IVAN BJØRNDALS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Ivan Bjørndals gate 1, 0472 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 403, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1582 **Referansenummer:** HG7280

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

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.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Toroms eierseksjon beliggende i etablert boligstrøk på Sandaker. Sentralt og avskjermet område med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Ivan Bjørndals gate går fra Sandakerveien til Treschows gate, gjennom det gamle fabrikkanlegget til Lilleborg. Ny bebyggelse er oppført, eksisterende fabrikkbygninger er ominnredet til boliger og tomtegrunnen er parkmessig opparbeidet. Leiligheten er beliggende i byggets femte etasje med balkong på ca. 13 kvm. Trapp- og heisadkomst til byggets etasjer. Med seksjonen følger kjellerbod på 5 kvm og biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Innvendige overflater, utstyr og innredning og tekniske installasjoner fremstår i god stand, og boligen bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse. Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.
Byggeprosjektet ble første gang omsøkt i 1999. Rammetillatelse ble gitt, men prosjektet ble ikke realisert. Ny søknad ble mottatt i etaten den 01.03 2011, og teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010, som ble innført den 01.07.2010 skal da ligge til grunn for prosjektering og konstruksjonsmessige forhold. Rammetillatelse for realisering av bygget er gitt den 25.08.2011. Brukstillatelse er datert den 16.05.2013 og ferdigattest den 04.09.2014. Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til ventilasjon, energieffektivitet, varmeanlegg, samt vann/avløp/sanitære installasjoner skal være prosjektert og realisert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010.
Bygget er oppført med fundamenter i betong til fjellgrunn. Grunnmur i betong. Etasjeskiller i pre-fabrikkerte betongelementer. Yttervegger med isolert bindingsverk mellom bærende elementer i betong. Fasader i teglforblending. Tre-panel på veggflater mot balkonger. Flatt yttertak i betong, isolert som kompakt konstruksjon. Prefabrikkerte trapper i betong. Heisanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

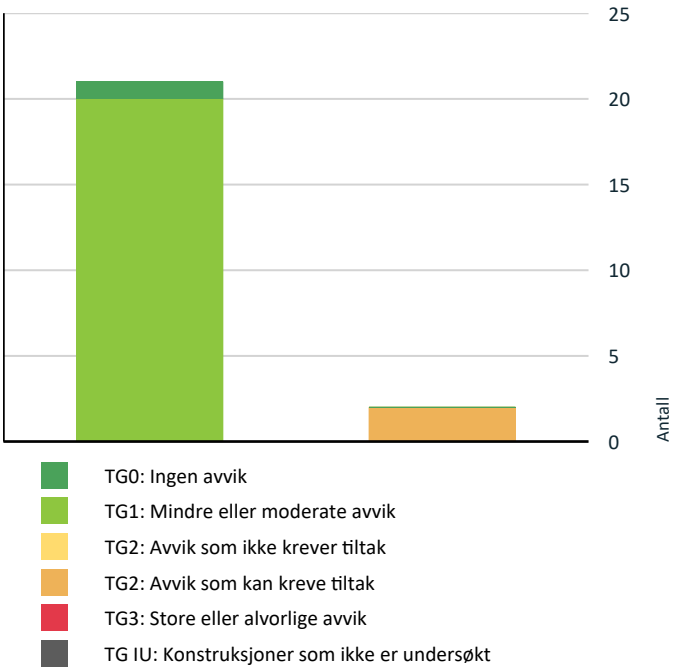
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens planløsning er i samsvar med godkjent plantegning

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne.
Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om realisering av byggeprosjektet er gitt den 01.03 2011. Byggeforskrifter av 2010 (TEK 10) skal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad. Kun kommunens digitale informasjon om bygningen er gjennomgått, og andre forhold/opplysninger som kan være arkivert er ikke tatt hensyn til. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner og oppgitt informasjon på befaring. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr produkter og metoder for utførelse er ikke tilgjengelige. Rammetillatelse er gitt den 25.08.2011. Midlertidig brukstillatelse er gitt den 16.05.2013. Ferdigattest er datert den 04.09.2014.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold og bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene. .
Ny koketopp med induksjon er montert i 2024. Nytt blandebatteri er nylig montert i kjøkken, og ett nytt blandebatteri er nylig montert i våtrom. Nytt speil med belysning er nylig montert over servant i våtrom. I den senere tid er parkett i entré, stue/kjøkken og soverom slipt og overflatebehandlet.
Malingsarbeider er utført på samme tid. Våtrommet er fra byggeåret.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i malt tre med trelags isolerglass.
Trevirket er beskyttet med utvendig inndekning i aluminium, som reduserer behovet for vedlikehold.
Trevirket skal likevel være impregnert og overflatebehandlet slik som vinduer uten inndekning.

Vinduer med karm og ramme av tre kan leveres med en utvendig inndekning av aluminium som beskytter trevirket mot klimapåkjenninger. Det må være en luftespalte mellom inndekningen og trevirket slik at fukt som likevel finner veien inn til trevirket ved spesielle værforhold kan tørke ut.
Slike vinduer trenger ingen utvendig overflatebehandling etter montering og gir vinduet lengre levetid og lavt vedlikeholdsbehov. Det Innvendige trevirket overflatebehandles ved behov.

Vindu i soverom og vindu ved kjøkkeninnredningen i stue/kjøkken er hengslet. Vinduer mot balkong har faste rammer.

Vinduene i soverom og kjøkken er både bunnhengslet og sidehengslett. Ved åpning med bunnhengsler settes vinduet i luftestilling. Når sidehengslingen brukes til lufting er påkjenningen på hengslene vesentlig større enn når vinduet kun settes i luftestilling.
Vinduer mot balkong er faste (uten hengsler) og kan rengjøres utvendig fra balkong.

VINDU I SOVEROM:
Vindusrammen i soverommet har i dag ingen klaring til karmen nede. Dette skyldes nok at lufting har foregått ved bruk av sidehengsler gjennom årene. (Vinduet sto delvis åpent ved bruk av sidehengslene på befaringsdagen). Dette har ført til at hengslene har gitt noe etter på grunn av vekt-belastningen i åpen stilling over tid. Vindusrammen har sunket noe, og det er i dag ingen klaring mellom karm og ramme nederst på vinduet.

Forholdet gjelder altså kun vindu i soverom. Det anses ikke som et nødvendig strakstiltak å utbedre forholdet, og derfor er dette vinduet gitt TG 1. Vinduet fungerer normalt godt når det settes i luftestilling, Ved ønske om utbedring bør leverandøren kontaktes.

TG 1 Dører

Glatt hvitmalt entrédør i B-30 standard med 40 desibel lydmotstand.
Dørpumpe er montert.
Balkongdør i malt tre med tolags isolerglass og utvendig aluminiuminndekning.
Begge dører fremstår i god stand.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong med utgang fra stue, ca. 13 kvm.
Balkongdekke i betong med renne mot front for avrenning av overflatevann. Vannet renner ut via en rørstuss med videre forbindelse til et nedløpsrør. Beslag i overgang mellom balkongdekke og yttervegg, festet med omlegg bak tre-panel på vegg.
Rekkverk i aluminium og herdet glass. Rund håndløper i stål.
Rekkverkshøyden er ca. 1,15 m. Glassflaten rekker til ca. 90 cm høyde.
Avstand til terreng fra balkong-dekket er 11,8 m.
Liggende beiset tre-panel på vegg mot stue. Belysning og dobbelt kontaktpunkt på vegg.
Del av balkongen er overbygget med overliggende balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1,2 m der avstanden fra balkong-dekket (gulvet) til terreng er over 10 meter. Rekkverkshøyden på denne balkongen er ca. 1,15 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og i god stand. Det foreligger ikke krav til endring. Endring av rekkverk er å regne for fasadeendring, og er derfor også søknadspliktig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Lys grå fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm i våtrom med nedstøpt varmekabel.
Trestavs eikeparkett for øvrig.
Overflater med parkett er nylig slipt og overflatebehandlet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det kun registrert moderate høydeforskjeller.
Etasjeskiller og rørgjennomføringer gjennom disse skal i.h.t. TEK 10 være brannsikret og lydisolert.

TG 0 Radon

Radonsikring av byggegrunn er ikke relevant for leiligheter beliggende i 3. etasje eller høyere.
Radonmålinger utføres til og med for 2. etasje over utvendig terreng.

TG 1 Innvendige dører

Glatte malte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Skyvedørsgarderobe med to glatte hvite fronter og garderobeskap med to glatte hvite fronter i entré.
Skyvedørsgarderobe med to glatte hvite fronter i soverom.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tiltaket skal være prosjektert og utført etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og metoder for utførelse er ikke mottatt. Ved søknad om tillatelser står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. forskrift. Forutsetning for at ferdigattest kan gis er at dokumentasjonen er komplett og godkjent.

Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 12 års bruk. Erfaring og forskning viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner og membranløsninger kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater på begge sider av hjørne i badets dusj-sone er det registrert indikasjoner på fukt fra dusj-hode og ned til gulvflaten. Dusj-sonen er avgrenset med et dusjhjørne, og utenfor dette er det ingen indikasjoner på fukt.
Forholdet betyr ikke at man med sikkerhet kan si at det foreligger en fuktskade i dag, men det er knyttet noe usikkerhet til situasjonen, nærmere forklart i posten for konsekvens/tiltak. Erfaring og forskning viser at når en installasjon eller bygningsdel har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på membranløsninger kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Årsaken til at flislagte overflater av og til absorberer vann, og at det av den grunn ligger vann i og bak flisene er at fliskvaliteten som er valgt har høyt vannopptak. Kravet til tetthet i et våtrom gjelder imidlertid for overflaten som flisene er festet til, og ikke spesielt for flisene.
Flislagte overflater er uansett ikke vanntette, og fliser har variabelt vannopptak, avhengig av kvalitet og type. Årsaken til at det foreligger fuktindikasjoner i våtsoner ved dusj stedvis i boliger er at vann trenger inn i fuger og fliser, og ved regelmessig bruk av dusj magasineres vann i og bak fliser og fuger. Flisene er i de fleste tilfeller festet til underliggende overflater med våtroms-plater, behandlet med påstrykningsmembraner, som er forsterket med duk i skjøter, og mot overganger.
Det er platene som flisene er festet til, som utgjør det vanntette sjiktet og som det derfor stilles krav til. Våtroms-plater er robuste og tåler vesentlig fuktbelastning over lang tid før fuktvandring til bakenforliggende konstruksjon i treverk inntreffer.
Sprekkdannelser i fuger er ofte et tegn på at underlaget for flisene er i ferd med å tape fasthet på grunn av fukt. Sprekkdannelser i fuger er ikke registrert på vegg i dusj-sonen, og det er konstatert at flisene har godt feste til underlaget. Andre symptomer eller visuelle tegn til fuktproblematikk er ikke konstatert.
Dusj-sonen vender mot en felles sjakt mellom kjøkken og bad. Denne inneholder tilførselsrør for vann og avløp, og ventilasjonskanaler.
Som nevnt er det overflaten som flisene er festet til som utgjør det vanntette sjiktet i våtrommet, og ikke den flislagte overflaten. Likevel anbefales det alltid å velge fliser med lavt vannopptak i dusj soner der vannpåkjenningen i et våtrom er størst. Fliser med lavt vannopptak er en ekstra beskyttelse, som belaster det vanntette sjiktet bak i liten grad.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 10 cm med nedstøpt varmekabel.

Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm. er oppfylt. Nivåforskjellen er ca. 30 mm.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.
Symptomer på slitasje er ikke registrert.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjhjørne med to buede fronter i herdet glass. Vegg-montert klosett med cisterne utenfor vegg. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med hvit skapstamme, to skuffe-fronter i mørk trestruktur og heldekkende hvit servant. Nyt speil med belysning er nylig montert på vegg over servant.
NB: Det er konstatert et mindre riss på toppen av klosettets cisterne.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Sannsynlig restlevetid for utstyret er ca. 13 år.
Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil er montert i himling.
Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med flat dørterskel som gir en spalte for tilførsel av luft når døren er lukket.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking fra kjøkkenside inn i sjakten for felles vann- og avløpsinstallasjoner vil innebære brudd konstruksjoner som er isolert mot brann og gjennomgang av lyd. Sjakter for felles installasjoner gjennom etasjene er en separat branncelle og hulltaking er derfor ikke forsvarlig.
Generelt om etasjeskiller i.h.t. byggeforskrifter av 2010. (TEK 10). Tilfredsstillende brannmotstand forutsetter tette konstruksjoner og gode tilslutningsdetaljer. Kanaler med gjennomføringer for røropplegg, ventilasjon og strømkabler skal gi tilstrekkelig brannmotstand, og i tillegg være lydisolert. I.h.t forskrift (TEK 10) skal det derfor sikres at tekniske installasjoner ikke reduserer brannmotstanden.
Tilfredsstillende lyd- og vibrasjonsforhold mot interne og utvendige støykilder skal også sikres.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med mørke fronter i trestruktur. Overskap er foret til himling. Lyslister og belysning under overskap. Platekledning på vegg over benkeskap. Foliert lys benkeplate med glattlimt kum i rustfritt stål. Nytt blandebatteri er nylig montert. Koketopp med induksjon, montert i 2024, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Det er tilrettelagt for plassering av kjøl/frys. Brannslange er montert i benkeskap med kum.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Ventilator med avtrekk til en separat kanal utenfor systemet for varmegjenvinning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel til kjøkken og utstyr i våtrom er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap for røropplegget er installert i vegg mellom entré og våtrom med tilgang til skapet fra entré. Skapet er lekkasjesikret til våtrom.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 1 Avløpsrør

Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.
Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt.
Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse slik at rørbrudd unngås.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i bygningens leiligheter.
Det er installert felles aggregat for anlegget. Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning. det skyldes at forurenset luft ikke kan blandes med den øvrige avtrekksluften.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 12 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.
Det er tidvis behov for rensing av kanaler og service/utskifting av mekaniske komponenter.

TG 1 Varmesentral

Nedstøpt varmekabel i våtrom. Vannbåren gulvvarme er installert i øvrige gulvflater.

Vannrør i rør i rør i rør system er installert for skjult vanntilførsel til varmeanlegget. Fordeler-skap for anlegget er installert i vegg mellom entré og våtrom. Skapet er lekkasjesikret til våtrom.
Effekten av vannleveransen i anlegg basert på fjernvarme styres ved hjelp av reguleringssystemer. Ved temperatur- og mengderegulering, eller en kombinasjon av disse. En vesentlig del av styringen foregår sentralt. Detaljert informasjon om hvordan dette varmeanlegget er konstruert er ikke kjent for undertegnede. Anlegget er ca. 12 år gammelt, og har ifølge oppgitt informasjon normalt god funksjon.
Generelt sett har anlegget meget lang sannsynlig restlevetid. På dette grunnlaget er tilstandsgrad 1 valgt for anlegget.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Varmt forbruksvann tilføres leilighetene sentralt, Funksjonen er sameiets ansvar..

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert 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.

Lastbryter på 63 ampere.
Kurs til induksjonstopp på 25 ampere. Syv øvrige fordelingskurser på 16 ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygget i 2013.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Hele anlegget er installert i 2013.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Det er ikke observerbare skader. Brannslange er montert i benkeskap.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er installert felles brannvarslingsanlegg. Sensor er montert i entré og stue/kjøkken.

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

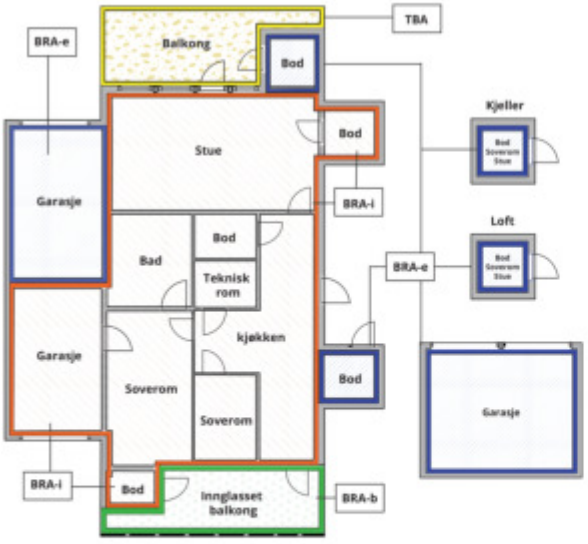
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
5. etasje	48			48	13
SUM	**48**	**5**			**13**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Kjellerbod	
5. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc/vaskerom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i entré og våtrom, ca. 2,2 m.
Takhøyde i stue/kjøkken og soverom, ca. 2,5 m.
En kjellerbod, ca. 5 kvm.
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. (Plass nr. 222 i K2).
Plassen er for tiden utleid. Det opplyses at plassen kan frigjøres på kort tid.
Det opplyses av eier at det er installert infrastruktur for montering av ladestasjon på biloppstillingsplassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens planløsning er i samsvar med godkjent plantegning

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: Malingsarbeider og sliping av parkett med ny overflatebehandling er nylig utført.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

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)
Leilighet	48	5

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Jrp International Holdco Eiendom AS ved Jeanette Peters	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	403		37	884.3 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Ivan Bjørndals gate 1

Hjemmelshaver
Jrp International Holdco Eiendom AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lilleborg C1 sameiet	48 / 3953	OBOS	812339362

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon beliggende på Sandaker, i etablert boligstrøk oppført på 2010- tallet. Sentralt og avskjermet område med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Ivan Bjørndals gate går fra Sandakerveien til Treschows gate, gjennom det gamle fabrikkanlegget til Lilleborg. Ny bebyggelse er oppført og eksisterende fabrikkbygninger er ominnredet til boliger. Leiligheten er beliggende i byggets 5 etasje med balkong og godt utsyn. Trapp- og heisadkomst til byggets etasjer. Med seksjonen følger kjellerbod på 5 kvm og biloppstillingsplass i garasjeanlegg.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang direkte fra Ivan Bjørndals vei. Trapp- og heisadkomst til byggets etasjer.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring. Opplysninger om utført sliping og overflatebehandling av parkett og utførte malingsarbeider med videoillustrasjon er mottatt pr e-post.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	10.06.2025	
3	10.06.2025	
4	14.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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.

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/

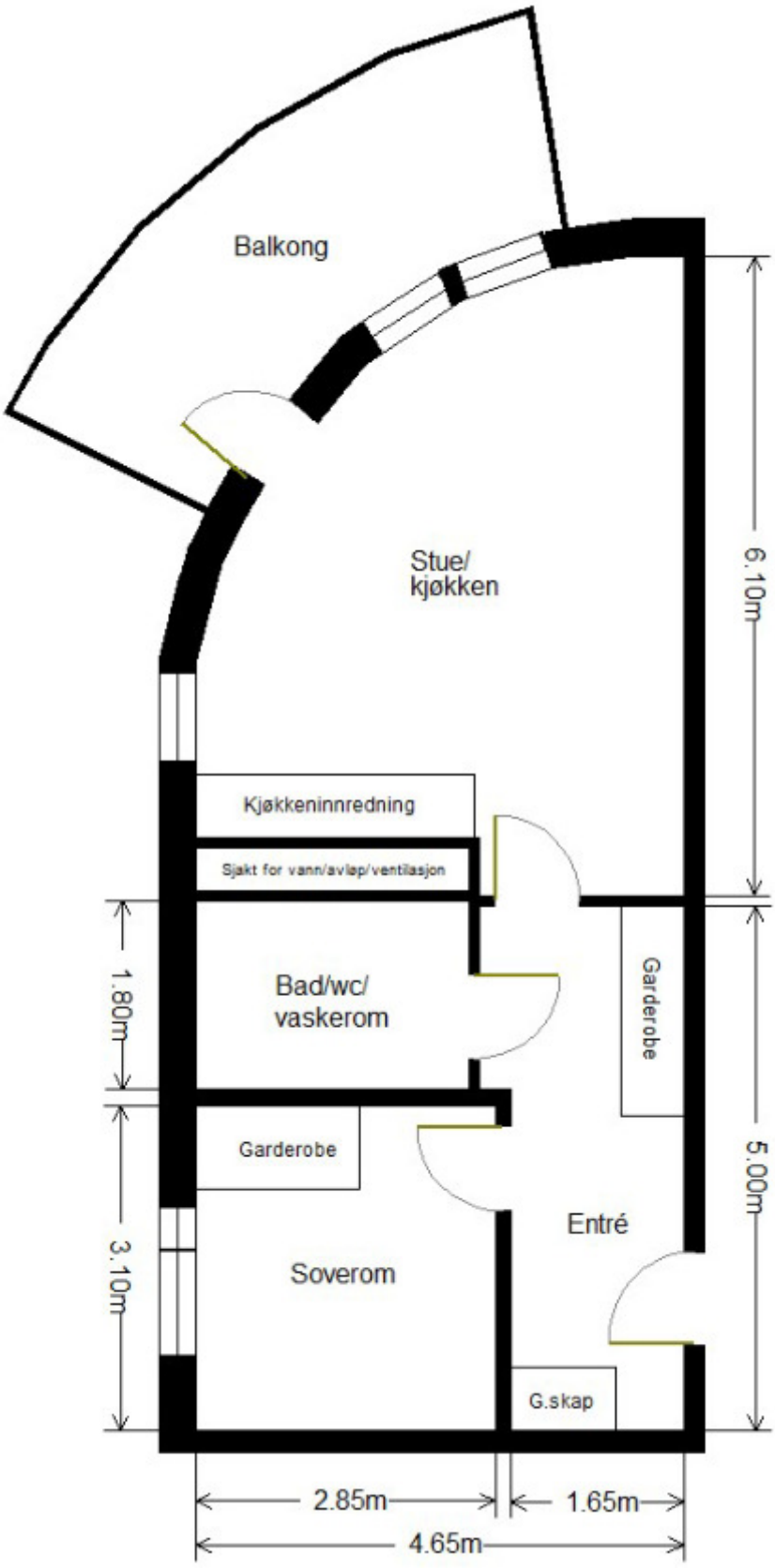
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HG7280

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

PLANTEGNING

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Ivan Bjørndals gate 1 Seksjon nr. 37 5 etasje BRA- i 48 kvm.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250408

Selger 1 navn
Jeanette Randem Peters

Gateadresse
Ivan Bjørndals gate 1

Poststed	Postnr
Oslo	0472

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6651864

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250408

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble undersøkt vedr en lekkasje i en av leilighetene. Det var ikke i denne leiligheten, men de måtte ha inspeksjon i hele raden av leiligheter, horisontalt for å finne feil.

Arbeid utført av: Arbeid gjort i regi av styret i Lilleborg

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det har vært skjeggkre i bygget, men ikke i denne leiligheten. Det ble gjort tiltak for flere år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er opplegg i garasjen og vi har betalt for dette nye opplegget og man kan koble seg på ladeanlegget

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250408

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tidligere forklaring. Ikke i denne leiligheten men, for flere år siden ble det gjort tiltak da det var i kjeller?

Document reference: 159250408

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250408

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Randem Peters	0c085dc78522a1fe6b4ba bb96830a881eda19593	08.06.2025 09:33:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250408

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

NABOLAGSPROFIL

Ivan Bjørndals gate 1

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km	
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km	
Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	5 min 0.4 km	
Sinsen Linje 4, 5	16 min 1.3 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km	

BARNEHAGER

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	7 min 0.5 km	
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km	
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ... 98 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	4 min
Rema 1000 Treschowsgate	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	5 min
Vitusapotek Sandaker	5 min
Sandaker Vinmonopol	5 min

SPORT

Myraløkka	7 min
Bjølsen skole	8 min
Mudo Torshov	5 min
Myrens Sportssenter	8 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

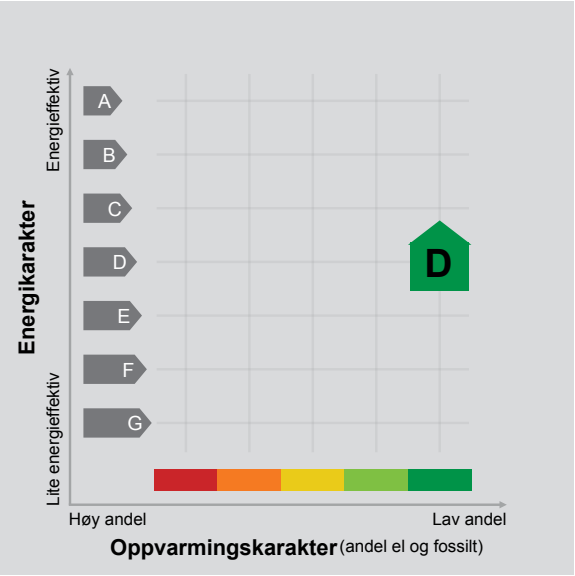


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ivan Bjørndals gate 1
Postnummer	0472
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	403
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300243254
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-135253
Dato	14.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

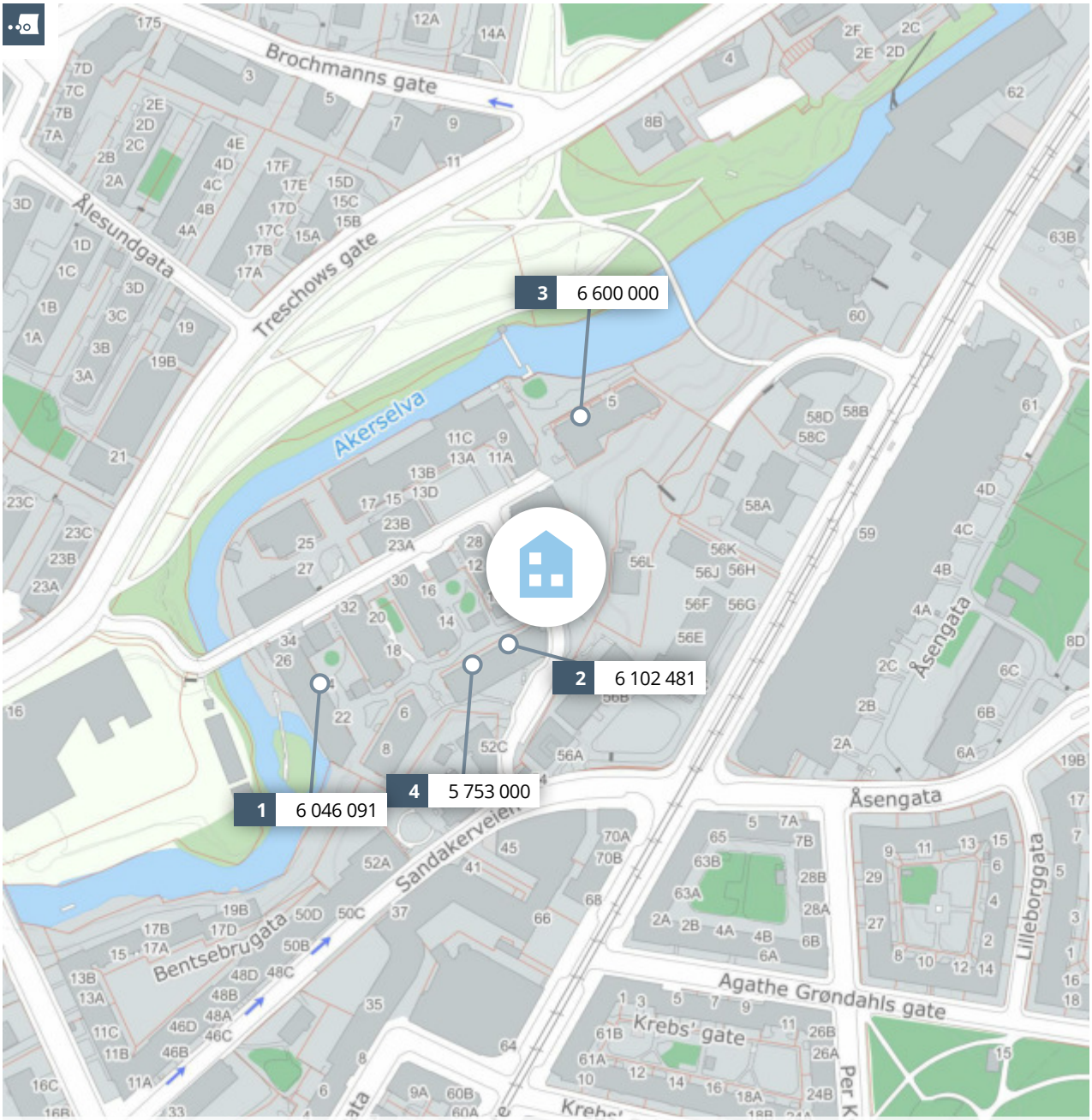
Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

IVAN BJØRNDALS GATE 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 15.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Michael R. Øistad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ivan Bjørndals gate 1, 0472 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2013

GNR 224 BNR 403 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	122 917
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 130
Formue	28 489
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ivan Bjørndals gate 24 53 m² 2002 4. etg 1 sov	04.09.2024	5 800 000	**6 000 000**	46 091	6 046 091	**114 077**
2 Ivan Bjørndals gate 2 52 m² 2002 5. etg 1 sov	23.10.2024	5 600 000	**6 050 000**	52 481	6 102 481	**117 355**
3 Ivan Bjørndals gate 7 53 m² 2012 3. etg 1 sov	07.05.2024	5 600 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**124 528**
4 Ivan Bjørndals gate 4 52 m² 2002 4. etg 1 sov	13.08.2024	5 990 000	**5 700 000**	53 000	5 753 000	**110 635**

Lilleborg, en skjermet oase ved Akerselva, tidligere Lilleborg fabrikker, nå et frodig boligområde, rolig og idyllisk, men så urbant. Her finner du elvebadstue, Villa Paradiso, improteater med uteservering, lørdagstorg, og noen av byens beste kardemommeboller rett utenfor døren.

Leiligheten ligger høyt og usjenert plassert på hjørnet i 5. etasje med heis. Fra stuen er det utgang til en stor balkong på 13 kvm, vendt mot et grøntareal med frodige trær, idyll, fuglekvitter og elvesus.

Leiligheten har takhøyde på 2,5 meter, vannbåren gulvvarme, flislagt bad og soverom med garderobe. Stuen har buet vegg, mange vinduer og åpen kjøkkenløsning. Lyse rom, nymalte vegger og nyslipt parkett setter en velholdt ramme rundt hverdagen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



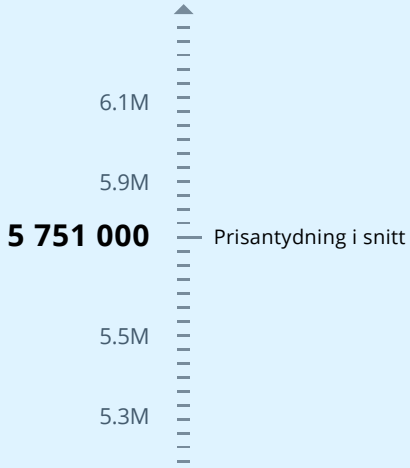
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2013		21.06.2013	-	2 400 000	-	2 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Garasje er ikke inkludert i prisen

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

41
leiligheter solgt

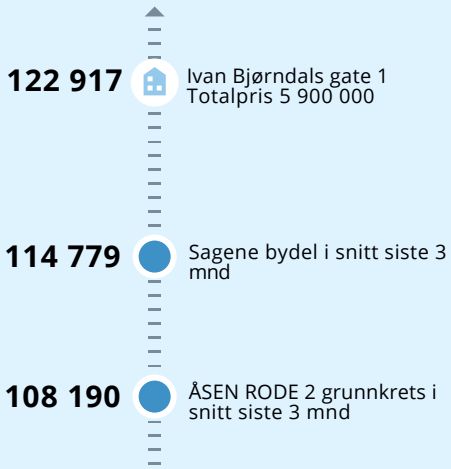


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Michael R. Øistad
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3003722@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003722/3831920/ivan bjørndals gate 1 . Vår ref.: 5983-1-37 Dato: 20.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lilleborg C1 Sameie
Organisasjonsnr:	812339362
Seksjonseier:	Jrp International Holdco Eiendom As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Ivan Bjørndals Gate 1, 0472 OSLO
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	224
Bnr.	403

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651864.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 130,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	379,28	
Bredbånd	199,00	
Det lille grønne garasje	704,00	
Felleskostnader	1 848,08	

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:	1 290,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	28 489,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon 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/Markus Johannessen, e-post: lilleborgc1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Lilleborg C1 Sameie org. nr. 812 339 362

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Kostnader fjernvarme,

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

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

6-3 Kostnader til Sameiet Det Lille Grønne

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

Generell kommunikasjon-informasjon mellom styret og seksjonseierne skjer elektronisk.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

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

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

HUSORDENSREGLER

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

HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

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

§ 11. Diverse

Nøkler bestilles skriftlig via styret og kan kun bestilles av seksjonseier. Alle kostnader dekkes av bestiller.

Fellesarelaer er fritt tilgjengelige for alle og kan ikke benyttes som «fast» forlengelse/utvidelse av eget areal. Ved bruk av DLG s fellesarealer skal DLG s regler følges.

—ooOoo—

Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2019

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5983
LILLEBORG C1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LILLEBORG C1 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 12:00 og lukker 22. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5983

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLEBORG C1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Daniel Christoph Bunzel er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Aanerud og Camille Ann Tan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat, -194 325 kr, føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5983 Lilleborg C1 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Markus Johannessen

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

- Anders Øren

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

- Tore Fleten

Styrets årsrapport

Styret har siden årsmøtet i fjor bestått av Daniel Bunzel (styreleder), Anders Øren (styremedlem), Camille Tan (styremedlem), Daniel Hermundstad (varemedlem) og Leif Olsen (varamedlem). Det har vært tradisjon for at alle fem medlemmer stort sett møter på alle styremøter, og at alle har tildelte arbeidsoppgaver og ansvarsområder. På den måten sikres god kontinuitet og fordeling av arbeidsoppgavene.

Det har blitt avholdt 15 styremøter i 2024. Utover styremøtene har vi utstrakt kontakt både fysisk, på telefon og e-post. Kommunikasjon opp mot eiere og andre beboere skjer i all hovedsak via Vibbo eller e-post. Styret opplever at denne kommunikasjonen fungerer godt, bortsett fra individuelle meldinger til enkelte beboere der varslingen via Vibbo eller e-post ikke ser ut til å fungere like tilfredsstillende. Her har styret oppfordret til å ha e-postadresser oppdatert og følge godt med på den elektroniske kommunikasjonen.

Sameiets økonomi er god, men året 2024 skulle teste våre ressurser i større grad enn tidligere og først antatt. Sameiet har likevel klart å ha gode finansinntekter på deler av egenkapitalen som er låst i NIBOR90 for å få høyere rente.

Sameiet har opplevd store utfordringer med fjernvarmeanlegget i den såkalte sekundære kretsen (altså på husets side, ikke Hafslund Celsios side) i huset vinteren 2023/ 2024. Det var i all hovedsak gulvvarmen som var ytterst ustabil eller ikke fungerende. Etter flere runder med service fra vår daværende servicepartner, som i sin tid installerte anlegget og hadde utført service på anlegget siden, uten at situasjonen forbedret seg, besluttet styret å kalle inn nye, eksterne ressurser fra rørleggere som ikke kjente til anlegget vårt fra tidligere. Etter tre befaringer, falt valget på en rørlegger som hadde inngående kunnskap om både store og små fjernvarmeanlegg og som kunne garantere en til to faste servicepersoner, som skal ta seg av anlegget i framtiden. Det ble utformet konkrete tiltaksplaner med budsjett, en serviceavtale ble inngått og arbeidet ble igangsatt. Større investeringer for å rette opp og oppgradere anlegget til dimensjoner tilpasset husets faktiske behov ble bevilget. Hovedelementene besto i en mindre ombygging slik at anlegget nå er satt opp i henhold til forskrifter, samt installasjon av en kompressor sentralt i fjernvarmerommet for at trykket i et nytt ekspansjonskar nå kan holdes konstant uansett ytre forhold. I tillegg er en vakuumutlufter blitt installert som sørger for at luftbobler fjernes kontinuerlig for å sikre optimal sirkulasjon i hele huset. Anlegget skal nå kunne driftes stabilt i mange år framover og er dimensjonert for våre behov.

Som oppfølging etter årsmøtet våren 2024, ble etasje- og bruksenhetsnummerene korrigert på både heis, etasjeskilt og postkasser. Siste ledd i omstillingen ble selve branntavla og orienteringsplanen ved siden av branntavla. Det innebærer at sameiets nummerering nå er oppdatert med korrekte bruksenhetsnumre alle steder, slik at en alarm kan spores enkelt og raskt til korrekt bruksenhetsnummer og røykvarsler det gjelder. Det medførte også at samtlige etasjer ble nedjustert med én etasje, altså at f.eks. tidligere 8. etasje nå er 7. etasje, tidligere 7. etasje nå er 6. etasje, osv.

Callinganlegget har vist seg vanskelig å vedlikeholde og oppdatere, og var årsaken til flere feilkoblinger der seksjoner over lengre tid sto uten fungerende ringeklokke. Som konsekvens av dette, gikk styret til innkjøp av en ny versjon av callinganlegget som er kompatibelt med seksjonenes systemer og mer brukervennlig.

Etter ett innbruddsforsøk og ett innbrudd i mai måned, ble ekstra sikkerhetsbeslag på alle dører inn til bodarealer og tekniske rom montert, ødelagte dører byttet og nøkkelboksene ved inngangsdørene satt bak solide stålbeslag. Ett innbruddsforsøk i ettertid har kun resultert i en mindre bulk på dører uten at vedkommende klarte å bryte seg inn i boder.

Et skadedyrfirma var i april inne i leilighetene og i fellesarealene for å bekjempe skjeggkre. Middelet som er plassert ut skal beskytte mot skjeggkre i opptil fem år framover, muligens også noe lenger.

Etter flere stopp av heiser grunnet småstein i skinnene for heisdørene, ble det besluttet at renholdspersonalet skal støvsuge skinnene særskilt hver uke. Dette har resultert i en betydelig reduksjon av stopp, særlig i vinterhalvåret.

Etter 12 års drift var det nødvendig å rense rørene til sentralventilasjonen i alle seksjoner og relevante tekniske rom. Det ble derfor gjennomført en grundig rengjøring av ventilasjonsrørene i regi av en ekstern serviceleverandør.

Termografering utført av vår servicepartner av elektrotekniske tjenester avdekket to mindre avvik i det elektriske anlegget i fellesarealene. Disse ble utbedret umiddelbart.

Bytte av forretningsfører har vært vurdert og flere tilbud innhentet. Etter nøye vurdering konkluderte styret med at det ikke var større summer å spare, at et bytte ville medføre betydelig merarbeid for oss og at det per nå ikke finnes leverandører med komplette systemer som kan forbedre og forenkle styrehverdagen i vesentlig grad. Saken ble derfor satt i bero, men kan tas opp igjen ved en senere anledning.

Enkelte forbedringspunkter med besparelsespotensial, som installasjon av vannmålere for faktisk avregning av kommunale vannavgifter er under vurdering.

Sjenanse fra streifende katter som gjør fra seg i buskene rundt bygget ble diskutert, og det ble besluttet å legge ut elvestein på nordøstsiden av huset som forebyggende tiltak.

Et nabovarsel fra Sandakerveien 56 ble grundig svart ut av styret, som støttet Plan- og bygningsetatens alternative planforslag. Denne saken er foreløpig ikke ferdigbehandlet.

Hyppige driftsproblemer på sentralventilasjonen i Ivan Bjørndals gate 1, gjorde det nødvendig med utskifting av en frekvensomformer i aggregatet. Dette løste problemet umiddelbart.

I forbindelse med dugnaden høsten 2024 ble det foretatt en grundig opprydding under trappen i Ivan Bjørndals gate 3 der alle gjenstander ble fjernet og arealet rengjort. Arealet oppleves som mer tilgjengelig og ryddig siden.

Sameiets samarbeid med DLG og de andre sameiene gjennom ABC-møtene fungerer godt.

Det ble et år med høy aktivitet og større uventede utgifter for oppgradering av fjernvarmeanlegget, men styret er trygge på at resultatet kommer til å stå seg godt over tid og vil øke trivselen i sameiet.

LILLEBORG C1 SAMEIE
ORG.NR. 812 339 362, KUNDENR. 5983

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 328 413	2 328 380	2 333 000	2 426 000
Andre inntekter	3	3	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 328 416**	**2 328 415**	**2 333 000**	**2 426 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-15 510	-17 625	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-110 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-108 220	-102 915	-109 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-2 063	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-634 645	-921 290	-782 500	-790 000
Forsikringer		-150 566	-132 092	-145 000	-174 000
Kommunale avgifter	9	-575 407	-478 350	-572 000	-658 000
Andre anlegg	10	-400 639	-316 881	-470 000	-470 000
Energi/fyring	11	-245 530	-286 620	-275 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 640	-133 380	-133 000	-138 000
Andre driftskostnader	12	-216 671	-183 372	-201 000	-207 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 628 626**	**-2 690 972**	**-2 849 125**	**-2 988 200**
DRIFTSRESULTAT		**-300 210**	**-362 557**	**-516 125**	**-562 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	106 277	73 047	80 000	80 000
Finanskostnader	14	-393	-351	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**105 884**	**72 695**	**80 000**	**80 000**
ÅRSRESULTAT		**-194 325**	**-289 862**	**-436 125**	**-482 200**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-194 325	-289 862		

LILLEBORG C1 SAMEIE
ORG.NR. 812 339 362, KUNDENR. 5983

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	657 325	594 949
SUM ANLEGGSMIDLER		**657 325**	**594 949**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	146
Restanser felleskostnader/kundefordringer		331	121
Driftskonto OBOS-banken		786 329	334 545
Sparekonto OBOS-banken		1 132 595	1 659 988
Sparekonto OBOS-banken II		4 665	136 951
SUM OMLØPSMIDLER		**1 923 920**	**2 131 751**
SUM EIENDELER		**2 581 245**	**2 726 700**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 346 193	2 540 518
SUM EGENKAPITAL		**2 346 193**	**2 540 518**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 377	33 893
Leverandørgjeld		206 974	120 960
Energiavregning	16	4 701	31 329
SUM KORTSIKTIG GJELD		**235 052**	**186 182**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 581 245**	**2 726 700**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	292 218	234 782

Oslo,11.02.2025
Styret i Lilleborg C1 Sameie

Daniel Christoph Bunzel/s/ Camille Ann Tan/s/ Anders Øren/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 753 728
Det lille grønne garasje	343 700
Bredbånd	128 505
Det lille grønne ute	82 320
DLG Næring	20 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 328 413**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Øredifferanser	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**3**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 125, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-60 339
Drift/vedlikehold VVS	-114 345
Drift/vedlikehold elektro	-36 365
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 594
Drift/vedlikehold heisanlegg	-143 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 938
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-246 189
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-634 645**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-422 048
Renovasjonsavgift	-153 359
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-575 407**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

SE Lilleborg Det lille grønne	-400 639
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-400 639**

SUM ANDRE ANLEGG	**-400 639**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-245 530
SUM ENERGI / FYRING	**-245 530**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 499
Lyspærer og sikringer	-925
Vaktmestertjenester	-61 899
Renhold ved firmaer	-113 703
Andre fremmede tjenester	-1 379
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 125
Andre kontorkostnader	-8 047
Bank- og kortgebyr	-13 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-216 671**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 047
Renter bank	49 796
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	299
Andre renteinntekter	16 136
SUM FINANSINNTEKTER	**106 277**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-393
SUM FINANSKOSTNADER	**-393**

NOTE: 15
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 13,37 % av Sameiet Det Lille Grønne felleseiendom og 10,92 % i Sameiet Det Lille Grønne garasjeeiendom.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i DLG.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i DLG og utgjør kr 292 218.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i DLG er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Kostnaden på kr 400 639 består av sameiets andel av a-konto fakturering, justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne pr. 31.12.23

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-420 376
SUM INNTEKTER	**-420 376**
KOSTNADER	
Administrasjon	43 430
Fjernvarme	372 245
SUM KOSTNADER	**415 675**
SUM ENERGIAVREGNING	**-4 701**

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

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

Resultatanalyse 2024
Lilleborg C1 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 328 413	2 333 000	4 587	0 %
Andre inntekter	3	0	-3	100 %
Sum driftsinntekter	**2 328 416**	**2 333 000**	**4 584**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-17 625	-17 625	0	0 %
Styrehonorar	-125 000	-125 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 500	-9 000	-500	6 %
Forretningsførerhonorar	-108 220	-109 000	-780	1 %
Konsulenthonorar	-2 183	-10 000	-7 817	78 %
Drift og vedlikehold	-634 645	-782 500	-147 855	19 %
Forsikringer	-150 566	-145 000	5 566	-4 %
Kommunale avgifter	-575 407	-572 000	3 407	-1 %
Andre anlegg	-400 639	-470 000	-69 361	15 %
Energi/fyring	-245 530	-275 000	-29 470	11 %
TV-anlegg/bredbånd	-143 640	-133 000	10 640	-8 %
Andre driftskostnader	-216 671	-201 000	15 671	-8 %
Sum driftskostnader	**-2 628 626**	**-2 849 125**	**-220 499**	**8 %**
Driftsresultat	**-300 210**	**-516 125**	**-215 915**	**42 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	106 277	80 000	-26 277	-33 %
Finanskostnader	-393	0	393	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**105 884**	**80 000**	**-25 884**	**-32 %**
Årsresultat	**-194 325**	**-436 125**	**-241 800**	**55 %**

Til årsmøtet i Lilleborg C1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleborg C1 Sameie som består av balanse per 31. desember 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

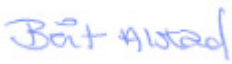
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.03.25
Selskapsnummer: 5983 **Selskapsnavn:** LILLEBORG C1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Christoph Bunzel er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Aanerud og Camille Ann Tan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Markus Johannessen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anders Øren

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Tore Fleten

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLEBORG C1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 812339362
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 12:00 til 22. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Christoph Bunzel er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Aanerud og Camille Ann Tan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat, -194 325 kr, føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Markus Johannessen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Markus Johannessen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Øren (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Øren

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tore Fleten (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Fleten

Protokollen signeres av:

Møteleder: Daniel Christoph Bunzel /s/

Protokollvitne: Anders Aanerud /s/

Protokollvitne: Camille Ann Tan /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn		Adresse	Valgt for
Leder	Markus Johannessen	Ivan Bjørndals Gate 3	2025 - 2026
Styremedlem	Camile Ann Tan	Ivan Bjørndals Gate 1	2024 - 2026
Styremedlem	Anders Øren	Ivan Bjørndals Gate 3	2025 - 2027
Varamedlem	Daniel Romero Hermundstad	Ivan Bjørndals Gate 3	2024 - 2026
Varamedlem	Tore Fleten	Ivan Bjørndals Gate 3	2025 - 2027

VEDTEKTER SAMEIET DET LILLE GRØNNE

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

§ 1 Navn og formål

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

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

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

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

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

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

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

2.2 Garasjeeiendommen

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

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

2.3 Grenseoppgang og ansvarsdeling mellom DLG og sameierne

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.

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

ORDENSREGLER SAMEIET DET LILLE GRØNNE

Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne
(DLG – org.nr. 986 960 066)

Ordensregler, sist revidert på ordinært sameiermøte 30. mai 2022

www.dlg.lilleborger.no
LilleborgDLG@styrerommet.no

Ordensregler for felleseiendommen og garasjeanlegget på Lilleborg

§ 1. Formål og virkeområde
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg på eller ferdes gjennom felleseiendommen for Sameiet Det Lille Grønne tilknyttet Ivan Bjørndals gate, fra Sandakerveien frem til broen over Akerselva.

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

Ordensreglene er gitt med hjemmel i § 3 i vedtektene for Sameiet Det Lille Grønne.

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

Søppel eller avfall skal ikke legges eller kastes på felleseiendommen eller i garasjeanlegget.

Umerkede gjenstander betraktes som søppel. Tilsvarende gjelder merkede gjenstander som ikke fjernes innen to uker.

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

Styrene i boligsameiene har fått tildelt nøkler til bommene, og kan kontaktes når det foreligger et særskilt behov for å kjøre inn på området, for eksempel ved flytting.

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte, registreringspliktige biler/kjøretøy på felleseiendommen eller i garasjeanlegget, bortsett fra på egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Uregistrerte biler/kjøretøy vil bli borttauet for eiers regning og risiko.

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

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

Det henvises ellers til parkeringsbestemmelser som fremgår på skilt ved parkeringsautomat.

Feilparkert kjøretøy kan bli tauet bort, for eiers regning, i tilfelle av blokkert/okkupert parkeringsplass, passasje og/eller rømningsvei.

Ved planlagt rehabiliterings- og vedlikeholdsarbeid med behov for lagringsareal i mer enn to dager sendes søknad om areal og plassering til DLG-styrets e-post-adresse senest 7 kalenderdager i forveien. HMS-kontakt godkjenner dette. Hensatt gjenstand skal merkes med navn og telefonnummer.

Egen parkeringsplass skal ikke brukes til oppbevaring av andre gjenstander enn kjøretøy, sykkel og annet fremkomstmiddel, med unntak av tilbehør som kan kobles til disse, f.eks. bilhjul, skiboks, sykkelstativ og sykkel-tilhenger. Oppbevaring av gjenstander som ikke er i tråd med dette, skal etter oppfordring fra styret fjernes innen én uke. Gjenstander som ikke blir fjernet av beboer innen denne fristen, kan fjernes av styret uten ytterligere varsel for eiers regning.

Ved rengjøring av garasjeanlegget må kjøretøy og alle andre gjenstander fjernes. Tidspunkt for rengjøring av garasjeanlegget kunngjøres ved oppslag.

Lek og ballspill er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Ved arrangementer utendørs skal det søkes til DLG-styret senest 2 uker i forveien.

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

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

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

§ 7. Husdyr
Hunder skal holdes i bånd og eventuelle «etterlatenskaper» skal straks fjernes.

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

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

Lagerplass skal bare brukes slik forskriften tillater det.

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

INNKALLING SAMEIERMØTE 2025
SAMEIET DET LILLE GRØNNE



Sameiermøte 2025

5040 SE Lilleborg Det Lille Grønne

OBOS

Til sameierne i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne og alle seksjonseiere på Lilleborg

Velkommen til sameiermøte, 26. mai 2025 kl. 18 i Sagene samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og bli kjent med det styret som skal forvalte Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne det kommende året.

Hvem kan delta på 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 sameiermøtet med tale- og forslagsrett.
- Representant for eierseksjonssameie (A3, A5/A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1 og C2) og næringseiendom (A1, A2, A4 og C3) har stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. eierseksjonssameie og næringseiendom, dvs. totalt kan det avgis 14 stemmer.
- Sameierne har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne
avholdes 26. mai 2025 kl. 18 i Sagene samfunnshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2024
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. FORSLAG TIL BEHANDLING
- **A)** Forslag til vedtektsendringer
- **B)** Sikkerhet i garasjen
- **C)** Bedre sikring av garasjen K1 og K2
- **D)** Fornyelse av fontenen
- **E)** Informasjon om feil fakturering av felleskostnader
- **F)** Fylle igjen hjulgroper på p-plasser

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av 6–8 styremedlemmer for 2 år
- **B)** Valg av valgkomite for 2 år

Oslo, 07.05.2025
Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Lunde Martinsen	Elisabeth Grannemans vei 46, Lørenskog
Styremedlem	Anders Øren	Ivan Bjørndals gate 3
Styremedlem	Sigrid Rivertz Bjønnæs	Ivan Bjørndals gate 26
Styremedlem	Bjørn Arild Flåten	Ivan Bjørndals gate 10
Styremedlem	Tor Hugo Hauge	Ivan Bjørndals gate 5
Styremedlem	Roar Holtedahl	Ivan Bjørndals gate 18
Styremedlem	Hege Johansen Aas	Ivan Bjørndals gate 2
Styremedlem	Erik Pedersen	Ivan Bjørndals gate 6
Styremedlem	Ole Kristian Rønning*	Ivan Bjørndals gate 23 B
Styremedlem	Nina Hauki-Stenman	Ivan Bjørndals gate 13 A
Styremedlem	Desiree Snilsberg	Brattvollveien 157

* meldte seg ut av styret 11.2.2025 ved melding til Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene.

Valgkomiteen

Anders Øren	Ivan Bjørndals gate 3
Morten Jacobsen	Ivan Bjørndals gate 24

Kontaktinformasjon
Web og e-post
Du kan finne informasjon om Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne på www.lilleborger.no og på Vibbo under *Nabolaget*. Her finner du oversikt over nyttig informasjon.
Du kan også sende e-post til styret på: lilleborgdlg@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne
Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 960 066, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
DLG-styret har ansvaret for forvaltning av garasjeanlegget og utomhus fellesområde. Rammer for arbeidet er sameiets vedtekter, ordensregler, styreinstruks samt vedtak på sameiermøter. Styret har avholdt 14 styremøter i styreperioden, i tillegg til en rekke befaringer der en eller flere av styremedlemmene har deltatt.

Årshjul
Styrets årshjul for faste driftsoppgaver og andre tiltak er:

Januar–mars:
- Snørydding og strøing på Lilleborgområdet
- Ta ned juletre og julebelysningen
- Filterbytte ventilasjon i garasjen (kvartalsvis)

April:
- Rens av utvendige sluk og feiing av uteområde
- Vask av garasjeanleggene K1 og K2
- Informere om garasjerydding før vårdugnad
- Avholde vårdugnad, inkl. garasjerydding

Mai–juni:
- Klargjøre fontenen og utemøbler på området
- Beplanting og stell av grøntareal – klart til 17. mai
- Bekjempelse av skadedyr
- Vernerunde HMS
- Kontrollere tilstand skilderhus

Juli–september:
- Merking av sykler og informere om sykkel- og garasjerydding før høstdugnaden
- Avholde høstdugnad i september/oktober
- Stenge fontenen før frosten kommer (september/oktober)
- Årskontroll sprinkleranlegg i garasjen

Oktober–desember:
- Årlig kontroll av slokkeutstyret i garasjen
- Juletre og julebelysning i gaten.
- Arrangere julegrantenning første søndag i advent.

Arrangementer
DLG har arrangert vår- og høstdugnader for å rydde på fellesområdet på Lilleborg og i garasjen. Det var svært god deltakelse på høstdugnaden 2024 og vårdugnaden 2025. Spesielt hyggelig har det vært at mange barn deltok i begge dugnadene. Det har vært servering fra Villa Tivoli og kafeen på Lilleborg torg, og styret ser på dugnadene som et viktig sosialt tiltak for beboerne på Lilleborg.

Julegrantenningen første søndag i advent er en fin tradisjon der mange deltar. Denne gangen var det rekordstor oppslutning. Vi hadde også denne gangen besøk av koret *Dagsangerne på Sagene*.

Uteområdet
Det har vært gjennomført befaringer på uteområdet med vaktmester og Hageform sommeren og høsten 2024. Dette avstedkom konkrete utbedringstiltak som ble gjennomført.

Snøbrøyting og vintervedlikehold
Mye snø og skiftende værforhold har gjort vintervedlikeholdet av gate og fortauer krevende. Det er brøytet og fullstrødd i sesongen 2024–25. Styret har hatt tett dialog med leverandør av brøytingen gjennom vinteren, blant annet om hvor snøen skal deponeres på området.

Gater og fortauer har blitt feid og vasket.

Ny badstue og scene
Lilleborg Elvebadstue ferdigstilte ny badstue sommeren 2024. Badstuen er designet, bygget og drevet av beboere på Lilleborg. Den nye badstua har elektrisk badstuovn.

Ny scene ved siden av badstuen ble ferdigstilt i juni 2024. Det er imidlertid ønskelig å få på plass en tak-konstruksjon til scenen også, og styret har vedtatt en kostnadsramme for dette.

Fontenen på Lilleborg torg
Fontenen på torget hadde behov for fornyelse, som meddelt i årsberetningen i fjor. Den ble renset for grønske, og det ble fjernet steiner og gammel grus. Det ble lagt ny grus uten steiner bortsett fra to flate steinheller. Arbeidet er utført av Koteng/Hagespesialisten AS som også har ansvar for skjøtsel av fontenen. Våren 2025 har det vært noen tilfeller av tiltetting slik at vann har flommet over, og det har vært nødvendig å tilkalle firma for å løse problemet. Styret vurderer mulige tiltak mot dette.

Oppgradering av uteareal – A6
Styret oppgraderte A6-området etter vedtak i sameiermøtet mht. overflate oppgradering, landskapsrom og overvannshåndtering. Med basis i forslag fra beboere hentet styret inn prosjekteringstilbud fra landskapsarkitekt Trifolia AS. Styret viser til at oppgradering *av* uteareal – plenen foran A3 som ble vedtatt i sameiermøtet i 2023 er gjennomført i 2024.

Lekeplassene på Lilleborg
Styret har mottatt innspill om at lekeplassene bør oppgraderes. Styret slutter seg til at det er behov for vedlikehold eller bytte av utstyr og tar sikte på å gjennomføre konkrete tiltak.

Lilleborg hagelag
Lilleborg hagelag ble startet av beboere i 2023 med støtte fra DLG og Sagene bydel. Alle beboere på Lilleborg er velkomne i hagelaget. Det er etablert plantekasser ved trafoen, i bakken ved Ivan Bjørndals gate 1. Kontakt i styret for hagelaget er Nina Hauki-Stenman.

Varmekabel utbedring
Defekte varmekabler foran garasjeporten til K1 og i trappeløp mellom B2 og B3 er utbedret. Det er også anlagt foran K1 «Sidedør ut mot torg». Det er bestilt utvidelse av varmekabel-arealet foran K2-portene. I tillegg står det periodevis mye vann i gateløpet – som vurderes utbedret med avløp og/eller varmekabler.

Søppelhåndtering og skadedyrbekjempelse
Det er gjennom 2024 konstatert at rotter tar seg inn i de to søppelskurene mellom byggene B1/B2/B6 og B3/B4 og B5. Det er gjort fysiske tiltak i søppelskurene for å forebygge mot dette. Avtale med Rentokil er utvidet til å omfatte søppelskurene og garasjeanlegget. I tillegg ble det inngått avtale med en frittstående konsulent for å redusere rotteproblemet i søppelskuret B3/B4/B5. Renovasjonsetaten har også på forespørsel i flere runder skiftet ut avfallsbeholdere fordi rotter og mus har gnaget seg adkomst via karmer/lokk og undersider. Tiltakene har virket og problemene har blitt ryddet opp i. Informasjon er sendt berørte beboere og plakater med retningslinjer er satt opp, slik at dette ikke skal oppstå igjen.

Tagging
Tagging bør fjernes noenlunde raskt. Styret har hatt dialog med sameiene og blitt enig om at DLG påtar seg ansvaret for å fjerne tagging på overflater som er eksponert for allmennheten i gateløpet Ivan Bjørndals gate og på egen mur langs elveløpet. Styret legger til grunn at oppfølgingen blir raskere hvis DLG har ansvaret for dette i stedet for at hvert enkelt sameie skal håndtere problemet. Kostnaden dekkes av DLG, også kostnaden knyttet til fjerning av tagging på eiendommer tilhørende DLGs sameiere.

Faste avtaler
For tiden har sameiet faste avtaler med følgende aktører:

- Hageform har ansvar for all skjøtsel av grøntområder og beplantning.
- Koteng/Hageselskapet har ansvar for fontenen.
- Gårdreform har ansvar for snørydding og strøing av gate, fortau og gangveier om vinteren og feiing, spyling og fjerning av grus og veistøv om våren. I tillegg foretar de garasjevask hver vår.
- Vaktmester Rudolfsen har ukentlig oppsyn med området og sørger i samråd med ledelsen i DLG for at små og store reparasjoner og vedlikehold foretas.
- Rentokil og Anticimex for skadedyrbekjempelse
- Aimo Park for håndtering av parkering
- Avarn Security AS for sikkerhet på området (vaktrunder i garasjeanleggene)
- Norva24 Gravco rens av sluk, tømming av kummer og oljeavskiller
- Olaf Johansens Eftf. AS, vedlikeholdsavtale for ventilasjon i garasjeanlegg

HMS
Styret er opptatt av å skape et trygt og hyggelig uteområde for beboere, besøkende og næringsdrivende. Etter internkontrollforskriften er styret forpliktet til å gjennomføre systematiske tiltak som skal sikre at sameiets drift og aktiviteter planlegges, organiseres, utføres, sikres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Konkret dreier HMS-arbeidet seg blant annet om trafikksikkerhet i Ivan Bjørndals gate, kontroll av lekeapparater og sikkerhets- og brannverntiltak i garasjeanlegget.

Styrets HMS-plan og dokumentasjon av arbeidet, jf. kravene i internkontrollforskriften § 5, er lagt inn på «Styrerommet», en nettportal for styrearbeidet som forretningsfører tilbyr. HMS-planen oppdateres etter behov. HMS internkontroll er utført. I tillegg til styreleder har styremedlem Erik Pedersen ansvar for HMS-ansvaret.

Vernerunde sammen med vaktmester, og en gjennomgang av brannvernutstyret i garasjen er gjennomført. Den årlige kontrollen av lekeapparatene gjennomføres av Lekeplassinspektøren A/S.

Ivan Bjørndals gate og trafikksikkerhet
Det ble etablert to fartsdumper på området høsten 2023, en i bakken ved B5 og en mellom A4 og C2, dvs. like før lekeplassen ved Akerselva.

Det skal ikke være biltrafikk på Lilleborg torg, med mindre det er nødvendig for leveranser til de næringsdrivende eller i forbindelse med flytting. Følgelig er det montert bom for å komme inn på torget. Siden denne ofte har blitt stående åpen, noe som har medført unødig mye trafikk, har styret fått montert en ny bom som lukker seg automatisk.

Styret har tatt kontakt med Utdanningsetaten i Oslo kommune om trafikksikkerhet i forbindelse med nye Bentsebrua skole.

Skilt med forbud mot tomgangskjøring er satt opp.

Tilrettelegging for syklister
Sykkel er et rimelig og miljøvennlig transportmiddel. Det forventes at bruken vil øke i årene fremover – spesielt elektriske og elektriske transportsykler. Styret legger stor vekt på å tilrettelegge for syklister. Sykkelundersøkelsen utført av DLG blant beboerne i 2021 pekte på flere konkrete tiltak som nå er i ferd med å realiseres.

Styret har videreført tilbudet med innendørs sykkelparkering i parkeringskjeller K1 i stativer på tre forskjellige steder (SP1/2/3). Ved betalt avgift merkes hver sykkel med oblat i årets farge. Formålet med organisert sykkelparkering er å sørge for at sykkelparkering foregår innenfor definerte arealer, at beboerne får mulighet for fastlåsing til stativ. I tillegg gir dette insentiv til at sykler som ikke er i bruk, ikke blir hensatt eller forlatt.

Innebygd sykkelparkering i K1
Høsten 2024 ble innebygd sykkelparkering i et eget sykkelhus i K1 etablert. Årsavgift for å benytte seg av sykkelhuset ble satt til 1000 kroner. Sykkelhuset har dessverre blitt utsatt for innbrudd og tyveri av sykler. Styret har iverksatt noen sikringstiltak, og vurderer flere, jf. saker om sikkerhet i garasjeanlegget til behandling på sameiermøtet.

Etablering av sykkelvaskstasjon
Et areal i øvre garasjeplan (K1), mellom gjesteparkering og inngang til B4, har vært disponert av Telenor som sentral for fasttelefoni. Ettersom sentralen ikke lenger var i bruk, tok styret kontakt med Telenor og utstyret ble fjernet. Det frigjorte arealet tilhører DLG og har blitt tatt i bruk til ny sykkelvaskstasjon og til erstatning for en av parkeringsplassene som måtte flyttes ved etablering av det nye, innvendige sykkelhuset i K1. Sykkelvaskstasjonen kan benyttes av alle beboere på Lilleborg.

El-bil ladeanlegg
Lilleborg har et av landets største el-bil ladeanlegg. Ved utgangen av april 2025 er det installert 197 ladestasjoner. Utfyllende informasjon om ladeanlegget og rutiner for dette ligger på http://www.lilleborger.no, fanen *Elbil*. Ladestasjon kan bestilles ved å sende e-post til elbil@lilleborger.no (skjema finner du på nettstedet henvist til over).

Fakturering skjer til den som til enhver tid er registrert som eier med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og tilhørende ladestasjon.

Garasjeanlegget – øvrige forhold
Vinterstid blir det periodevis stående mye vann i K1-garasjen. Styret konsulterte noen år tilbake i tid ekstern RIB - på oppdrag fra sameiermøtet - om fysiske tiltak ad dette.

Konklusjonen i rapporten som ble forelagt konkluderte med uforholdsmessig høye kostnader å skulle løse dette. Vannsuging med egnet maskinutstyr anses som eneste realistiske virkemiddel. Dette vil bli bestilt ved behov.

Problemer med portene har jevnlig krevd styret og vaktmesters oppmerksomhet. Slitasjedeler har blitt skiftet ut. I tillegg har det vært noen påkjørsler i garasjeporten som har blitt utbedret.

Den årlige vasken av garasjeanlegget ble gjennomført i mai i år.

Garasjerydding og sykkelrydding
I tilknytning til dugnader blir det gjennomført rydding i garasjeanlegget. Gjenstander skal ikke oppbevares på fellesareal, med unntak av sykler på sykkelstativene. Egen parkeringsplass skal ikke brukes til oppbevaring av andre gjenstander enn kjøretøy, sykkel og annet fremkomstmiddel, med unntak av tilbehør som kan kobles til disse, f.eks. bilhjul, skiboks, sykkelstativ og sykkel-tilhenger, jf. § 5 i sameiets ordensregler.

Sykkelrydding av forlatte sykler, både ute og i garasjeanleggene, ble gjennomført i forbindelse med høstdugnaden. Utenom de syklene som sto uten gyldig oblat i SP1, SP2 og SP3 og dermed ble fjernet, ble sykler som sto ute, fjernet av DLG. Sykler som fjernes blir mellomlagret for en kortere periode før de blir permanent avhendet til gjenbruk.

Vanninnsig i K1 garasjen og tilliggende kjellerboder
Styret konstaterer at det er særskilt problematisk med vannansamling ovenfra og ned i samt vannansamling på gulvet inntil kjellerboder ved p-plass 53 i K1. Styret sendte i mars 2024 inn en dispensasjonssøknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) for tillatelse til å føre vann i rør vertikalt ned gjennom K2 og ut under K2-dekket. Søknaden ble godkjent og styret har iverksatt tiltak for utbedring med ekstern leverandør. Oppsamlingsinnretning for vanninnsig gjennom gulvet i K1 er montert på fire steder i regi av entreprenørfirma Gast AS.

Skifte av armaturer
Styret har gjort en kartlegging og innhentet anbud fra fire leverandører på skifte av armaturer i K1 og K2-garasjen til moderne LED-armaturer. Arbeidet med å bytte armaturer gikk bra, og det var godt samarbeid med seksjonseierne rundt flytting av biler mens arbeidet pågikk. Det var Sæther Elektriske som utførte arbeidet.
I Ivan Bjørndals gate er fire defekte gatelykter skiftet.

Vibbo nabolag
Styret har etablert Vibbo nabolag som kommunikasjonskanal for Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne. Styret håper at dette kan bidra til å forbedre kommunikasjonen med beboerne på Lilleborg og forenkle tilgangen til informasjon om Lilleborg. Styret oppfordrer beboerne på Lilleborg til å gå inn på sin profil i Vibbo og aktivere varslinger for nabolaget som tar over for Lilleborger.no.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3 771 755.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Styret antar at strømkostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Lilleborg Det Lille Grønne.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: O0LDG-HSMJ0-GOFDL-Z2G00-DH3C7-20NL3

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
ORG.NR. 986 960 066, KUNDENR. 5040

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 468 360	3 468 360	3 468 000	3 468 000
Ladeinntekter EL-bil		424 185	582 823	450 000	450 000
Andre inntekter	3	827 920	735 765	350 000	450 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 720 465**	**4 786 948**	**4 268 000**	**4 368 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-117 664	-56 400	-62 000	-67 000
Styrehonorar	5	-440 000	-400 000	-440 000	-440 000
Revisjonshonorar	6	-11 188	-14 902	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-73 395	-69 798	-73 000	-77 000
Konsulenthonorar	7	-69 657	-40 936	-85 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-3 198 233	-1 956 955	-3 216 000	-2 112 000
Forsikringer		-77 905	-49 505	-55 000	-93 000
Energi/fyring		-679 636	-758 891	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 783	-8 835	-12 000	-10 000
Andre driftskostnader	9	-1 312 702	-1 089 703	-1 136 000	-2 262 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 986 161**	**-4 445 923**	**-5 788 000**	**-5 810 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 265 696**	**341 025**	**-1 520 000**	**-1 442 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	191 534	119 002	0	85 000
Finanskostnader	11	-1 855	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**189 678**	**119 002**	**0**	**85 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 076 017**	**460 027**	**-1 520 000**	**-1 357 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	460 027		
Fra opptjent egenkapital		-1 076 017	0		

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
ORG.NR. 986 960 066, KUNDENR. 5040

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		644	253 634
Forskuddsbetalte kostnader		43 072	10 296
Andre kortsiktige fordringer	12	144 206	0
Driftskonto OBOS-banken		5 402	724 392
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	140
Sparekonto OBOS-banken		2 338 324	2 132 120
Sparekonto OBOS-banken II		2 125 333	2 019 409
SUM OMLØPSMIDLER		**4 656 982**	**5 139 991**
SUM EIENDELER		**4 656 982**	**5 139 991**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 771 755	4 847 772
SUM EGENKAPITAL		**3 771 755**	**4 847 772**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 270	700
Leverandørgjeld		861 563	291 658
Skyldige offentlige avgifter	13	529	0
Annen kortsiktig gjeld	14	20 865	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**885 227**	**292 218**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 656 982**	**5 139 991**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Mona Lunde Martinsen	Anders Øren
Tor Hugo Hauge	Erik Pedersen
Roar Holtedahl	Desiree Anette Snilsberg
Sigrid Rivertz Bjønnæs	Bjørnd Arild Flåten
Nina M. Hauki-Stenman	Hege Johansen Aas

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 felleseiendom	2 077 992
felleskostnader garasjeeiendom	1 390 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 468 360**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ørediff	1
Parkering via Aimo park	775 260
Utleie sykkelparkering	52 659
SUM ANDRE INNTEKTER	**827 920**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-45 000
Påløpte feriepenger	-3 750
Arbeidsgiveravgift	-68 914
SUM PERSONALKOSTNADER	**-117 664**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 440 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 063, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 188.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 023
Skaara Arkitekter	-43 591
Statikk AS	-14 043
SUM KONSULENTHONORAR	**-69 657**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-424 506
Drift/vedlikehold VVS	-62 418
Drift/vedlikehold elektro	-671 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 620 006
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 749
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-348 711
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-600
Kostnader dugnader	-37 620
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 198 233**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-20 700
Container	-26 607
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 309
Vaktmestertjenester	-354 964
Vakthold	-353 717
Renhold ved firmaer	-40 079
Snørydding	-324 393
Andre fremmede tjenester	-93 280
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 063
Andre kontorkostnader	-15 153
Bank- og kortgebyr	-2 407
Velferdskostnader	-18 930
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 312 702**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 290
Renter av NIBORkonto i OBOS-banken	105 924
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 281
Andre renteinntekter	39
SUM FINANSINNTEKTER	**191 534**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 855
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 855**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekter Tertial 3-2024	144 206
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**144 206**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-529
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-529**

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 750
Avsatt lønn 2024	-17 115
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 865**

Oslo, 7. mai 2025
Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Mona Lunde Martinsen	Anders Øren	Sigrid Rivertz Bjønnæs
Bjørn Arild Flåten	Tor Hugo Hauge	Roar Holtedahl
Erik Pedersen	Hege Johansen Aas	Nina Hauki-Stenman
Desiree Snilsberg		

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at godtgjørelse til styret settes til 440 000 kroner. Styret foretar fordeling av godtgjørelsen.

FORSLAG TIL BEHANDLING

Forslag A dreier seg om vedtektsendringer og krever derfor kvalifisert flertall på 2/3 for å bli vedtatt. De øvrige forslagene krever simpelt flertall (over halvparten av stemmene).

Sak A: Forslag til vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret.

Saksfremstilling
Styret foreslår noen vedtektsendringer til behandling på ordinært sameiermøte 2025. En direkte foranledning til forslaget er at ved etablering av sykkelhus, ble tre ordinære p-plasser innlemmet i dette, mens to gjesteparkeringsplasser ble omdisponert til ordinære p-plasser. Denne endringen må reflekteres i vedtektene.

Styret foreslår samtidig at det ryddes i en del bestemmelser, dvs. at en del unødvendige eller uhensiktsmessige bestemmelser strykes, feil rettes opp og det gjøres enkelte språklige endringer uten betydning for det materielle innholdet. Spesielt viktig er det å få vedtektsfestet hvordan sameieandelene beregnes.

Vedlagt er vedtektene der forslag til endringer er vist i endringsmodus. I det følgende beskrives endringene i de relevante paragrafene.

Til alle relevante paragrafer
Det foreslås at alle ledd nummereres i paragrafer som inneholder mer enn ett ledd.

Til § 1 Navn og formål
Siste ledd lyder: «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» Leddet foreslås strøket. Begrunnelse: Det anses unødvendig å sende ut vedtektene årlig hvis det ikke har vært endringer. Vedtektene skal etter vanlig praksis være tilgjengelig for alle på nett.

Til § 2 Hva DLG-sameiet omfatter

- Nummererte overskrifter (2.1-2.4) foreslås strøket. Det er ikke vanlig med denne type overskrifter i paragrafer.
- Annet ledd foreslås endret fra «Felleseiendommen består av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.» til «Felleseiendommen består i tillegg av installasjoner og løsøre på eiendommen: gatelys, utemøbler, lekeapparater mv.» Begrunnelse: Det følger av første ledd at tomtearealet er omfattet. Det vesentlige i annet ledd er å slå fast at DLG eier og har ansvaret for installasjoner og løsøre.

- Til fjerde ledd: Ved etablering av sykkelhus i K1 ble tre p-plasser innlemmet i sykkelhuset. Disse plassene ble erstattet av to gjesteparkeringsplasser og en frigjort plass som tidligere ble disponert av Telenor. Tall for antall ordinære p-plasser er derfor fortsatt 368. To p-plasser som eies av DLG, og som ingen faktureres for, er da holdt utenfor. Fire av de ordinære p-plassene er for tiden innebygd i bod som disponeres av Næring. Antall gjesteparkeringsplasser er altså redusert med to, og dette tallet oppdateres derfor i fjerde ledd. Antall totale plasser reduseres følgelig også med to.
- Setningen «Nærmere omtale av ansvarsforståelse i relasjon til DLG- og DLG sameiernes eiendommer er nærmere omtalt i §12, 4. og 5. ledd.» forslås strøket. Formuleringen er unødvendig.
- I tabell som viser sameierne, gjøres noen språklige endringer knyttet til angivelse av husnummer, og sum andeler i høyre kolonne korrigeres. I tillegg erstattes begrepene «Boligsameie» og «Bolig/-næringssameie» med «Eierseksjonssameie» som er det begrepet som nå brukes i eierseksjonsloven. En eierseksjon kan være boligseksjon eller næringsseksjon.
- Siste ledd lyder: «Videre er eierandelene for eierseksjonssameierne tillagt en avrundet forholdsmessig andel av gjesteplassene og plassene disponer til innelukket sykkelparkering, basert på antall boligseksjoner i eierseksjonssameierne.» Dette foreslås strøket. Begrunnelse: Et slikt tillegg er ikke tatt inn i eierandelene som gjengis i § 2. Bestemmelsen brukes ikke til fakturering av dekning felleskostnader, jf. § 13 tredje ledd.
- I sjette og sjuende ledd er eierandel for henholdsvis felleseiendommen og garasjeeiendommen definert. Men det er ikke fastlagt hvordan samlet eierandel beregnes. Samlet eierandel har blant annet betydning ved fordeling av DLGs årsoverskudd på sameierne. Samlet eierandel i DLG bør fremgå av vedtektene. Det må betegnes som en lapsus at dette ikke fremgår av dagens vedtekter. Styret foreslår at samlet eierandel i sameiet beregnes ved at eierandel i felleseiendommen vektes med x prosent og eierandel i garasjeeiendommen vektes med 100-x prosent. Se nytt åttende ledd der det er satt inn henholdsvis 70 og 30 prosent som et eksempel. Styret vil komme tilbake på sameiermøtet med et forslag til tall etter at praksis som er lagt til grunn så langt ved utarbeidelse av årsoppgjørene i sameiene, er kartlagt nærmere.

Til § 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

- Annet ledd lyder: «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.» Dette foreslås erstattet med: «Ingen sameiere har rett til å begrense andres bruk av felleseiendommen, med mindre slik begrensning følger av tinglyste rettigheter.» Begrunnelse: Ny formulering er kortere, men endrer ikke det materielle innholdet i bestemmelsen.

- Paragrafen har følgende bestemmelse: «Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til boligsameiene, samt av gjester til næring i ordinær kontortid og […]» Denne foreslås endret til «Gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av gjester til eierseksjoner (boligseksjoner eller næringsseksjoner) og […]». Begrunnelse: Som tidligere nevnt er det eierseksjoner som er det riktige begrepet som skal benyttes i denne sammenheng. Formuleringen om «i ordinær kontortid» anses upraktisk og forslås ikke videreført.
- I formulering om sykkelparkering i femte ledd tilføyes «i sykkelrom» for å fange opp etableringen av et slikt, og det gjøres for øvrig noen få språklige endringer i paragrafen.

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

- Det foreslås noen språklige endringer og presiseringer i paragrafen, blant annet knyttet til vilkår for å disponere HC-plass.
- Siste ledd lyder: «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.» Dette foreslås endret til: «Ved overdragelse av parkeringsplass fra en sameier til en annen skal styret endre kostnadsfordelingen etter § 13 og § 14 uten ugrunnet opphold etter at styret fikk melding om overdragelsen.» Begrunnelse: Tidligere bestemmelse er firkantet og medfører at det kan gå over et år før innkreving av fellesutgifter korrigeres etter et salg av bruksrett til p-plass. Det er risiko for at partene ikke er kjent med regelen eller forstår konsekvensene, noe som kan gi opphav til tvist. Forslag til ny bestemmelse legger opp til at fellesutgifter skal korrigeres uten ugrunnet opphold. Det er en enklere og mer rimelig bestemmelse, og vil avverge tvister.

Til § 6 Styret

- Første ledd tredje punktum lyder: «Ingen av sameiene kan ha mer enn ett ordinært medlem i styret.» Dette foreslås endret til: «Ingen av eierseksjonssameiene kan ha mer enn ett medlem i styret.» Begrunnelse: Eierseksjonssameiene (ikke sameiene) er begrepet som brukes gjennomgående i vedtektene. Ordet «ordinært» foreslås strøket. Dette er en materiell endring som innebærer at dersom styreleder er fra et eierseksjonssameie, så kan dette eierseksjonssameiet ikke i tillegg ha et styremedlem.

Til § 8 Styrets arbeid

- Første ledd annet og tredje punktum lyder: «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.» Bestemmelsene foreslås strøket siden de anses å være unødvendige, og til dels er dekket av tredje ledd.

Til § 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

- Første ledd lyder: «Styret er ansvarlig for at eiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å holde eiendommen forsvarlig ved like. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommen skal revideres minimum hvert 5. år og fremlegges på etterfølgende ordinære sameiermøte for godkjenning.» Det foreslås å stryke annet og tredje punktum. Begrunnelse: Vedlikeholdsprogrammet er vanskelig å fastlegge for flere år, og det har ikke vært praktisert å fremlegge en plan for sameiermøtet. Styret bør redegjøre for gjennomført vedlikehold og ev. planer hvert år i årsberetningen, men dette trenger ikke vedtektsfestes.
- Tredje strekpunkt foreslås strøket: «Bodområder i K1 og K2 som disponeres av Sameiet Lilleborg B1.» Begrunnelse: Bodområder for B1 (og øvrige B-sameier) er dekket av første strekpunkt.
- Nest siste ledd lyder: «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.» Leddet foreslås strøket. Begrunnelse: Dels er dette dekket av formålsbestemmelsen i § 1 tredje ledd og dels er det tale om unødvendige formuleringer uten noen rettslig substans.

Til § 13 Fordeling av kostnader

- Tredje ledd bokstav g strykes siden det aktuelle lånet som omtales er nedbetalt.

Til § 14 Betaling av felleskostnader

- Annet ledd annet og tredje punktum lyder: «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.» Dette foreslås endret til: «Hver sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale sin andel av felleskostnadene.» Begrunnelse: Dagens formulering står i motstrid til § 13 tredje ledd. Videre innebærer bestemmelsen i siste punktum en lite fleksibel fordeling av inntekter og utgifter over tid.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til vedtektsendringer. Styret gis fullmakt til å korrigere trykkfeil og gjøre eventuelle typografiske endringer. Endringene trer i kraft straks. Nye vedtekter vedlegges protokollen.

Sak B: Sikkerhet i garasjen

Forslagsstiller: Styret i B6

Det er registrert et stort antall med tyverier, skadeverk og opphold av uvedkommende i garasjeanlegget K1 og K2.

En mest mulig total oversikt over disse forholdene (type forhold/tid/sted) bør settes opp for de tre siste årene.

Styret i B6 foreslår at styret i DLG engasjerer en utenforstående instans/konsulent som kan gjøre en analyse og fremlegge en total vurdering av hvilke tiltak som kan bidra til færre hendelser i garasjeanlegget.

Styrets innstilling: Styret har allerede fått gjennomført en slik analyse av Securitas og denne vil presenteres på sameiermøtet.

Styrets forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

Sak C: Bedre sikring av garasjen K1 og K2

Forslagsstillere: Initiativgruppen for en tryggere garasje ved Espen Svendsen Friestad (B5), Gaute Arneson Storbråten (A5/A7), Harald Haugerud Guttormsgaard (C2), Kjetil Harbo (B5), Sverre Heum Frisch (B6) og Svein Arild Pettersen (B4)

For å hindre fremtidige innbrudd og sykkeltyverier, samt øke sikkerheten for beboerne, foreslår vi følgende tiltak:

1. Bedre adgangskontroll
    - Kartlegge hvem som har tilgang til garasjen via Unlock-systemet.
    - Strengere kontroll med utdeling av nøkler og tilgangskoder.
2. Bedre oversikt over hendelser
    - Styret i DLG må føre en egen logg der beboere kan rapportere hendelser. Dette for å sikre at tiltakene en utfører har effekt.
3. Vakthold
    - Inngå avtale med et vaktselskap som tar regelmessige runder, eventuelt med hundepatrulje.
4. Videoovervåkning
    - Installere overvåkningskameraer for å dokumentere hendelser og identifisere gjerningspersoner.

- Kontinuerlig evaluering av sikkerhetstiltak basert på overvåkningsbilder. Når en vet hvordan uvedkommende kommer seg inn i garasjen er det mulig å stoppe denne muligheten.

5. Sikrere inngangsparti

- Bygge om inngangene til "sluser", slik at det kreves to dører for å komme inn i garasjen. Dette vil forbedre skallsikringen for garasjen.

Konklusjon: Det er uakseptabelt at beboerne i sameiet skal leve med en utrygg garasje. Tyveri, hærverk og situasjoner som kan oppfattes truende, kan ikke fortsette. Vi ønsker at årsmøtet instruerer styret i å ta tak i denne problematikken og gjennomføre de foreslåtte tiltakene. Dersom det er ønske om det, kan en egen arbeidsgruppe opprettes, bestående av beboere med kompetanse innen politi og sikkerhet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet instruerer styret i å gjennomføre punktene 1-4. Videre skal styret utrede muligheten for å gjennomføre punkt 5. Styret bør finne plass innenfor eksisterende økonomiske rammer. Hvis ikke har styret fullmakt til å vurdere en økning av de faste utgiftene for å sikre garasjen.

Styrets innstilling: Styret i DLG ønsker å gjennomføre relevante sikkerhetstiltak og vil jobbe videre med forslaget til initiativgruppen og forslaget til Securitas.

Initiativgruppen har blitt invitert til deltakelse i analysen fra Securitas, ref. sak C og vil bli involvert i den videre i prosessen. Første versjon av analysen fra Securitas er til informasjon vedlagt denne innkallingen. Endelig versjon presenteres i sameiermøtet etter den formelle delen av møtet er gjennomført.

Styrets forslag til vedtak: Sameiermøtet gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken og gjennomføre relevante tiltak.

Sak D: Fornyelse av fontenen

Forslagsstiller: Næring

Vi ønsker at fornyelse/utbedring av fontenen på torget blir løftet opp som et kommende satsningsområde. Den er hovedattraksjonen på toget, men trenger en fornyelse. Skisser legges frem for sameiermøtet.

Styrets innstilling: Saken tas frem til sameiermøtet for å få innspill på forslaget fra sameiene.

Styrets forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

Sak E: Informasjon om feil fakturering av felleskostnader

Styret har på forespørsel, i mai 2025, mottatt fra forretningsfører detaljerte oversikter over innbetalte felleskostnader for de enkelte sameierne. Ved en gjennomgang av fakturerte beløp sammenlignet med hva de rettmessig skal være i henhold til vedtektene, er det

oppdaget feil i faktureringen til (1) sameierne (til bygg) A2, A4 og C3 ved Brdr. Placht AS, (2) Sameiet Lilleborg A5/A7 og (3) Sameiet C1 Lilleborg. Styret vil korrigere faktureringen som videreføres, med virkning for innkreving fra og med 1. juni 2025. Dette vil innebære en økning på henholdsvis 2870, 210 og 420 kroner per måned for de tre omtalte sameierne.

Styret vil vurdere om det er grunnlag for etterfakturering, inntil tre år, av for lavt innbetalte beløp tidligere, både om det er rettslig grunnlag for det og om det etter en rimelighetsvurdering er ønskelig. Styret vil komme tilbake med en vurdering til sameierne av dette spørsmålet.

Styrets forslag til vedtak: Saken tas til etterretning.

Sak F: Fylle igjen hjulgroper på p-plasser

Forslagsstiller: Evy Sandberg

Min garasjeplass (nr 132) og flere på samme rekke har med årene fått store groper. Jeg tok det opp med styreleder i c1 for 2 år siden, men har ikke hørt noe.

Jeg har et forslag som jeg ønsker behandlet på årsmøtet: "Tette med asfalt eller lignende der det er groper i underlaget på parkeringsplassene".

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud på utbedringer da det etter en befaring i garasjeanlegget ble identifisert 12 berørte p-plasser (fordypninger målt inntil 2,5cm. dype). Pris for asfaltering i tilbudet var på kr. 22 300 inkl. mva, per p-plass (inkl. rigg m/vifteanlegg). Totalpris for 12 p-plasser utgjør følgelig kr. 267 500 inkl. mva.

Styret ønsker å vurdere saken videre før det konkluderes.

Styrets forslag til vedtak: Styret kommer tilbake til sameiermøtet med forslag til ev. tiltak.

VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlemmer som er på valg:
Styremedlem Anders Øren, Ivan Bjørndals gate 3
Styremedlem Sigrid Rivertz Bjønnæs, Ivan Bjørndals gate 26
Styremedlem Bjørn Arild Flåten, Ivan Bjørndals gate 10
Styremedlem Tor Hugo Hauge, Ivan Bjørndals gate 5
Styremedlem Erik Pedersen, Ivan Bjørndals gate 6
Styremedlem Desiree Snilsberg, Brattvollveien 157
Eventuelle styremedlemmer fra A5/A7og fra B3

A. Valg av 6-8 styremedlemmer for to år
Sameierne vil presentere sine kandidater på møtet.

B. Valg av valgkomité
Valg av to kandidater til valgkomité for 2 år. Valgkomitéen avgir kun innstilling i de år styreleder er på valg.

VEDLEGG

Vedlegg til sak A: Forslag til endring av vedtekter i endringsmodus

VEDTEKTER
for
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
Org. Nr. 986 960 066

Vedtatt på ordinært sameiermøte 31. mai 2021

Endringsforslag til sameiermøte 26. mai 2025

§ 1 Navn og formål

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

(2) 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.

(3) Formålet med DLG-sameiet er å forvalte felleseiendommen og garasjeeiendommen på området Lilleborg til beste for sameierne, i tråd med disse vedtekter, ~~S~~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~~

Commented [A1]: Det er ikke nødvendig å ha bestemmelse om hvordan vedtektene tilgjengeliggjøres.

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

~~2.1 Felleseiendommen~~

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

Felleseiendommen består ~~av adkomstvei, gangveier, lekeareal, plener, benker mv.~~i tillegg av installasjoner og løsøre på eiendommen: gatelys, utemøbler, lekeapparater mv.

~~2.2 Garasjeeiendommen~~

(2) 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~~20 gjesteparkeringsplasser, 13 parkeringsplasser for motorsykler og tilleggsboder på parkeringsplassområdet (heretter benevnt x-plasser), til sammen ~~403~~401 plasser og 234 boder med tilhørende adkomstareal. Videre inngår trappeoppganger (inkl. heissjakter) i garasjeetasjene.

Sensitivity: Internal

~~2.3 Grenseoppgang og ansvarsdeling mellom DLG og sameierne~~

(3) 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.~~

Commented [A2]: Uklar og unødvendig formulering.

~~2.4 Sameierne~~

(4) Følgende ~~Lilleborg~~ eierseksjonssameier er sameiere:

Eierseksjonssameie i Oslo	Type	Sameieandel Felleseiendom
A3 0301-224/384 Ivan Bjørndals gate 11~~,~~ 13, 15 og 17	Boligsameie	37/~~419~~413
A5/A7 0301-224/8 Ivan Bjørndals gate 19~~,~~ 21 og 23	Bolig-/næringssameie	23/~~419~~413
B1 0301-224/377 Ivan Bjørndals gate ~~22-26+34~~22, 24, 26 og 34	Bolig-/næringssameie	57/~~419~~413
B2 0301-224/378 Ivan Bjørndals gate ~~18-20+32~~18, 20 og 32	Bolig-/næringssameie	33/~~419~~413
B3 0301-224/379 Ivan Bjørndals gate ~~14-16+30~~14, 16 og 30	Bolig-/næringssameie	33/~~419~~413
B4 0301-224/380 Ivan Bjørndals gate ~~10-12+28~~10, 12 og 28	Bolig-/næringssameie	31/~~419~~413
B5 0301-224/381 Ivan Bjørndals gate ~~2-4~~2 og 4	Boligsameie	52/~~419~~413
B6 0301-224/382 Ivan Bjørndals gate ~~6-8~~6 og 8	Boligsameie	32/~~419~~413
C1 0301-224/403 Ivan Bjørndals gate ~~1-3~~1 og 3	Bolig-næringssameie	56/~~419~~413
C2 0301-224/401 Ivan Bjørndals gate ~~5-7~~5 og 7	Boligsameie	51/~~419~~413

(5) Følgende næringseiendommer er sameiere:

Eiendom	Type	Sameieandel Felleseiendom
A1 0301-224/385 Ivan Bjørndals gate 27	Næringseiendom	1/~~419~~413
A2 0301-224/386 Ivan Bjørndals gate 25	Næringseiendom	4/~~419~~413
A4 0301-224/399 Ivan Bjørndals gate 9	Næringseiendom	2/~~419~~413
C3 0301-224/387 Sandakerveien 54	Næringseiendom	1/~~419~~413

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

Commented [A3]: Sameieandelene i de to tabellene over summerer seg til 413, ikke 419.

(7) 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.

(8) Samlet eierandel i sameiet beregnes ved at eierandel i felleseiendommen vektes med 70 prosent og eierandel i garasjeeiendommen vektes med 30 prosent.

~~Videre er eierandelene for eierseksjonssameierne tillagt en avrundet forholdsmessig andel av gjesteplassene og plassene disponer til innelukket sykkelparkering, basert på antall boligseksjoner i eierseksjonssameierne.~~

Commented [A4]: Andelene 70 og 30 er foreløpig satt inn. Må sjekkes nærmere mot praksis.

Commented [A5]: Det stemmer ikke. Det er enklere om basispris, jf. § 13 tredje ledd, dekker felleseiendommen + felles fasiliteter i garasjeeiendommen (gjesteparkering, sykkelparkering, sykkelvask).

§ 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

(1) Felleseiendommen kan benyttes av seksjons- og næringseierne som uteplass og rekreasjonsområde.

Ingen sameiere har rett til å begrense andres bruk av felleseeiendommen, med mindre slik begrensning følger av tinglyste rettigheter.~~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.~~

Commented [A6]: Det foreslås ingen materielle endringer, men en kortere formulering. Slås sammen med første ledd slik at dette blir annet punktum.

(2) ~~Kjellerbodene~~ Bodene i garasjeeiendommen er tildelt seksjonseiere.

(3) 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 kontortideierseksjoner (boligseksjoner eller næringsseksjoner) og i henhold til den til enhver tid gjeldende ordning for bruk av disse.

Commented [A7]: Slås sammen til ett ledd.

(4) Ladestasjon for el-bil kan anlegges på egen plass i henhold til retningslinjer fastsatt av styret 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.

(5) Sykler skal bare parkeres på oppmerkede felt for sykkelparkering, i sykkelrom, eller på egen ~~garasje~~ parkeringsplass.

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

(7) 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

(1) Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass og x-plass, men kun til øvrige

seksjons- og næringseiere eller deres leietagere.

(2) ~~Sameier/seksjonseier~~Seksjons- og næringseiere plikter å bytte plass som er tilpasset forflytningshemmede. Rett og varighet til å disponere HC-plass følger ~~vedtektene om~~parkeringstillatelse for forflytningshemmede som er gitt av bostedskommunen med hjemmel i vegtrafikkloven og forskrift om parkeringstillatelse for forflytningshemmede. Kommunalt innvilgningsbevis med tidsangivelse må følge søknaden. DLG tilviser HC-plass.

(3) Tildelte boder og parkeringsplasser følger eierseksjonen eller næringseiendommen, og kan ikke omfordeles av DLG, med unntak av disponering av HC-plasser, jf. annet ledd. 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.

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

(5) 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.

(6) 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)~~berørte eierseksjonssameier, 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.~~

(7) Ved overdragelse av parkeringsplass fra en sameier til en annen skal styret endre kostnadsfordelingen etter § 13 og § 14 uten ugrunnet opphold etter at styret fikk melding om overdragelsen.

Commented [A8]: Dette er en temmelig firkantet bestemmelse som innebærer at kostnadsfordelingen oppdateres kun en gang per år. Risikerer dermed å betale for p-plass til DLG i over ett år etter salg. Potensielt en konfliktskapende regel. Kostnadsfordelingen bør oppdateres så snart det er praktisk mulig, se forslag til ny formulering.

§ 5 Rettslig rådighet for sameieandeler

(1) En ~~DLG~~ sameier kan ikke selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel.

(2) Sameier har ikke rett til å kreve DLG-sameiet oppløst.

§ 6 Styret

(1) 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~~ eierseksjonssameierne kan ha mer enn ett ~~ordinært~~ medlem i styret. Minst ett medlem skal representere ~~næringssameiene~~ næringseiendommene A1, A2, A4 og C3.

Commented [A9]: Dersom et sameie har styreleder, bør det ikke i tillegg ha et styremedlem.

(2) 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.

(3) 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

(1) 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.

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

§ 8 Styrets arbeid

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, som definert og omtalt i §§ 2 og 12, og ellers 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.~~

Commented [A10]: Unødvendig bestemmelse.

Commented [A11]: Unødvendig bestemmelse, jf. tredje ledd første punktum.

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

(3) 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

(1) 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.

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

(3) 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.

(4) 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~~femte ledd, kan sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

a. styrets årsberetning

b. sameiets regnskap

c. valg av styre og revisor

d. godtgjørelse for revisor og tillitsvalgte

e. budsjett for inneværende år

(6) 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

(1) 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.

(2) Saker av ekstraordinær karakter, herunder ~~omhandlet~~ saker omtalt 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

(1) 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.

(2) 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) ~~P~~påkostninger som utgjør mer enn 5 ~~%~~ pst. av årlig innkreve~~d~~e bidrag til å dekke felleskostnader.

(3) 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~~første punktum.

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

(5) 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

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

Commented [A12]: Foreslås strøket. Dette har ikke vært praktisert. Vedlikeholdsprogrammet er vanskelig å fastlegge for flere år. Styret bør redegjøre for gjennomført vedlikehold og ev. planer hvert år i årsberetningen, men dette trenger ikke vedtektsfestes.

(2) 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, B2, B3- og B4, under utvendig tak, iht. ~~B1-B4~~disse eierseksjonssameienes ~~sine~~ vedtekter.

Commented [A13]: Det er ikke behov for denne bestemmelsen når bodområder er nevnt i første strekpunkt ovenfor?

(3) 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.~~

Commented [A14]: Kan strykes, formålet til DLG er nevnt i § 1.

(4) 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

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

(2) 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.

(3) 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 av 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.~~

Commented [TH15]: Lånet er nedbetalt.

§ 14 Betaling av felleskostnader

(1) 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.

(2) 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.~~

Commented [A16]: Rar bestemmelse, det skjer ingen avregning av «a konto» innbetalt beløp, det blir enten et overskudd eller underskudd i DLG. Foreslås strøket.

§ 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.

5040 SE Lilleborg Det Lille Grønne

Registreringsblankett for stemmeberettigede på sameiermøtet 2024

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Navn:

Sameier:*

* Skriv navn på eierseksjonssameie (A3, A5/A7, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2) eller næringseiendom (A1, A2, A4, C3).

De som ikke kan møte på sameiermøtet kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Jeg, som representerer sameier

gir herved fullmakt til:

å møte på DLGs sameiermøte 2025 og stemme på vår/mine vegne.

…….. (Sameiers underskrift)

…… (Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

FERDIGATTEST
2014

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

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

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

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

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.07.2014.

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.09.2014 av:

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

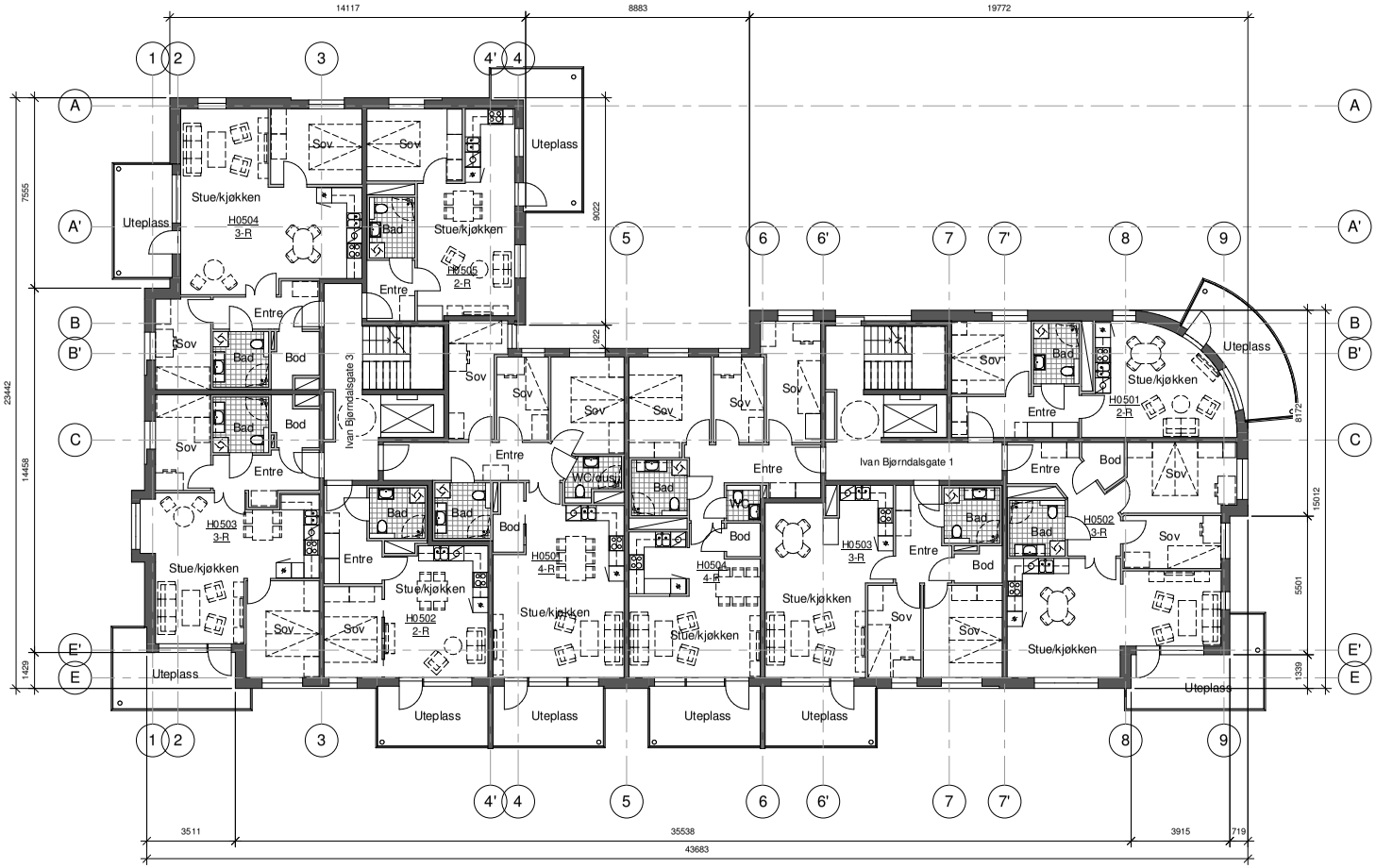
BYGGETEGNING

25.02.2011 14:02:18

UTSKRIFTSDATO:

Kfr. tegn. A14.C1.010

Kfr. tegn. A14.C1.020



Kfr. tegn. A14.C1.010

Kfr. tegn. A14.C1.020

FILARKIV: N:\prosjekt\1769 Lilleborg\02 Dak\06 Revit\Model\Lilleborg_C1.rvt

VEDLEGG E-05

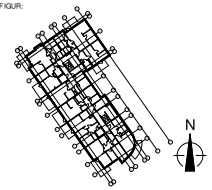
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

TEGN.NR.: A11.C1.050 REV:

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

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



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

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BYGG C1
Plan 5. etasje
BOLIG

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

TEGN.NR.: A11.C1.050 REV:

TINGLYSTE SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ivan Bjørndals gate 1 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3760501/26476293
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 27

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
693204	200	14.9.2010	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	341	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/693204/200
Uthentet 2025-05-22 08:12

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: Sohrab Afshar Gyasen
23/8-2010

Saksnr.:200908159-11

Doknr 693204 Tinglyst 14.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 224/341, 399 OG 524/1

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 224 bnr. 399 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Treschows gate og fra Sandakerveien over gnr. 224 bnr. 341 i regulert felles avkjørsel samt fram til parkeringskjeller på gnr. 524 bnr. 1.

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 224 bnr. 399 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 224 bnr. 341.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 224 bnr. 399 skal ha bruksrett til 3 plasser til biloppstilling på gnr. 524 bnr. 1.

4. UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 224 bnr. 399 skal ha bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 224 bnr. 341 i samsvar med § 3 i S-3727 av 26.08.1999.

5. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 224 bnr. 399 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 224 bnr. 341 for reparasjon og vedlikehold av bygninger.

6. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 224 bnr. 399 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 224 bnr. 341 (grunneier) frem til hovedledninger.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
224	341
524	1

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

SVEIN LAURITZEN
c/o NCC Bolig AS
Postboks 93 - Sentrum
0101 OSLO

Underskrifter:

For eiend. 224/341 og 524/1:

Sted	Dato	NCC Bolig AS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer
Oslo	3/6-10		980 390 020

Thomas Re. Johnsen
c/o NCC Bolig AS
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ivan Bjørndals gate 1 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3760502/26476298
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 28

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
410004	200	25.5.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	341	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

NCC
ORIG.:
MOTT.: 3 0 NOV 2011

aksnr.:201107543-4

Doknr: 410004 Tinglyst 25 05 2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 224/341, 401 OG 524/1

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 224 bnr. 401 skal ha bruksrett til kjorbar atkomstvei fra Treschows gate og fra Sandakerveien over gnr. 224 bnr. 341 i regulert felles avkjorsel (Ivan Bjorndals gate) og fram til egen eiendom samt fram til parkeringskjeller på gnr. 524 bnr. 1.

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 224 bnr. 401 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 224 bnr. 341.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 224 bnr. 401 skal ha bruksrett til 21 plasser til biloppstilling på gnr. 524 bnr. 1.

4. UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 224 bnr. 401 skal ha bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 224 bnr. 341 i samsvar med § 3 i S-3727 av 26.8.1999.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 224 bnr. 401 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avlop med nødvendige kummer gjennom gnr. 224 bnr. 341 (grunneier) frem til hovedledninger.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utfore arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
224	341
524	1

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

Underskrifter:

SVEIN LAURITZEN
c/o NCC Bolig AS
Postboks 93 - Sentrum
0101 OSLO

For eiend. 224/341 og 524/1:

Oslo 12/12-11 — 980 390 020

Sted | Dato | NCC Bolig AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

Johan Bruun
c/o NCC Bolig AS
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 29/11-11
for DNB Eiendom AS

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
6/5-2012
Sign:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Ivan Bjørndals gate 1 (Michael R. Øistad)
Vår referanse: 3760503/26476303
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 30

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
481840	200	13.6.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	403	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601457402
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980390020	NCC UTVIKLING AS		Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	224	403

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	224	403	0	1	48 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	2	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	3	70 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	4	83 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	5	88 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	6	44 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	7	68 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	8	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	9	49 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	10	48 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	11	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	12	70 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	13	83 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	14	88 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	15	44 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	16	69 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	17	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	18	49 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	19	48 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 481840 Tinglyst: 13.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

05.06.2013
Ketil Enger

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/481840/200
Uthentet 2025-05-22 08:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	224	403	0	20	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	21	70 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	22	83 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	23	88 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	24	44 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	25	69 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	26	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	27	49 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	28	48 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	29	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	30	70 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	31	83 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	32	88 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	33	44 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	34	69 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	35	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	36	49 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	37	48 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	38	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	39	70 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	40	83 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	41	88 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	42	44 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	43	69 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	44	76 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	45	49 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	46	91 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	47	71 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	48	86 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	49	84 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	50	101 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	51	91 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	52	74 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/481840/200
Uthentet 2025-05-22 08:14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	224	403	0	53	89 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	54	88 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	55	79 / 3953	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	403	0	56	85 / 3953	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/481840/200

Uthentet 2025-05-22 08:14

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Plan- og bygningsetaten
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	224	403		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr [2]	Ideell andel [3]
980390020	NCC Utvikling AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	E	VEDLEGG		11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 5.4.2013
Kehl Engen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

NCC Utvikling AS
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo

Johan Brurn
c/o NCC Bolig AS
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo

Ivan Bjørndalsgate 1-3 , gnr. 224 , bnr. 403, OSLO Kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	48	B	21	B	70	B	41	B	88	B
2	B	76	B	22	B	83	B	42	B	44	B
3	B	70	B	23	B	88	B	43	B	69	B
4	B	83	B	24	B	44	B	44	B	76	B
5	B	88	B	25	B	69	B	45	B	49	B
6	B	44	B	26	B	76	B	46	B	91	B
7	B	68	B	27	B	49	B	47	B	71	B
8	B	76	B	28	B	48	B	48	B	86	B
9	B	49	B	29	B	76	B	49	B	84	B
10	B	48	B	30	B	70	B	50	B	101	B
11	B	76	B	31	B	83	B	51	B	91	B
12	B	70	B	32	B	88	B	52	B	74	B
13	B	83	B	33	B	44	B	53	B	89	B
14	B	88	B	34	B	69	B	54	B	88	B
15	B	44	B	35	B	76	B	55	B	79	B
16	B	69	B	36	B	49	B	56	N	85	
17	B	76	B	37	B	48	B				
18	B	49	B	38	B	76	B				
19	B	48	B	39	B	70	B				
20	B	76	B	40	B	83	B				
SUM BRØK		1329		SUM BRØK		1359		SUM BRØK		1265	

SUM BRØK (TELLERE) 3953 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signatur(er)
17/5-12 Dato
NCC Utvikling AS
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo

Hjemmelshaver
Johan Bruun
c/o NCC Bolig AS
Postboks 93 Sentrum
0101 Oslo

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom.
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 17/6-12	NCC Utvikling AS Postboks 93 Sentrum 0101 Oslo	[illegible]	
Oslo 17/6-12	Johan Bruun c/o NCC Bolig AS Postboks 93 Sentrum 0101 Oslo	FOR MEDHJELPER IHT FULLMAKT	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

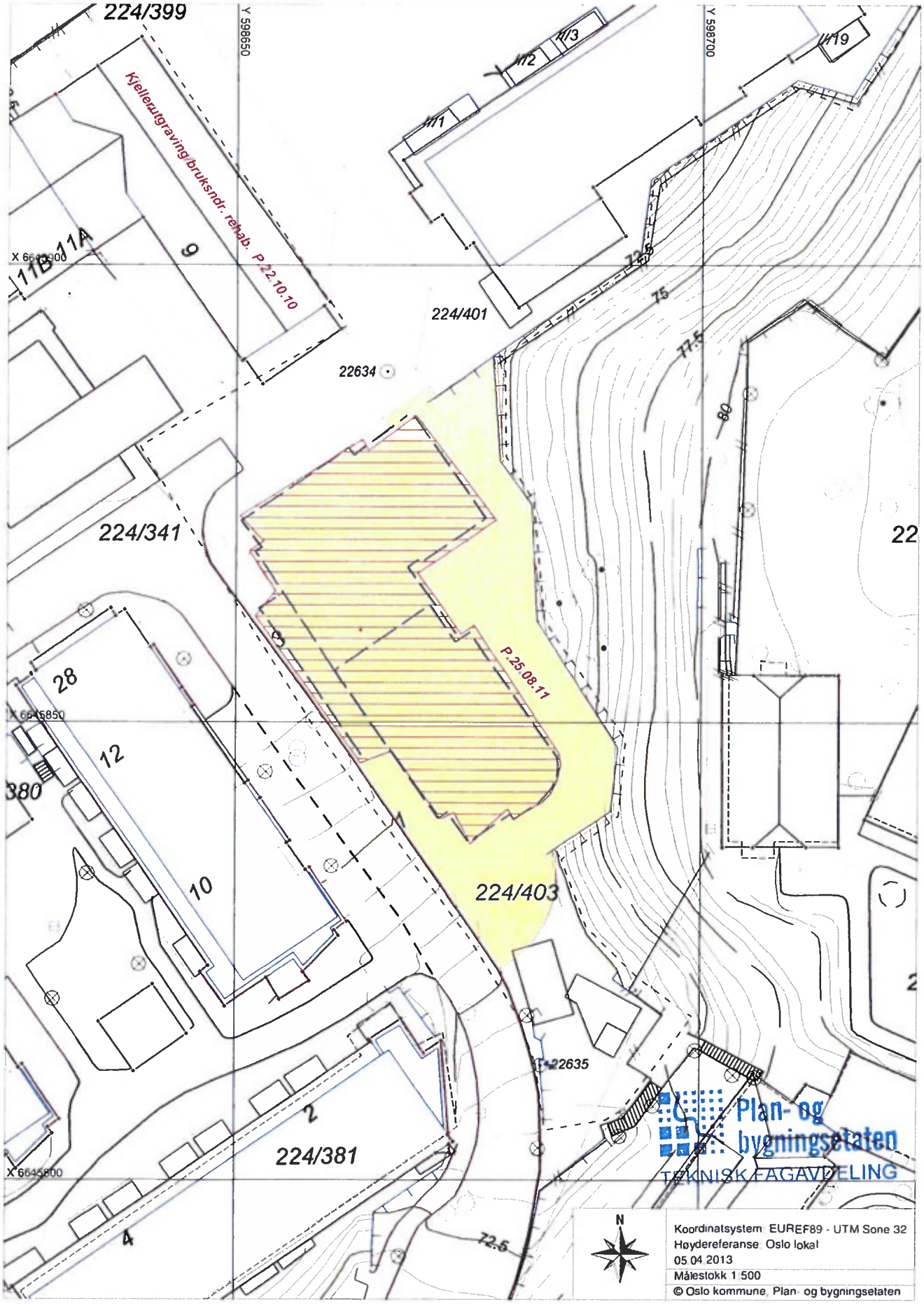
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
224	403		1-56	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
27.5.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

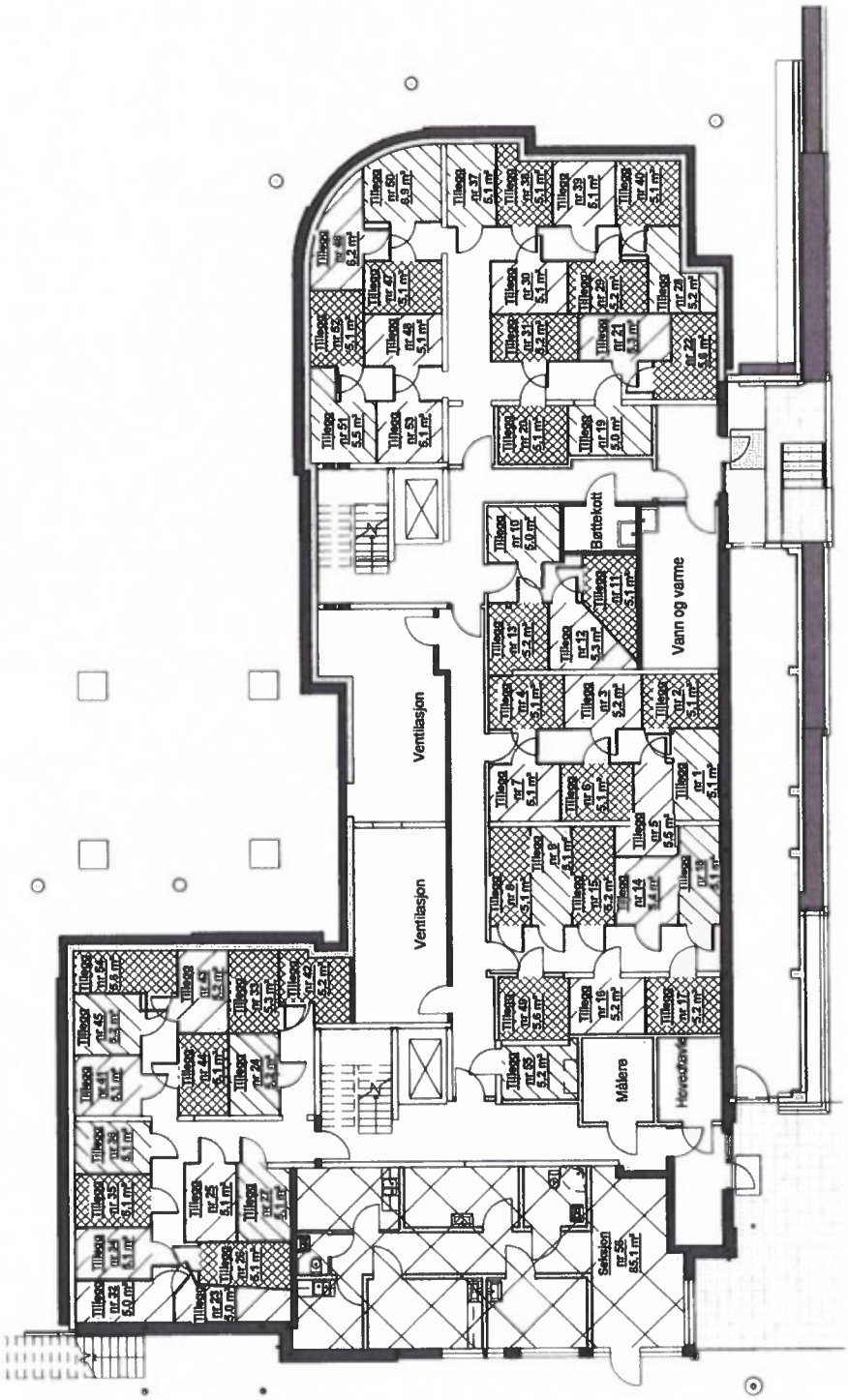
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

SIDE 1 av 9


224/399
Y 599650
Y 598700
Kjelleruttgraving/bruksndr. rehab. P 22.10.10
11B
11A
9
X 6644900
224/401
22634
224/341
P 25.08.11
28
X 6645850
12
380
10
224/403
22635
224/381
X 6645800
2
4
72.5
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
05.04.2013
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

SIDE 2 AV 9



ARCASA

TEGN. NR. Seksjonering 1
REV
DATO 05.09.12

Gnr 224 / Bnr 403

Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

LILLEBORG C1
Plan 1 - seksjon 56 og tillegg til seksjonene (boder)

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

05.09.2012 11:12:23

SIDE 3 AV 9



ARCASA

TEGN NR Seksjonennrg 2
REV
DATO 05 09 11

Gnr 224 / Bnr 403

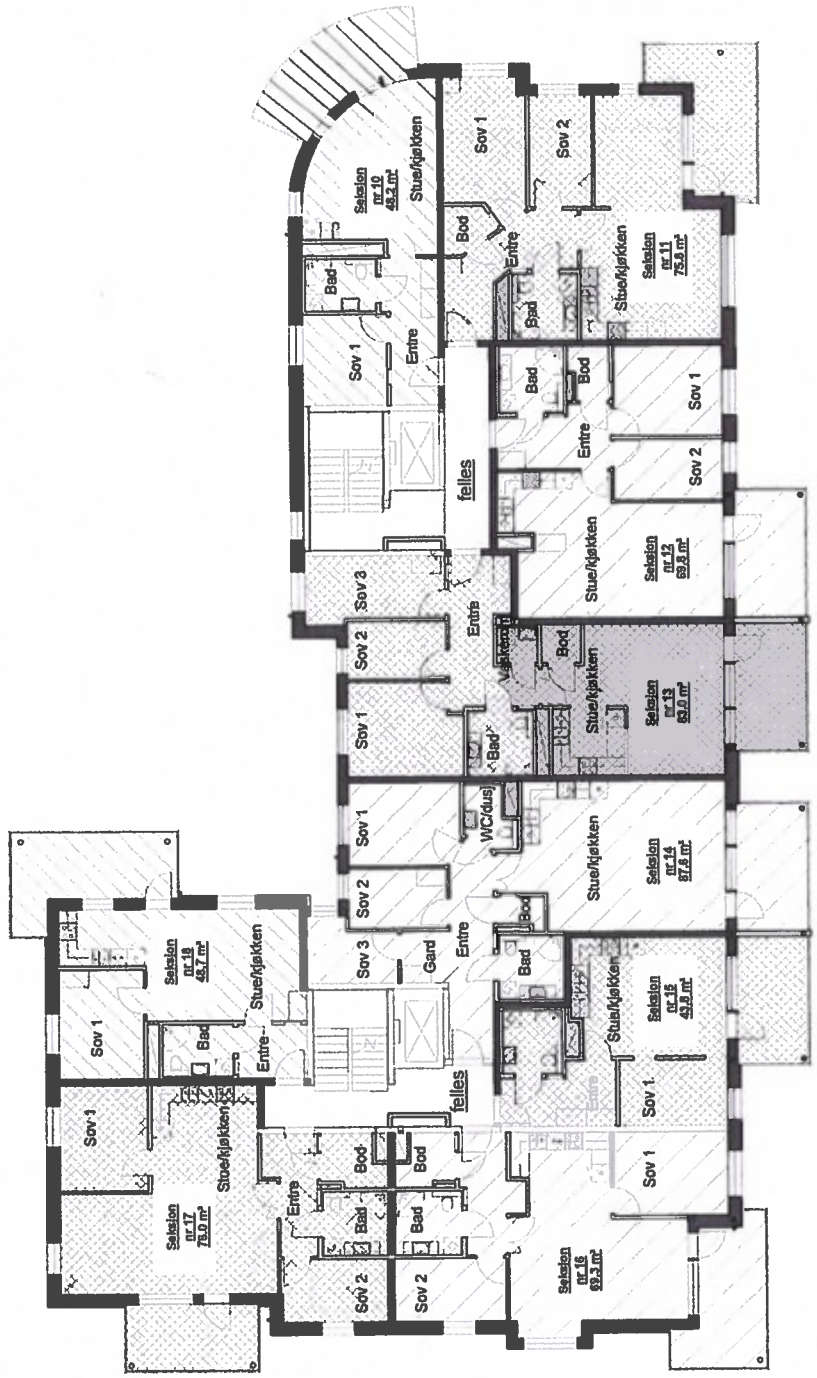
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

LILLEBORG C1
Plan 2 - Seksjon 1-9

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

05 09 2012 11:13:27

SIDE 4 AV 7



ARCASA

TEGN NR. Seksjonering 3
REV
DATO 05.09.12

Gnr 224 / Bnr 403

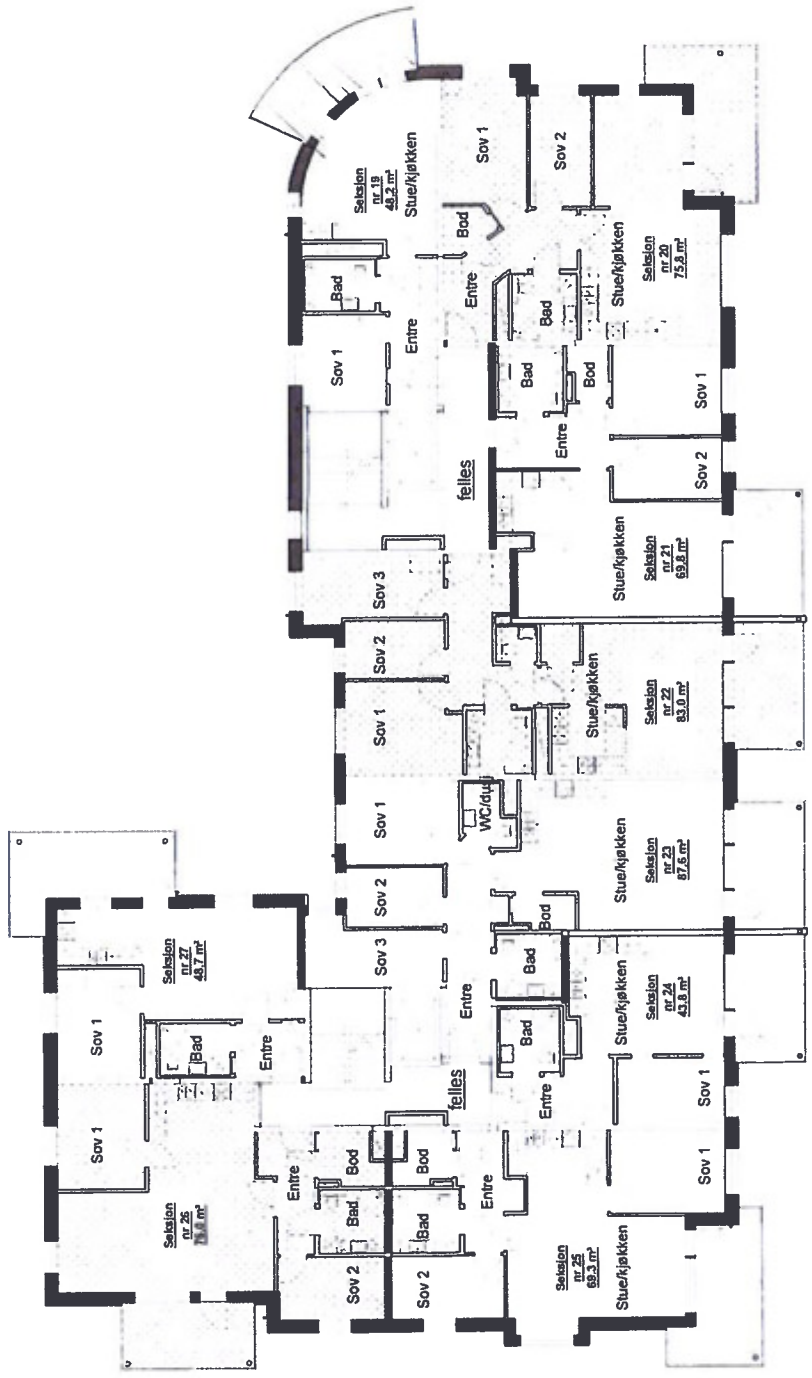
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

LILLEBORG C1
Plan 3 - Seksjon 10-18

05.09.2012 11:15:26

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Side 5 av 7



ARCASA

TEGN NR Seksjonemg 4
REV
DATO 05.09.12

Gnr 224 / Bnr 403

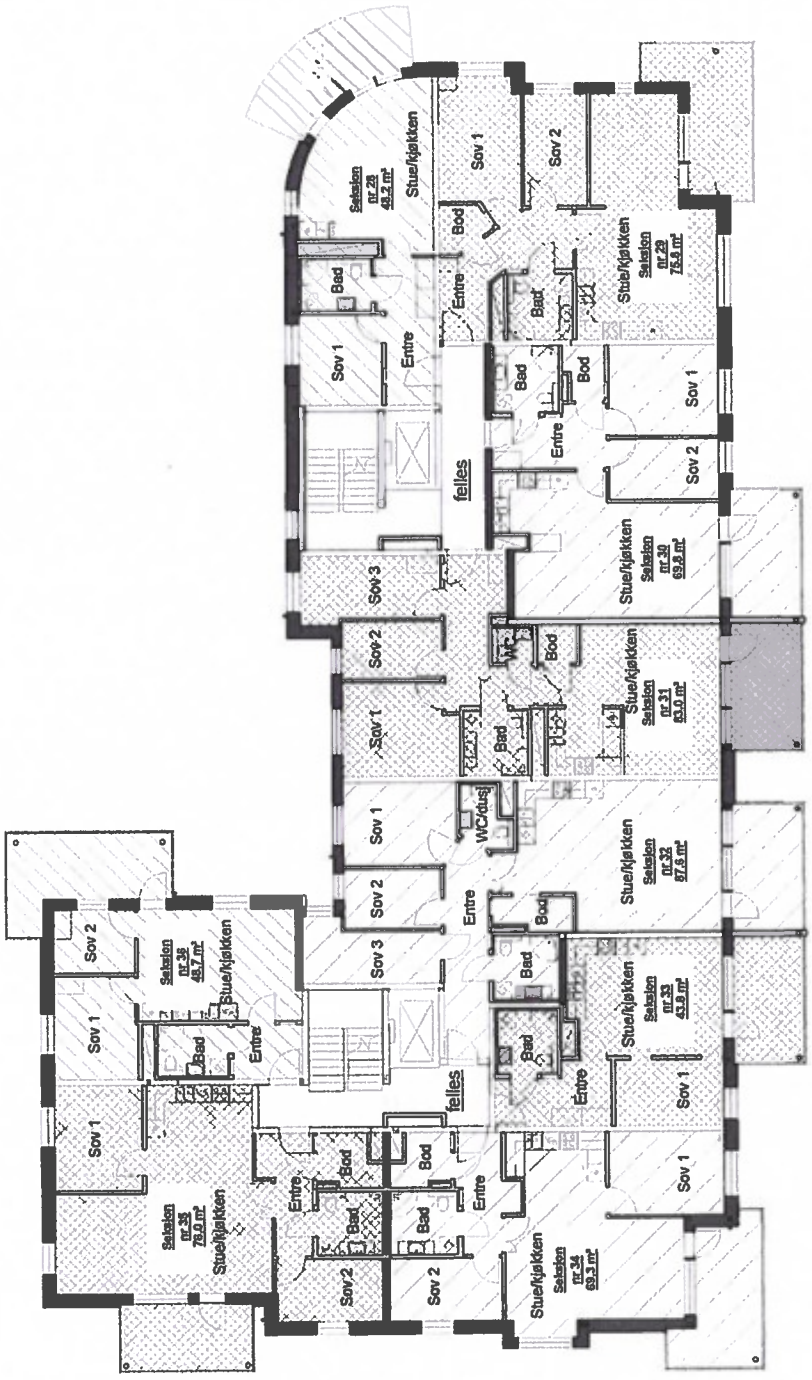
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

LILLEBORG C1
Plan 4 - seksjon 19-27

05.09.2012 11:16:46

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

SIDE 6 AV 9



ARCASA

TEGN NR. Seksjonering 5
REV.
DATO 30.08.12

Gnr 224 / Bnr 403

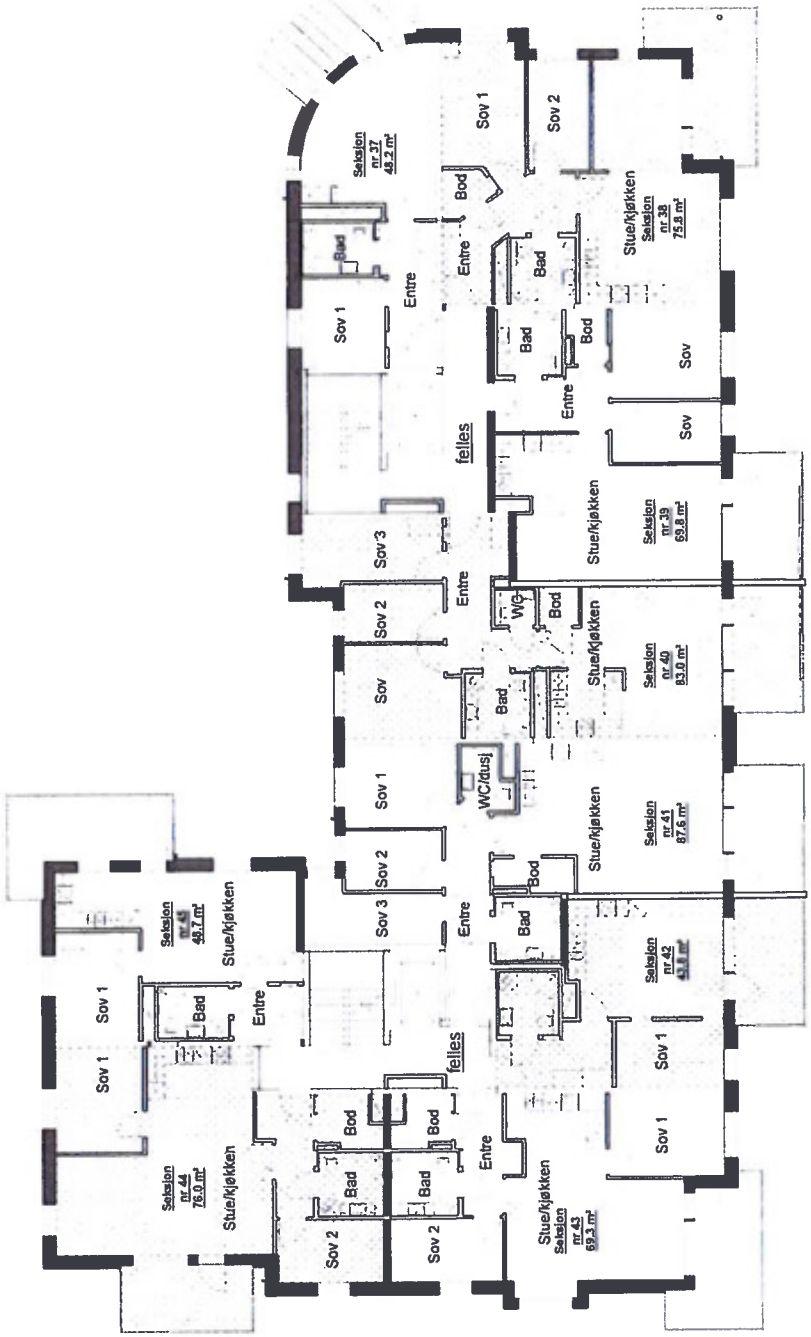
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

LILLEBORG C1
Plan 5 - seksjon 28-36

05.09.2012 11:17:25

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Vedl 7 AV 9



ARCASA

Seksjonenng 6
TEGN NR
REV
DATO 05 09 12

Gnr 224 / Bnr 403

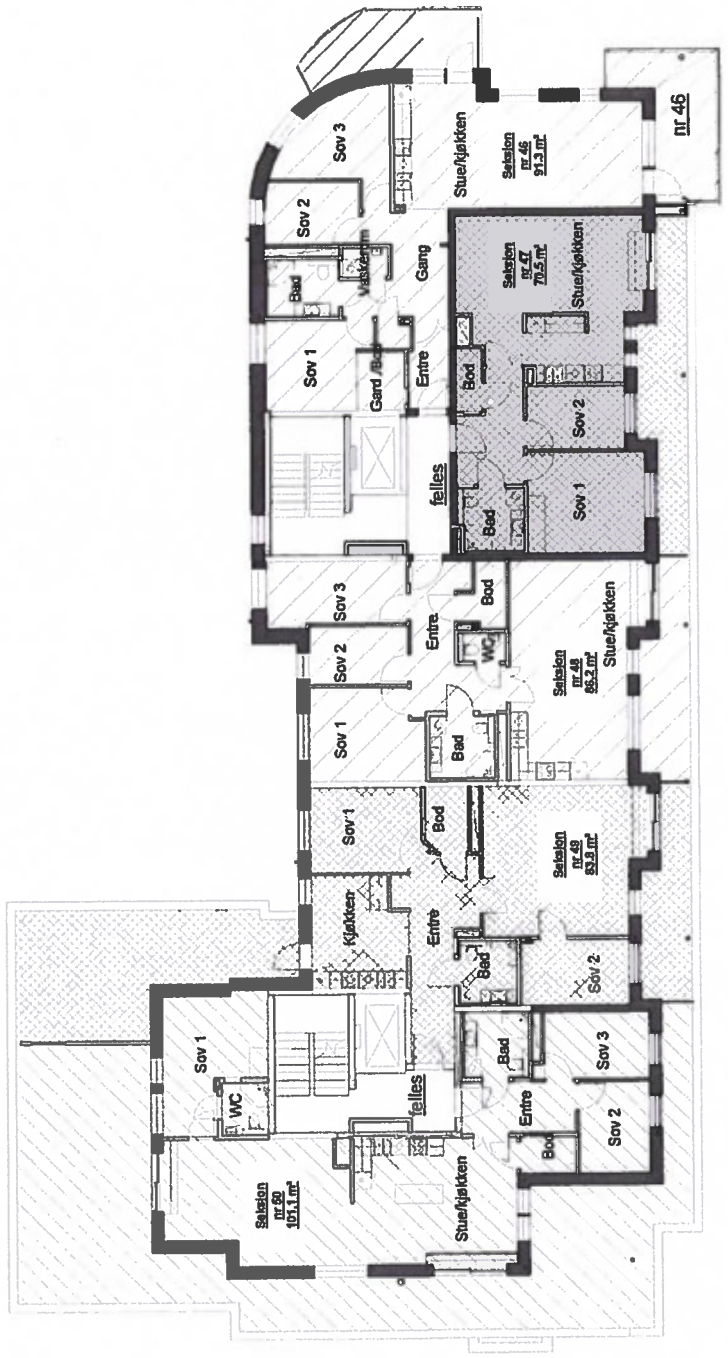
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

LILLEBORG C1
Plan 6 - seksjon 37-45

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

05.09.2012 11:18:31

SOE 8 AV 9



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

05.09.2012 11:19:13

ARCAS

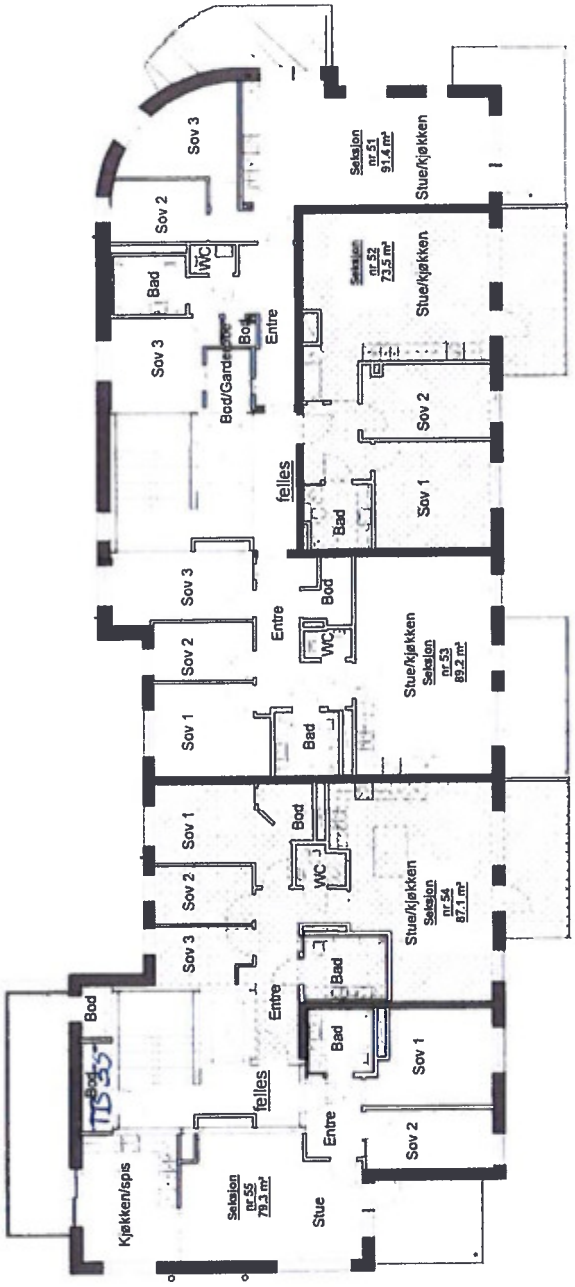
TEGN NR Seksjonering 7
REV
DATO 05.09.12

Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

Gnr 224 / Bnr 403

LILLEBORG C1
Plan 7 - seksjon 46-50

Side 9 av 9



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

ARCASA

TEGN NR Seksjonenng 8
REV
DATO 05.09.12

Gnr 224 / Bnr 403

Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

LILLEBORG C1
Plan 8 - seksjon 51-55

05.09.2012 10:54:19

REGULERINGSKART/-BESTEMMELSER M.M.

Oslo

S-3727

Reguleringsplan med reg.best. for Sandakerveien 54 m.fl. som omreguleres fra industri til bolig, kontor, forretning, bevertning, barnehage, bevaring, fellesområde m.m.

Vedtaksdato: 26.08.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606149
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Tidl.behandlet i Bystyrets møte 23.06.1999
Knytning(er) mot andre planer: 438896

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 54 M. FL.

§ 1. Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-98014.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, offentlig/ allmennyttig formål (barnehage med tilhørende uteareal), industri
- offentlig trafikkområde (annet veiareal)
- friområde (park)
- spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning, bevertning)
- fellesområde (felles avkjørsel, gangareal)

§ 3. Generelt

Leilighetene skal primært være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter tillates ikke mot nord eller nordøst.
70% av alle leilighetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større, hvorav 30% skal være 4-roms eller større.
Inntil 50% av næringslokalene kan konverteres til bolig.
Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse for felt eller deler av felt sendes inn utomhusplan for hele området som viser; eksisterende og nytt terreng, gangareal, trapper, ramper, arealer for lek og opphold, evt. parkeringsplasser, beplantning, murer o.l. Utfylling i elva, utelagring, lysreklame eller flombelysning som vil bli synlig fra Akerselva miljøpark tillates ikke.
Det skal sikres tilgjengelighet til alle bygninger for brannbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler.

§ 4. Felt A

På felt A tillates blandet bruk; bolig, kontor, forretning, bevertning.
Det kan oppføres ny bebyggelse, A6 og A7, i 5 etasjer. A6 kan ha en maksimum bygningsbredde på 13,5 m. Balkonger og karnapper tillates ikke utenfor grense for bebyggelse. Det skal være boliger i 2. til 5. etasje. Alt søknads- og meldepliktig arbeid skal sendes Byantikvaren til uttalelse.
Bygningene A1 - A5 skal bevares. 1. etasje i disse skal primært benyttes til kontor, forretning og bevertning. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m^2.
Ved utbedring og reparasjon skal fasadene mot elva på A1 - A4 tilbakeføres til opprinnelig utførelse så langt det er mulig. Øvrige fasader tillates tilpasset ny bruk i samarbeid med Byantikvaren.
I tilknytning til bygning A2 tillates oppført pergola i forlengelse av bygningens fasadelinje mot sydøst på plassdannelsen mot elva.
Parkering for nybygg i felt A skal innpasses i parkeringsanlegg på felt B. Antall parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede.
Varelevering skal skje på egen grunn med innkjøring fra felles avkjørsel mellom bygningene A1 og A7 og mellom bygningene A4 og A6.
Allmennheten skal sikres tilgjengelighet gjennom felt A.

§ 5. Felt B

På felt B skal det oppføres boligbebyggelse.
Bygningene B1, B2, B3 og B4, kan oppføres med 5 etasjer + 1 etasje. Toppetasjen tillates oppført med 85% av underliggende etasjeplan.
Bygningene B5 og B6 kan oppføres med 6 etasjer + 2 etasjer. De to toppetasjene tillates oppført med 85% av underliggende etasjeplan.
Det skal legges spesiell vekt på den formmessige avslutningen av toppetasjene.
Bygningenes totale etasjehøyde regnes med utgangspunkt i felles avkjørsel på c+ 65,0
Etasjehøyden skal ikke overstige 2,8 m.
B2, B3, B4, B5 og B6 kan ha en maksimum bygningsdybde på 13,5 m. Balkonger og karnapper tillates utkraget over grense for bebyggelse.
B1 til B6 oppføres på en sokkeletasje med topp sokkel på c+ 68,0.
Mot fellesområde (felles avkjørsel og gangareal) tillates innredet kontor/ forretning i sokkeletasjen. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m^2.
Det skal bygges parkeringsplasser for felt B, felt A og del av felt C i parkeringsanlegg i inntil 2 plan under boligbebyggelsen.
Det skal være to atkomster til parkeringsanlegget; en fra nordvest og en fra nordøst.

Antall parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede.

§ 6. Felt C

På felt C skal det oppføres boligbebyggelse med barnehage i 1. etasje (C1).
Bygning C1 kan oppføres med 6 etasjer + 2 etasjer. De to toppetasjene tillates oppført med 85% av underliggende etasjeplan.
Det skal legges spesiell vekt på den formmessige avslutningen av toppetasjene. Det tillates ikke toppetasjer på eventuell sidefløy.
Det skal innredes barnehage i 1. etasje i tilknytning til vist uteareal for barnehage. Nødvendig bodareal og plass for barnevogner må innpasses i bygning C1. Mot nordvest tillates innredet kontor/ forretning i sokkel-etasjen. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m^2.
Bygning C 2 kan oppføres med 7 etasjer + 1 etasje. Toppetasjen tillates oppført med 85% av underliggende etasjeplan. Det skal legges spesiell vekt på den formmessige avslutningen av toppetasjen. Det tillates ikke toppetasje på eventuelle sidefløyer. Mot sydvest tillates innredet kontor/ forretning i 1. etasje. Størrelsen på det enkelte forretningslokale skal ikke overstige 400 m^2.
Etasjehøyden skal ikke overstige 2,8 m.
Bygningenes hovedkropp kan ha en maksimum bygningsdybde på 13,5 m. Balkonger og karnapper tillates utkraget over grense for bebyggelse.
Antall parkeringsplasser skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede. Dersom parkeringsnormen ikke kan oppfylles fullt ut på felt C, må det overskytende antall parkeringsplasser opparbeides i parkeringsanlegg på felt B.
Allmennheten skal sikres tilgjengelighet gjennom felt C. Det skal opparbeides gangforbindelse mellom C1 og C2 til blindvei ved Sagene brannstasjon, samt gangforbindelse langs elven til bakenforliggende regulerte friområde.

§ 7. Byggeområde for off./ allmennyttig formål (uteareal for barnehage)

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

§ 8. Fellesområder

Fellesområde (felles avkjørsel og gangareal) skal være felles for hele planområdet. Den del av fellesområdet som ligger vest for brua over Akerselva skal også være felles for gnr 222 bnr 193.
Kantparkering kan innpasses på strekningen mellom bygningene B1 og B4. Allmennheten skal sikres tilgjengelighet gjennom fellesområdene.

§ 9. Støy og forurensning

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

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

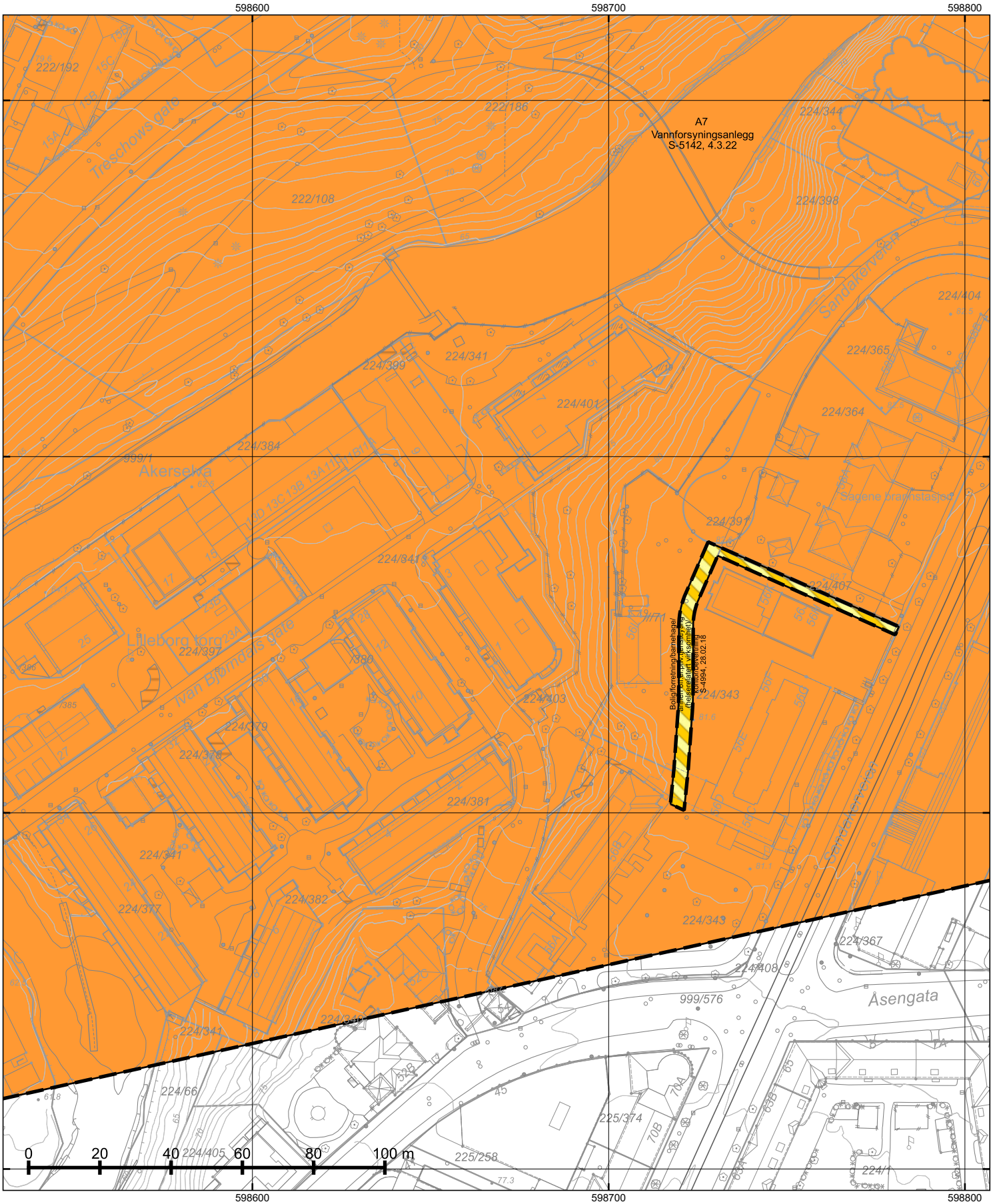
- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

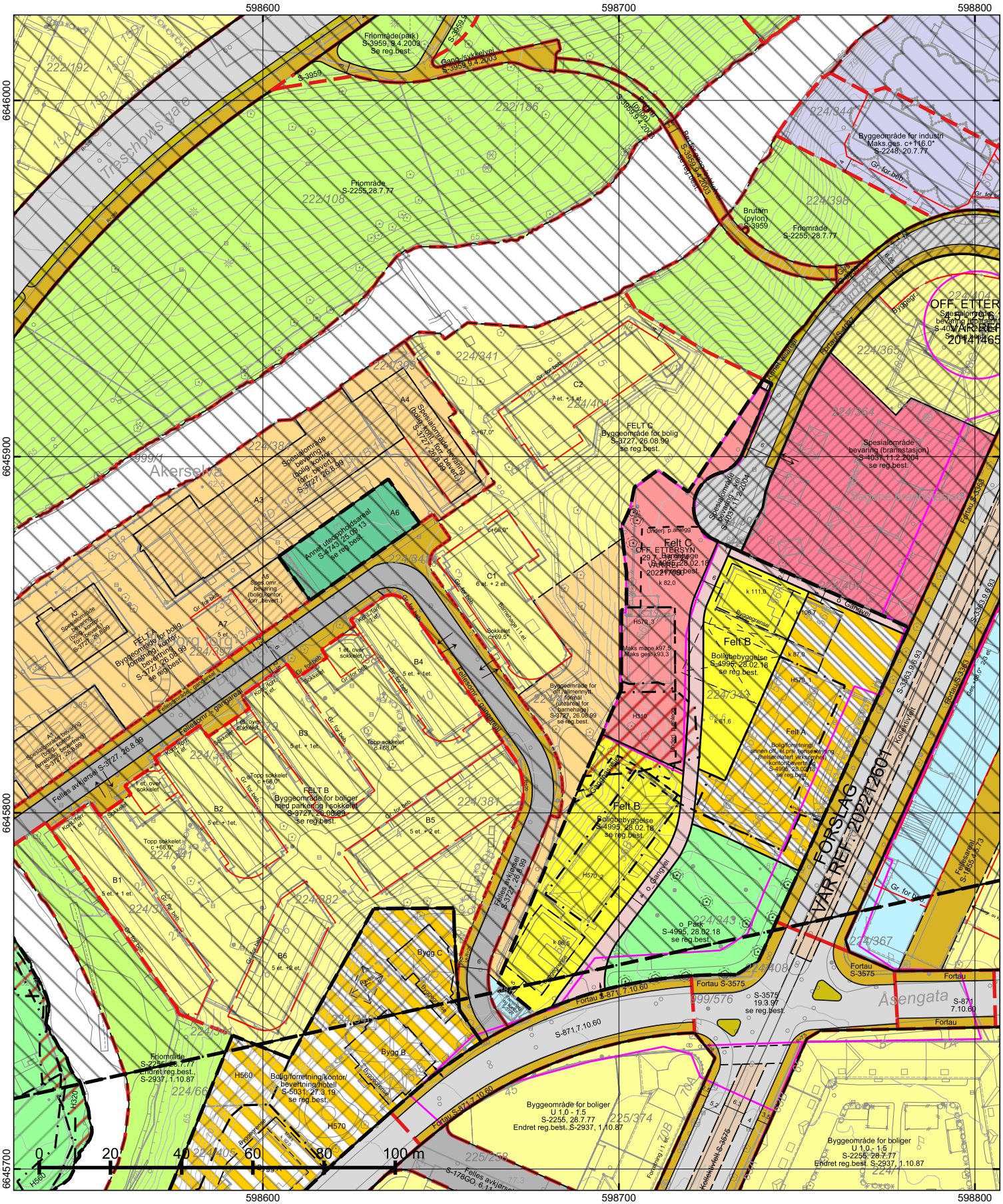
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143361/ 86512604
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/403

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

Se tegnforklaring på eget ark


598600
598700
598800
6646000
6645900
6645800
6645700
Akerselva
Trefoldighetsgata
Tøyengata
Åsengata
Fellesområde - gangareal
Felles avkjørsel S-3727, 26.8.99
Felt A
Felt B
Felt C
FELT B
Byggeområde for boliger med parkering i sokkelet S-3727, 26.08.99 se reg.best.
FELT C
Byggeområde for bolig S-3727, 26.08.99 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde S-2255,28.7.77
Friområde(park) S-3959, 9.4.2003 Se reg.best.
Gang-sykkelvei S-3959, 9.4.2003
Brutrase (pylon) S-3959, 9.4.2003
Brutrase (pylon) S-3959
Byggeområde for industri Maks.ges. c+116.0* S-2248, 20.7.77
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, forr., bevert.) S-3727, 26.8.99

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

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

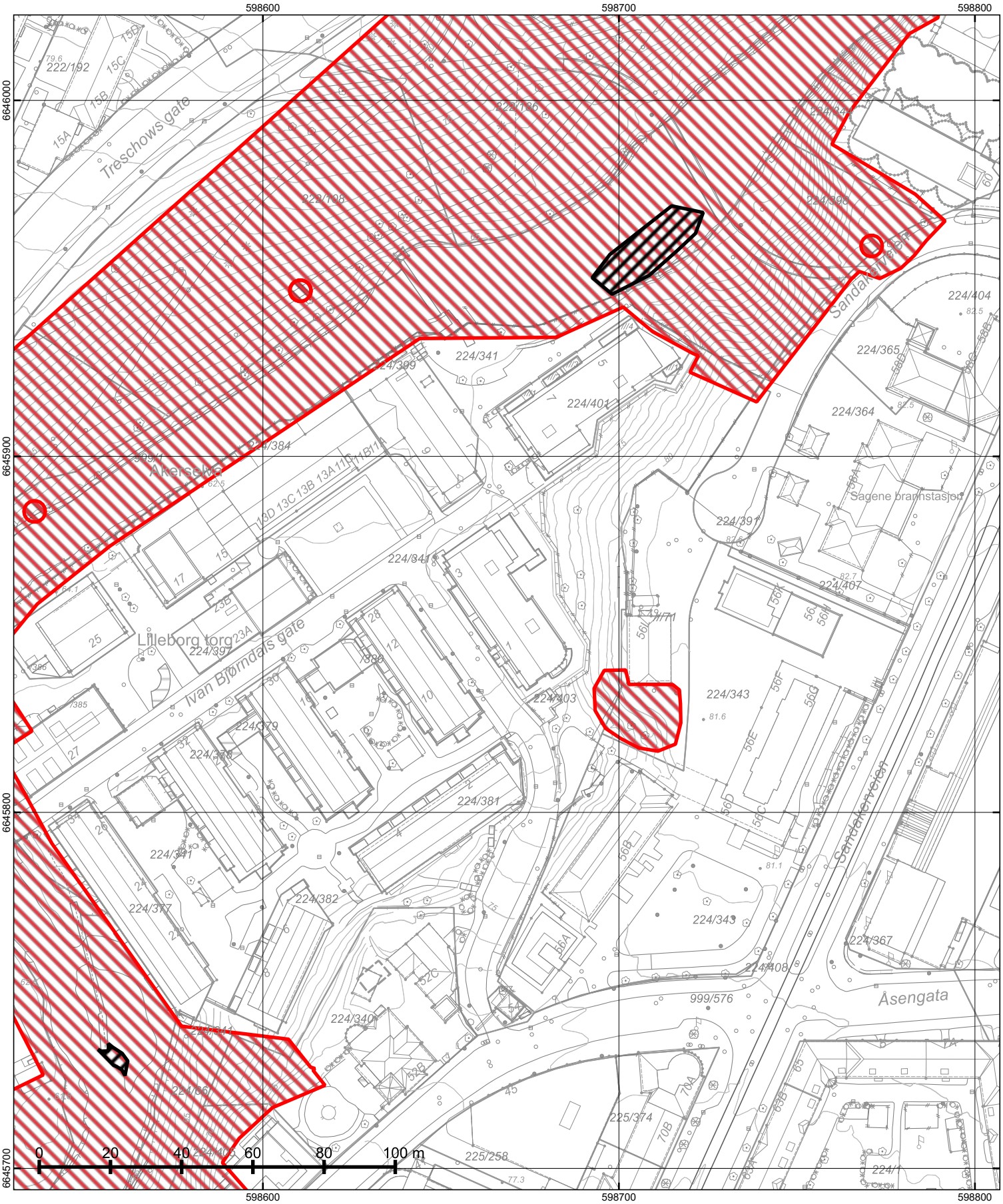
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

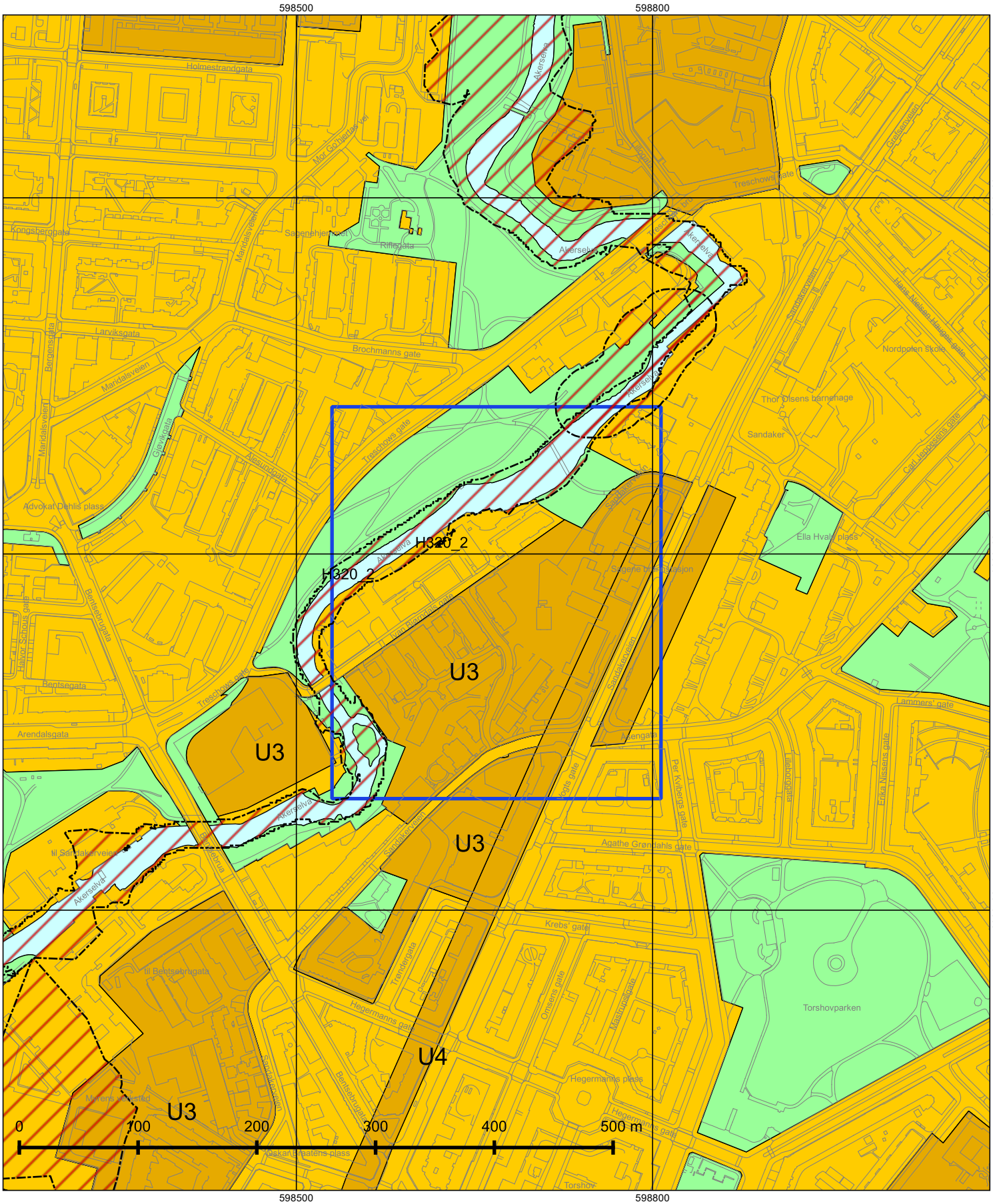
Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143361/ 86512604
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722
Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/403

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143361/86512604
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003722

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Michael R. Øistad
IVAN BJØRNDALS GATE 1

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512604
8539424

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 403

Vi viser til bestilling av 20250520 for IVAN BJØRNDALS GATE 1.

GNR. 224 BNR. 403

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.2013.

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

884.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


224/399
598650
224/341
598700
5
///3
///2
///1
7
224/401
11C
11B
11A
9
6645900
224/341
3
28
6645850
12
/380
1
56L
///71
6645850
10
224/403
14
2
224/381
6645800
6645800
598650
598700
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.05.2025 Målestokk 1: 500

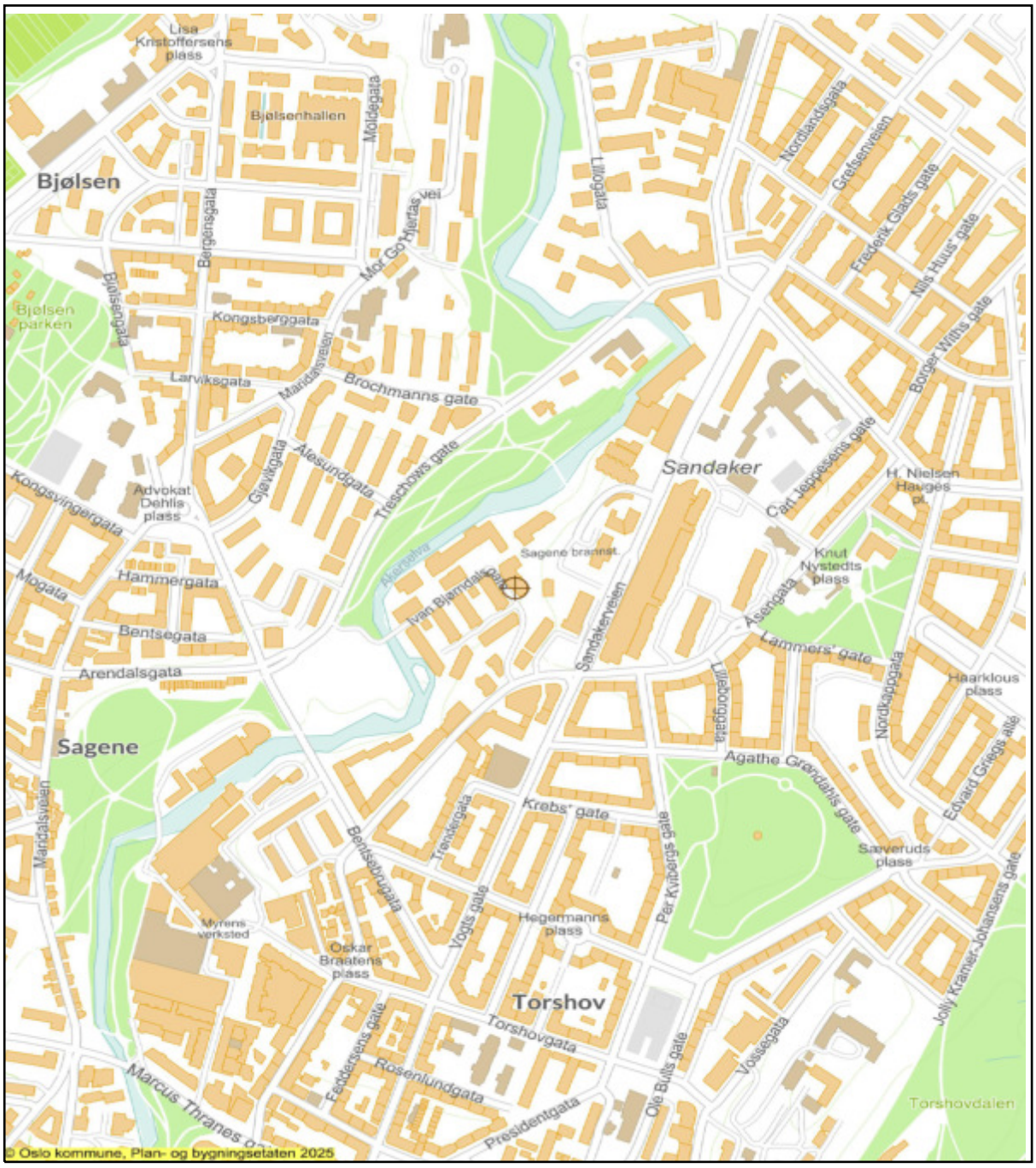


Ivan Bjørndals gate 1

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.05.2025

Oversiktskart

Adr.:	Ivan Bjørndals gate 1	**Bydel :**	SAGENE
Gnr bnr :	224 / 403	**Skolekrets (2020/2021):**	Sagene



Dato: 21.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ivan Bjørndals gate 1
Gnr. 224 Bnr. 403 Snr. 37 og Gnr. 524 Bnr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0408

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Michael R. Øistad

Telefon / Mobil: / 48 60 48 85

E-post: Michael.ramberg.oistad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater