreslår en godtgjørelse på 100 000NOK.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 NOK.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte til verv som styremedlem over 2 år. Samt varamedlem 1 år.

Innstilling
Styret innstiller Charlotte Kirkevold og Jan Aanerud som styremedlemmer for 2 år.

Styret innstiller også Kjell- Are Hansen som varamedlem.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Charlotte Kirkevold (21 stemmer)
Jan Aanerud (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Charlotte Kirkevold
Jan Aanerud

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjell- Are Hansen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell- Are Hansen

7. Sikring av dører mellom garasje og oppganger

Fremmet av: Solveig Tunold Eldhuset

Sett i lys av hyppig forekomst av innbrudd i boder, tyveri av sykler, og ubudne gjester i garasjeanlegget, er det ønskelig med låsing av dører mellom garasjeanlegg og oppganger.

Vi vet at ubudne gjester som har kommet seg inn i garasjeanlegget videre har kommet seg inn i oppgangene og stjålet bl.a. pakker fra dørmatter i oppganger.

Det bør gjøres tiltak for å sikre at ubudne gjester i garasjen også får tilgang til alle oppganger.

Dette kan løses ved at man må bruke nøkler for å komme inn dør til B1 og at det monteres nødåpnere i garasjen slik at dørene fortsatt kan brukes som rømningsvei.

Styrets innstilling
Styret er positive til nøkkel og lås på inngangsdører fra garasjeanlegg men anser det som viktig å inkludere dette i allerede eksisterende system for å ha oversikt over nøkler og tilgang.

Uavhengig av hvilket forslag som blir vedtatt må det tas forbehold om at rømningsveier blir overholdt i henhold til gjeldene regelverk. Det er ikke sikkert at sikring faktisk lar seg gjøre.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **22**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
- Sikre dører mellom garasjeanlegg og oppgang b1 med lås og montere nødåpner i garasjen (ved oppgang).

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
- Sikre dører mellom garasjeanlegg og oppgang b1 med lås og montere nødåpner i garasjen (ved oppgang). Styret blir satt som ansvarlig for å gjøre dette så fremt det lar seg gjøre i henhold til DLG vedtekter. Pristak 120 000.-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **0**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møtet hevet.

Protokollen signeres av:

Edvard Leknes /s/
møteleder

Knut Huse /s/
protokollvitne

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

§ 1 Navn og formål

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

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

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

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

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

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

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

2.2 Garasjeeiendommen

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

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

2.3 Grenseoppgang og ansvarsdeling mellom DLG og sameierne

Eiendomsgrensene mellom DLG og sameierne er gitt av det som er tinglyst i grunnboken, ref. https://seeiendom.no.
Nærmere omtale av ansvarsforståelse i relasjon til DLG- og DLG sameiernes eiendommer er nærmere omtalt i §12, 4. og 5. ledd.

Sensitivity: Internal

2.4 Sameierne

Følgende Lilleborg eierseksjonssameier er sameiere:

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

Følgende næringseiendommer er sameiere:

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

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

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

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

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

Sensitivity: Internal

§ 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.

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

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

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

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

§4 Rettslig 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.

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

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

Sensitivity: Internal

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

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

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

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

§ 5 Rettslig 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 DLG sitt sameiermøte.

§ 7 Signatur og representasjon

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

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

§ 8 Styrets arbeid

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

Sensitivity: Internal

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

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

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

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i DLG- sameiet utøves av sameiermøtet. Alle bolig- og næringsseksjonseiere samt to representanter for hver 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

Sensitivity: Internal

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

Sensitivity: Internal

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

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

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

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

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

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

§ 13 Fordeling av kostnader

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

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

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

Sensitivity: Internal

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

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

§ 14 Betaling av felleskostnader

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

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

§ 15 Ansvar utad

For 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.

Sensitivity: Internal

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LILLEBORG B1

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21.11.20018

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B1, og omfatter eiendommen G.nr./B.nr. 224/337 i Oslo kommune.

Sameiet består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

Hver seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av g.nr. 224 b.nr. 337 i henhold til sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon).

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Det er til hver seksjon knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde). Eierandel i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene. Seksjonseierne skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i Det Lille Grønne. Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene.

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

§ 3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v. Vedlikehold og utskiftinger av balkongdekke skal skje av fagkyndige for å unngå skader på membran.

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfull vedlikehold.

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

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

§ 5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøte er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

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

§ 6 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT

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

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

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

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

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

§ 7 ÅRSMØTET

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

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Det er tilstrekkelig at innkallingen sendes elektronisk til den enkelte seksjonseier.

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

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

§ 8 STYRET

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

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

§ 9 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 10 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

§ 11 MISLIGHOLD

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

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 12 MINDRETALLSVERN

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

§ 13 PARKERINGSPLASSER FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

§ 14 SÆRLIG OM UTEAREAL FORAN NÆRINGSSEKSJON

Fellesarealet under tak foran næringsseksjonen disponeres av eierne av boligseksjonene og eieren av næringsseksjonen i fellesskap i samsvar med retningslinjene i denne bestemmelse.

Eier av næringsseksjonen kan disponere arealet til utstilling av varer, skilt, bord/stoler og lignende som står i sammenheng med den næringsvirksomhet som drives i næringsseksjonen. Likeledes kan eier av næringsseksjonen benytte arealet til varelevering og nødvendig transport. Samtidig skal eierne av boligseksjonene ha rett til fri ferdsel over det samme arealet, slik at næringsseksjonens bruk ikke må være til hinder for dette.

Endring av denne vedtektsbestemmelse krever foruten 2/3 flertall i seksjonseiermøte, også samtykke fra eier av næringsseksjonen.

§ 15 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER
for
SAMEIET LILLEBORG B1

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av eiendomsseksjoner (bruksenheten) og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private selskap/fester skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.
Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.
Musikkinstrumenter, radio, stereoanlegg eller lignende må aldri brukes i den grad at det sjenerer naboene. Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes etter kl. 23.00. Støy i forbindelse med oppussing/innflytting (banking og drilling) må ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 07.00.
Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboerne av leilighetene over, under og ved siden av. Det må ikke spilles for åpne vinduer eller så høyt at det sjenerer naboer. Barn skal ikke leke i trappegangene.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker eller private gjenstander skal ikke hensettes i oppganger, kjellerganger, plen eller lekeområder. Det henvises til egne plasser for sykler og barnevogner på fellesområdene.
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
Inngangsdørene og dørene til kjellerbodene skal holdes låst hele døgnet. Uten samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, markiser, flaggstenger, antenne etc.

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Mat og organisk avfall skal ikke oppbevares på verandaer eller terrasser.
Tomteområdet med vekster og beplantning skal vernes. Sandkasser og øvrige lekeplasser skal ikke være oppholdsplass for husdyr og skal holdes fritt for ekskrementer. Sjenerende ballspill og fritidsaktiviteter bør ikke forekomme.
Verandakasser til blomster skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboene under. Det er ikke tillatt å riste tøy fra verandaer/vinduer og trappeoppganger.
Benyttes det grill skal denne være elektrisk eller gå på gass.

§ 4. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Dersom det søles i oppgangene eller fellesarealene må vedkommende beboer straks selv sørge for rengjøring.
Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.
Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
Uvedkommende gjenstander og organisk avfall som kaffegrut, matfett etc. eller kaffegrut, skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektriker- og rørleggerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.
Skader som beboerne selv ikke kan utbedre, skal uten unødig opphold meldes til styret. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr, som heiser etc.

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

§ 7. Utleie
Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren. Ved salg eller fremleie skal forretningsfører og styret underrettes omgående. Ved fremleie eller utleie har leietakerne det samme ansvar og de samme plikter som eierne.

§ 8. Navneskilt
Det påligger sameierne å ha navn på både postkasse og ringetablå. Eiere av utleieleiligheter skal også merke i samsvar med dette. Styret er behjelpelig med dette.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske eller gass i kjellerboder.
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS
Postboks 4617 Nydalen
0405 OSLO

Dato: - 3 OCT 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199905471-48 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 54	Eiendom:	224/341/0/0
Tiltakshaver:	NCC Bolig	Adresse:	Postboks 745, 0106 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

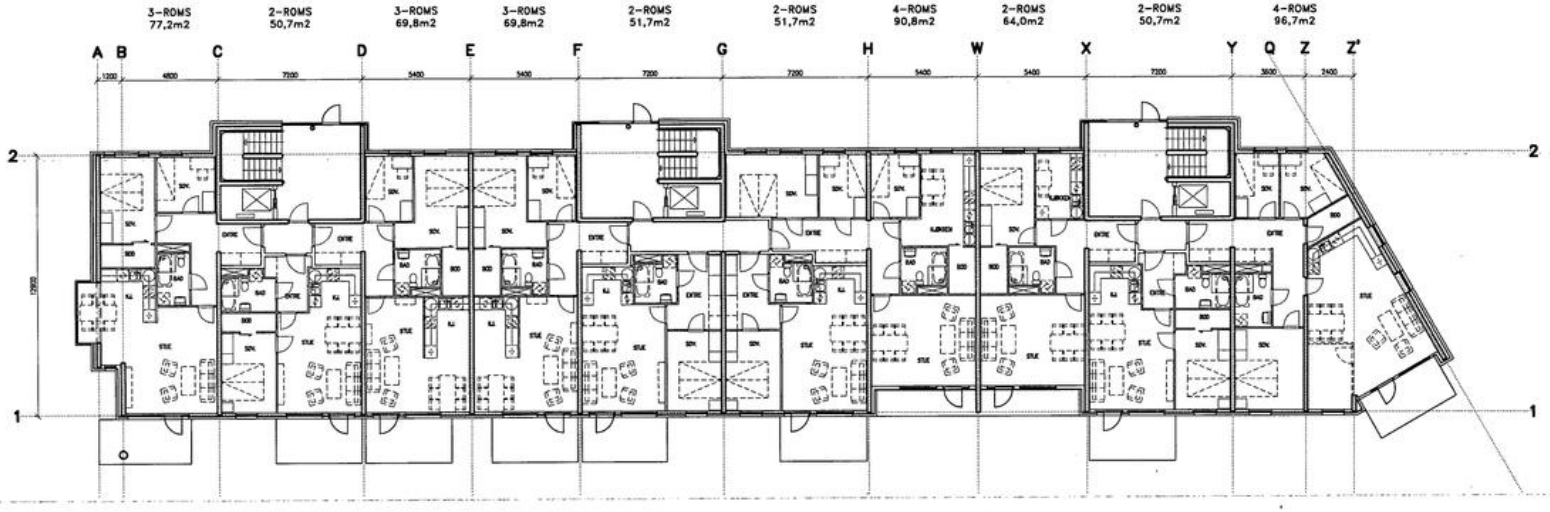
Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

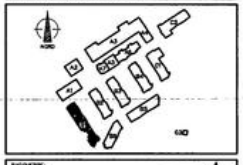


34

TEGN.NR.: A 11.0 B1 010	F.G. 1	REV. A	

LILLEBORG

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD FASE 2



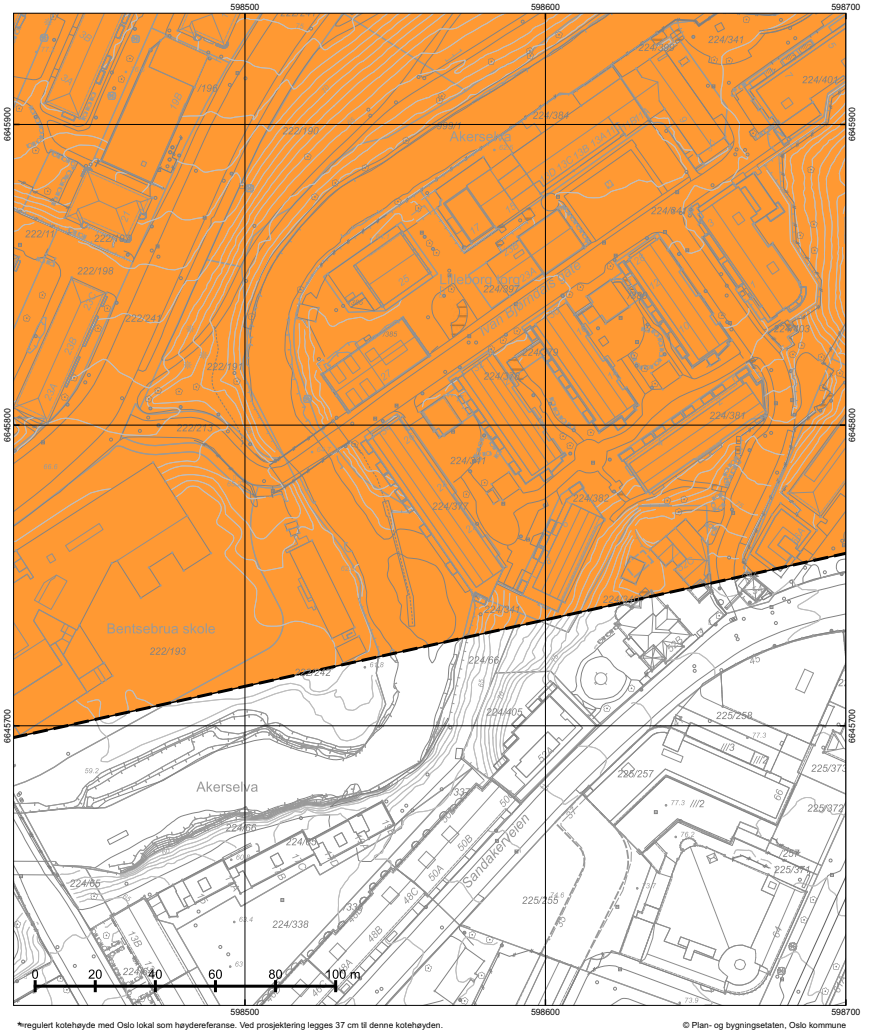
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS

Felt B, Bygning 1
Plan inngangsetasje

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
780	01.06.99	TR/MG	1:200

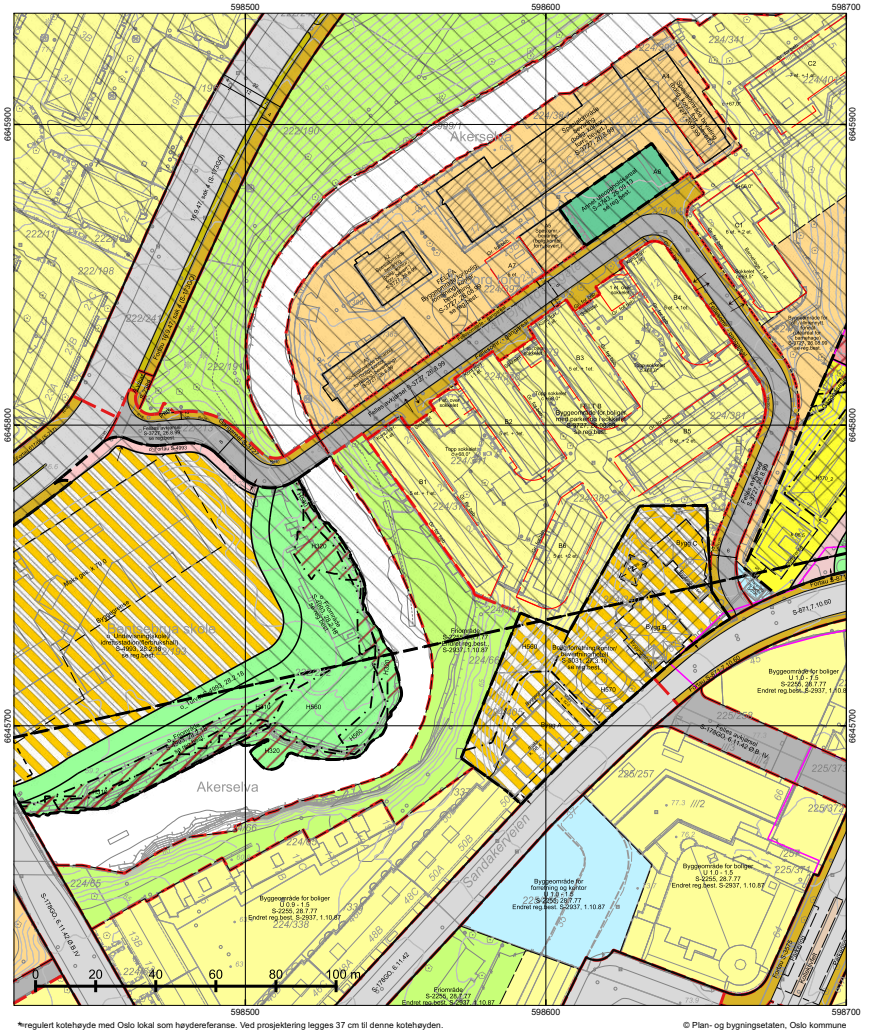
TEGN.NR.: A 11.0 B1 010	F.G. 1	REV. A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 13.08.2025 Bruker: Iks 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 329927/ 86516960 Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 24 Kommentar: Gnr/Bnr: 224/377	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: 13.08.2025 Bruker: Iks 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 329927/ 86516960 Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 24 Kommentar: Gnr/Bnr: 224/377	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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

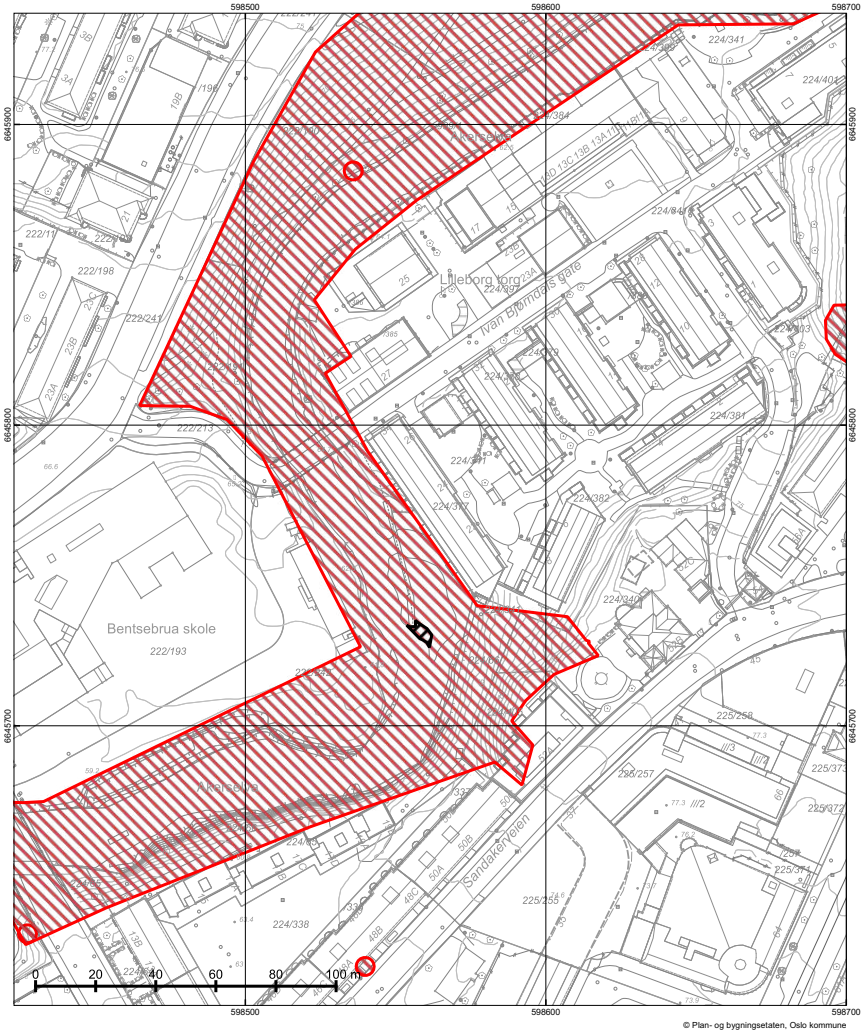
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

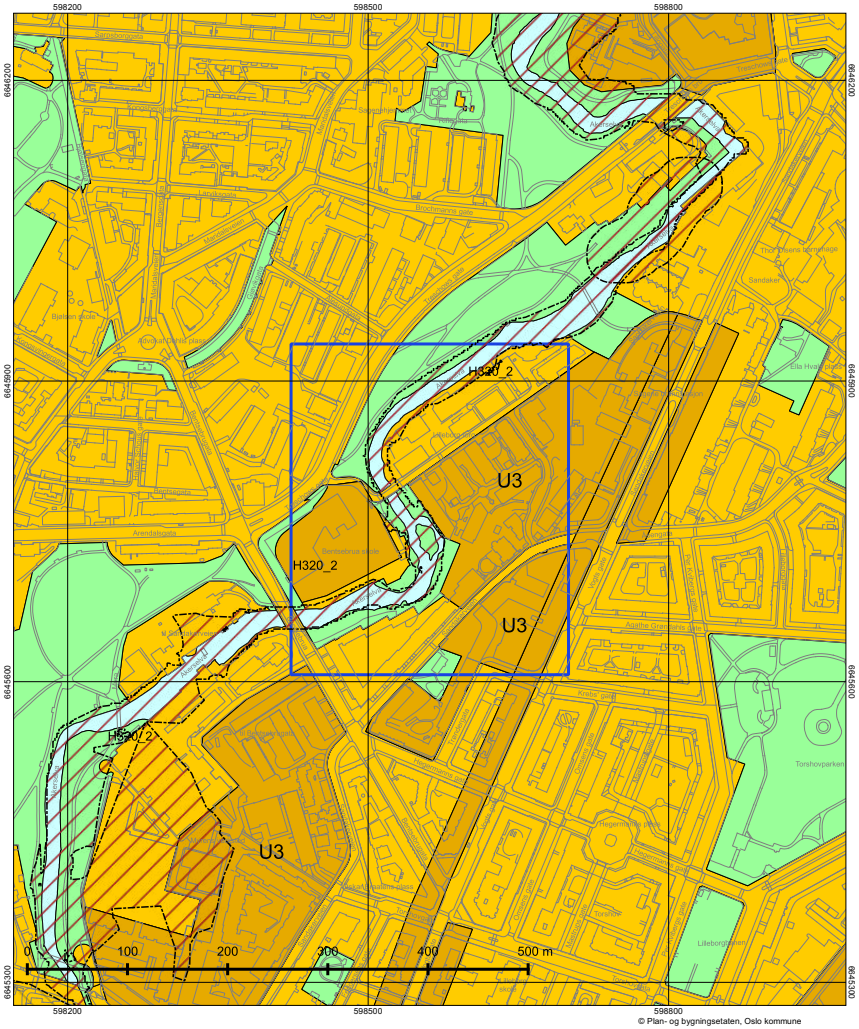
Dato: 13.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329927/ 86516960
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/377

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.



Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329927/86516960
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan 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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0244/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ivan Bjørndals gate 24 0472 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 377, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no