PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

IVAN BJØRNDALS GATE 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Tyder

Tilstandsrapport

Ivan bjørndals gate 6, 0472 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 8. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 10. september 2026
Referanse:	14223

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.	Side 10
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert svakt fall mot sluket. Vanntett sjikt er eldre enn 15 år og har passert forventet levetid iht. NS 3600. Det er registrert overflaterust i avløpsrøret under sluket. Det ble ikke registrert tegn til groptæring, gjennomrusting eller a...	Side 10
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med vanntett sjikt eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 11
Ventilasjon Tekniske anlegg	Kjøkkenventilatoren har kun kullfilter og er ikke tilkoblet forsert avtrekk. Det er indikasjoner på at kjøkkeninnredningen er endret og ventilatoren flyttet fra opprinnelig plassering. Eksisterende avtrekksløsning er ikke videreført til dagens plasse...	Side 13
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Produksjonsår og effekt på varmtvannsberederen er ikke kjent. Berederen er tilkoblet med stikkontakt og mangler automatisk vannstopper. Det er ikke etablert sikker avrenning til sluk. Det kan ikke verifiseres om strømtilførselen til berederen er eta...	Side 14
A.4.33.1 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten	Parkeringsplassen er smalere enn dagens anbefalte mål. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 17

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leilighet i 4. etasje med balkong.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i følge eier. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Leilighet med normal standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.
Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2002, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Håkon Hjelseth Mygland å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
4. etasje	50			9	
Sum	**50**	**4**	**0**	**9**	**0**
Sum BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Innvendige areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Håkon Hjelseth Mygland
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Håkon Hjelseth Mygland

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 224 Bnr: 382 Snr: 15
Tomteareal:	602.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Håkon Hjelseth Mygland
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Støpt grunnmur.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende søyler. Fasader er forblendet med teglsteinsmur.
- Flatt oppforet yttertak, tekket med papp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles brannvarslingsanlegg.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Dokumentasjon er ikke fremvist.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører at våtrommets skjulte oppbygning, vanntette sjikt og utførelse av skjulte detaljer ikke kan verifiseres. Dette gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen og forventet levetid.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
Teknisk forskrift 1997

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i metall.
Vurdering:	Det er registrert svakt fall mot sluket. Vanntett sjikt er eldre enn 15 år og har passert forventet levetid iht. NS 3600. Det er registrert overflaterust i avløpsrøret under sluket. Det ble ikke registrert tegn til groptæring, gjennomrusting eller annen funksjonsreduserende korrosjon. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt, svake fallforhold og overflaterust.
Årsak:	Fallforholdet skyldes utførelsen av gulvet. Vanntett sjikt og sluket har aldersrelatert slitasje.
Konsekvens:	Svakt fall kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig mot sluket og gi økt fuktbelastning på gulvet. Vantett sjikts alder medfører økt risiko for svekket tetthet over tid. Overflaterust i sluket kan utvikle seg videre og bør holdes under oppsyn.

Er det synlig membran i sluket
Sluket er av en type hvor man ikke kan se om det er membran eller ikke

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Vegger med vanntett sjikt eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Servant.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusjkabinett,gulvstående klosett, og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 07.03.2024.

Sikringstavle med automatsikringer montert i entre.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerstokk over himling i bad.
Hovedstoppekran er montert i himling i bad.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken. Mekanisk avtrekk med ventil i bad.. Styring via bryter i entre. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad
Vurdering:	Kjøkkenventilatoren har kun kullfilter og er ikke tilkoblet forsert avtrekk. Det er indikasjoner på at kjøkkeninnredningen er endret og ventilatoren flyttet fra opprinnelig plassering. Eksisterende avtrekksløsning er ikke videreført til dagens plassering. TG 2 er gitt på grunn av manglende forsert avtrekk.
Årsak:	Det mangler forsert avtrekk i kjøkken
Konsekvens:	Manglende forsert avtrekk medfører redusert borttransport av matos, fukt og lukt fra kjøkkenet. Dette kan gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i benkeskap i kjøkken.
Vurdering:	Produksjonsår og effekt på varmtvannsberederen er ikke kjent. Berederen er tilkoblet med stikkontakt og mangler automatisk vannstopper. Det er ikke etablert sikker avrenning til sluk. Det kan ikke verifiseres om strømtilførselen til berederen er etablert før eller etter 2014. Kravet til fast elektrisk tilkobling kan derfor ikke vurderes nærmere. TG 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring og manglende opplysninger om berederens alder og elektriske tilkobling.
Årsak:	Berederen er montert i rom uten sluk og uten automatisk lekkasjestopper. Alder og tidspunkt for etablering av strømtilførselen er ikke kjent.
Konsekvens:	Ved lekkasje fra berederen kan vann føre til skade på kjøkkeninnredning, gulv og omkringliggende konstruksjoner. Tilkobling med stikkontakt kan medføre økt risiko for varmgang dersom belastningen er høy over tid.

Produksjonsår for berederen

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: Trestavs parkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malte betongelementer.
Sparklet og malte plater i bad.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
stue/kjøkken.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte og glatte fronter. Plater over benkeskap på en side. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse: Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Platetopp tilknyttet gass. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med speil og glatte fronter i entre.
Plassbygget skap i entre.
Garderobeskap med glatte fronter i soverom.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metall. Rekkverkshøyde er målt til ca. 111 cm.

Antall kvadratmeter
9

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

A.4.33.1 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

TG 2

Beskrivelse:	Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen har en målt bredde på ca. 2,34 m.
Vurdering:	Parkeringsplassen er smalere enn dagens anbefalte mål. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Forholdet skyldes garasjeplassens opprinnelige utforming.
Konsekvens:	Begrenset bredde kan gjøre inn og utkjøring og adkomst til bilen noe vanskeligere.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det er ikke utført oppgraderingsarbeider på boligen siste 5 år, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Leiligheten ligger i byggets 4.etasje.
Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon.
Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor hvit støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. Etter 1997- Tilfredsstillende.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	08-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
El. tilsyn	07-03-2024	Utført..	
Egenerklæring	07-09-2026	Eiers egenerklæring er mottatt via e-post.	
Godkjente plantegninger	10-09-2026	Godkjente plantegninger er innhentet via saksinnsyn Oslo.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260197
Addresse	Ivan Bjørndals gate 6		
Postnr.	0472	Sted	OSLO
Selgers navn	Håkon Hjelseth Mygland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Jeg tok over 16. mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden mai 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Jeg inngikk avtale om Norgespris høsten 2025

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

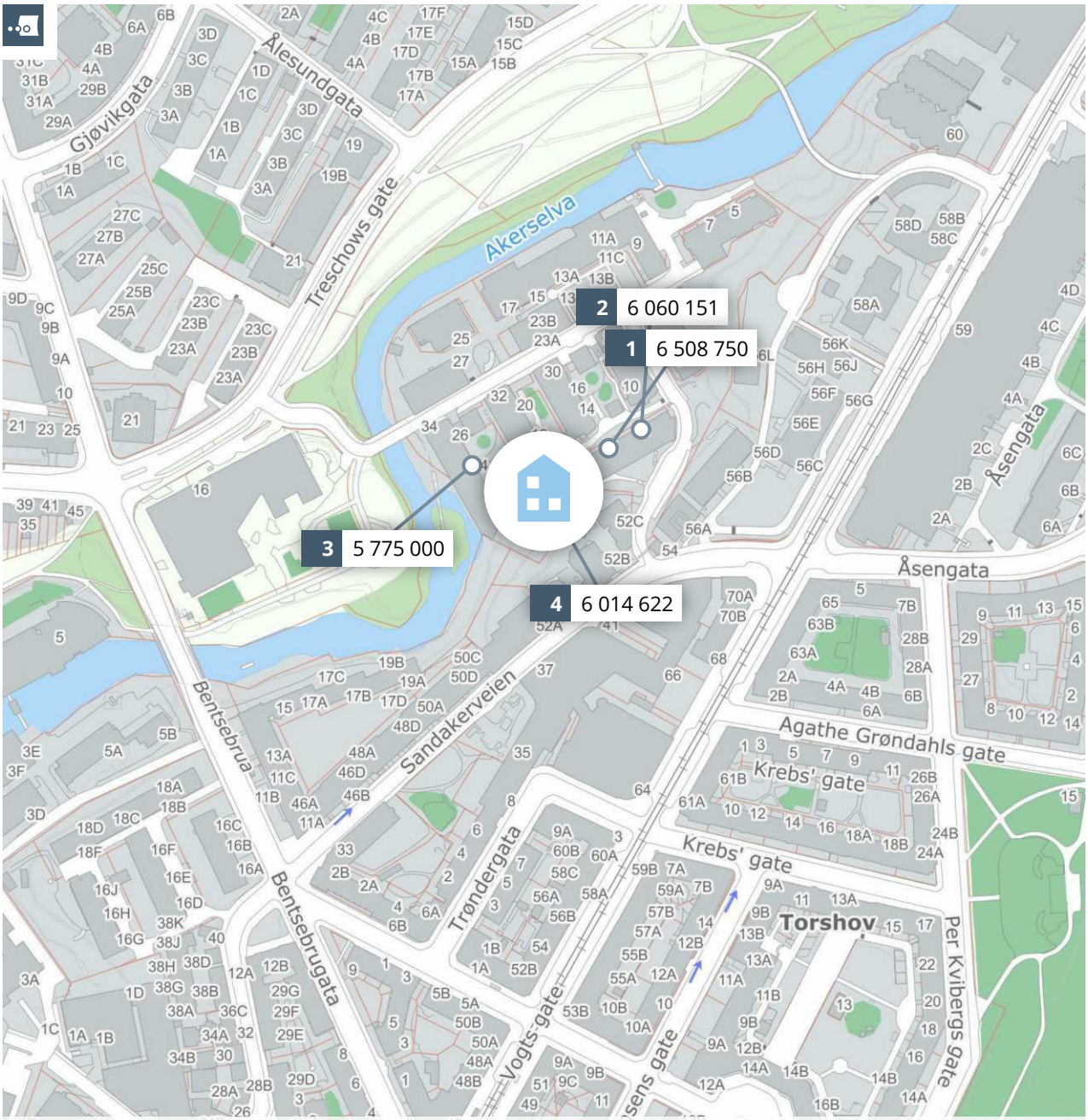
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.10.2026

Signert av *Håkon Hjelseth Mygland*

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

IVAN BJØRNDALS GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 18.10.2026

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: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ivan Bjørndals gate 6, 0472 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 224 BNR 382 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	113 725
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ivan Bjørndals gate 4 52 m² 2002 4. etg 1 sov				05.08.2026	6 600 000	**6 450 000**	58 750	6 508 750	**125 168**
2	Ivan Bjørndals gate 2 52 m² 2002 3. etg 1 sov				24.10.2025	5 700 000	**6 000 000**	60 151	6 060 151	**116 541**
3	Ivan Bjørndals gate 24 52 m² 2001 3. etg 1 sov				02.09.2025	5 850 000	**5 775 000**	0	5 775 000	**111 058**
4	Ivan Bjørndals gate 6 51 m² 2002 5. etg 1 sov				13.01.2026	5 990 000	**5 990 000**	24 622	6 014 622	**117 934**

Her får du en lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Lilleborg. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, med adkomst via heis, og har en luftig stue med utgang til en balkong på ca. 9 kvm. Her kan du nyte gode solforhold og lange sommerkvelder. Videre byr boligen på et funksjonelt kjøkken, et romslig bad og et soverom med god plass til ønsket møblement. Garasjeplass og kjellerbod på ca. 4 kvm gir praktiske løsninger for parkering og oppbevaring.

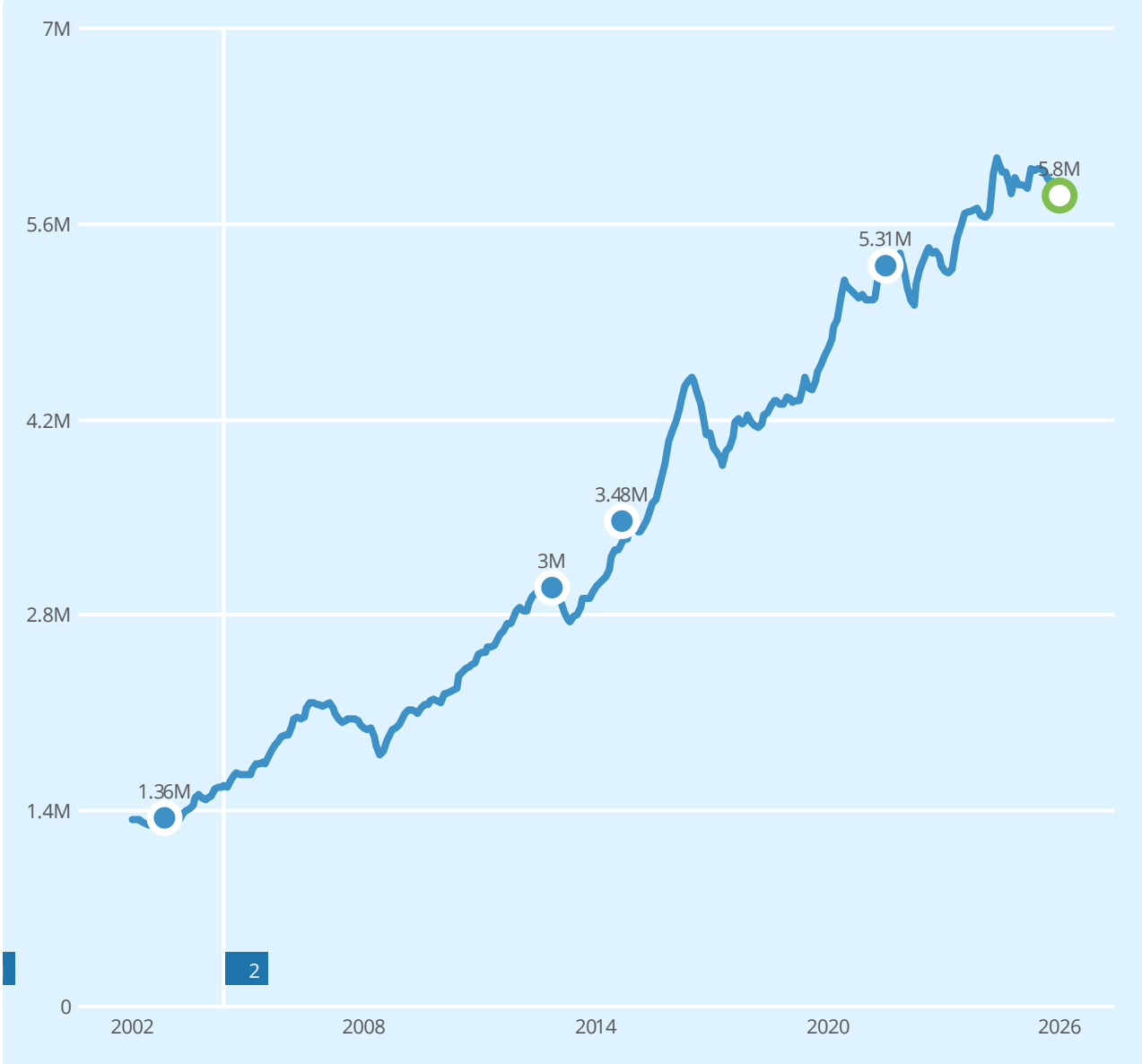
Fra boligen har du kort vei til et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Lilleborg og Torshov byr på en fin kombinasjon av byliv, kultur og grønne rekreasjonsområder. Med gode kollektivforbindelser og kort vei til Akerselva er det enkelt å komme seg både rundt i byen og ut på tur.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.02.2022	01.03.2022	18.05.2022	4 950 000	5 300 000	5 805	5 305 805
18.04.2015	27.04.2015	27.05.2015	3 150 000	3 475 000	0	3 475 000
11.06.2013	19.06.2013	19.07.2013	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000
08.04.2003		08.04.2003	1 780 000	1 355 000	-	1 355 000

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

25
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 873 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

40
leiligheter solgt

6 324 000 Prisantydning i snitt
6 302 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 725 Ivan Bjørndals gate 6
Totalpris 5 800 000
112 880 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

107 536 ÅSEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Energiattest



Adresse **Ivan Bjørndals gate 6, 0472 OSLO**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368631**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81696543**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **382**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **149,93**

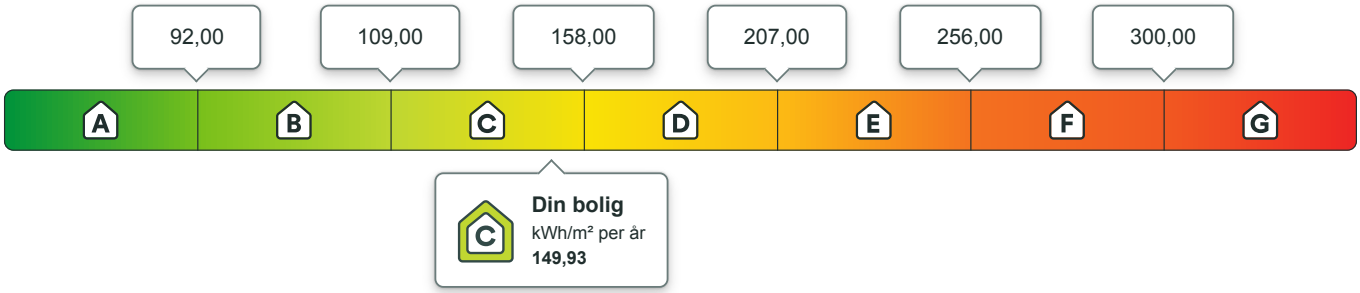
Ivan Bjørndals gate 6, 0472 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 496,71	**149,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ivan Bjørndals gate 6, 0472 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Ivan Bjørndals gate 6, 0472 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260197 . Vår ref.: 2148-1-15 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lilleborg B6
Organisasjonsnr:	985087784
Seksjonseier:	Mygland, Håkon Hjelseth
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Ivan Bjørndals Gate 6, 0472 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	224
Bnr.	382

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8649093.
- 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.

Garasje: Det er til hver seksjon knyttet en sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde). Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene. Sameierne skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i Det Lille Grønne. Se vedlagte vedtekter til 5040 Sameiet Det Lille Grønne. Det følger bruksrett til en garasjeplass til hver boligseksjon. Dersom det er tilknyttet eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med elbil ladestasjon, i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønnes garasjeeiendom, er det både selger og kjøpers ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.no Innkreving "felleskostnader" øker med 5 % fra 1.1.2026. Sameiet har inngått avtale med OBOS Nett om leveranse av internett. Innkreving med oppstart 1. mai 2026, 199 kr per seksjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208410148
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 162 180,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 249,95,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader DLG	700,00
Felleskostnader	2 350,95
OBOS Nett	199,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	304,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 945,-
Annen formue:	12 388,-
Gjeld:	24 335,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208410148
Restsaldo:	21 993,43
Kapitalkostnader:	433,54
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 993,43,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

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/Jan Petter Staff, e-post: lilleborg-b6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2148

SAMEIET LILLEBORG B6

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLEBORG B6

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Møterom "Trinsrud".

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLEBORG B6

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

Thomas Wiik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid i 2025 til årsmøtet 2026.pdf
2. 2148 Revisjonsberetning_Sameiet__Lilleborg_B6.pdf
3. Årsregnskap 2025 - Sameiet Lilleborg B6.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer;

Roller og kandidater

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

- Jan Petter Staff

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

- Erlend Ratikainen Lund
- Tove Margrethe Thommessen

Styrets arbeid 2025

Det har i løpet av perioden vært avholdt 9 styremøter.

Sameiet har også avholdt:

- ordinært årsmøte 20.05.26
- ekstraordinært sameiermøte 15.10.26 (ang. søknad om fasadeendring og markterrasse på endevegg sør)

De viktigste sakene har vært:

Økonomi:

Styret har jobbet aktivt med budsjettoppfølging og kostbesparende tiltak, bla:

- Installert vannmåler for sameiet. Se detaljer under.
- Overgang fra strømstøtteordning til Norgespris
- Bytte av bredbåndleverandør. Se detaljer under.

Vannmåler:

I januar 2025 installerte vi vannmåler får å få faktura på faktisk forbruk, og ikke á konto basert på kommunens anslag på forbruk. Kommunen fakturerte oss rutinemessig á konto i 2025, og vi fikk en kreditnota i november for mellomlegget for hva vi faktisk hadde brukt. Beløpet var på -143.858,72 ink moms.

Vannmåleren kostet 66 625,- ink moms.

Unloc Doorman:

Ringeklokkene i nr 6 sviktet noen dager, og som en ekstra løsning etablerte vi en parallell løsning med Unloc Doorman. I et sikkerhets aspekt ønsker vi at dere ikke åpner for andre enn de dere kjenner. Om noen ringer på porttelefonen og «bare skal levere noe» til en nabo som ikke er hjemme. Henvis dem til QR koden.

Bredbånd fra OBOS Nett:

I liket med flere andre sameier på Lilleborg har vi inngått avtale med OBOS Nett om billig og raskt bredbånd. I skrivende stund er ikke det installert enda, men tilbakemeldingene fra andre Lilleborg-sameier er de meget godt fornøyd med både hastigheten og de lavere kostnadene de fikk. Vi har all grunn til å tro at vi vil oppleve samme erfaringen.

Sameiet har deltatt på vår- og høstdugnader for fellessameiet (DLG).

Styret har én representant i DLG-styret. Representantens oppgave er å fremme relevante saker for B6 og ivareta B6's interesser i fellesameiet DLG

Til årsmøtet i
Sameiet Lilleborg B6

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lilleborg B6 som viser et overskudd på kr 148 576,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (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.

Penneo document key: X6DKF-IQREL-AWAG3-OEALN-DKHX6-HK9UI

INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. Mars 2026
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo document key: X6DKF-IQREL-AWAG3-OEALN-DKHX6-HK9UI

PENNEO

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

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

Kristine Lillo Mørck
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1194263
IP: 213.52.xxx.xxx
2026-03-25 12:19:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X6DKF-IQREL-AWAG3-OEALN-DKHX6-HK9UI

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

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

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

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

SAMEIET LILLEBORG B6
ORG.NR. 985087784, KLIENTNR. 2148

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 688 124	1 404 180	1 687 998	1 759 090
Andre inntekter		0	148	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 688 124**	**1 404 328**	**1 687 998**	**1 759 090**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-8 460	-12 500	-9 875
Styrehonorar	4	-90 000	-60 000	-90 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-17 666	-8 543	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-82 430	-79 260	-84 000	-87 780
Konsulenthonorar		-18 890	-269 969	-20 000	-7 000
Drift og vedlikehold	6	-245 189	-1 329 940	-132 000	-133 860
Forsikringer		-89 771	-75 292	-87 000	-97 440
Kommunale avgifter	7	-286 246	-400 416	-463 100	-397 000
Kostnader sameie	14	-366 869	-242 377	-269 000	-269 000
Energi/fyring	8	-44 368	-49 537	-80 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-198 731	-216 397	-202 000	-208 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 452 849**	**-2 740 190**	**-1 451 600**	**-1 352 315**
DRIFTSRESULTAT		**235 275**	**-1 335 862**	**236 398**	**406 775**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 078	12 357	0	0
Finanskostnader	11	-102 777	-25 269	-105 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-86 698**	**-12 912**	**-105 000**	**-85 000**
ÅRSRESULTAT		**148 576**	**-1 348 774**	**131 398**	**321 775**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-568 425
Udekket tap:	0	-780 349
Reduksjon udekket tap:	148 576	0

SAMEIET LILLEBORG B6
ORG.NR. 985087784, KLIENTNR. 2148

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	292 242	375 614
SUM ANLEGGSMIDLER		**292 242**	**375 614**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	6 793
Forskuddsbetalte kostnader		34 059	29 515
Driftskonto OBOS-banken		367 146	1 096 657
SUM OMLØPSMIDLER		**401 310**	**1 132 965**
SUM EIENDELER		**693 552**	**1 508 579**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-631 773	-780 349
SUM EGENKAPITAL		**-631 773**	**-780 349**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 285 890	1 458 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 285 890**	**1 458 840**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 995	27 085
Leverandørgjeld		3 944	802 397
Påløpte renter		496	606
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 435**	**830 088**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**693 552**	**1 508 579**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	885 227	292 218

Oslo, 13.03.2026
Styret i Sameiet Lilleborg B6

Jan Petter Staff /s/ Tove Margrethe Thommesen /s/ Erlend Ratikainen Lund /s/

Erik Pedersen /s/ Ida Sætherbakken /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 DLG	268 800
Felleskostnader	1 419 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 688 124**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	**-90 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 100

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 666
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 666**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 520
Drift/vedlikehold VVS	-66 625
Drift/vedlikehold elektro	-6 833
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 966
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-245 189**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-149 154
Renovasjonsgebyr	-137 092
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-286 246**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-44 368
SUM ENERGI / FYRING	**-44 368**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 020
Lyspærer og sikringer	-1 264
Vaktmestertjenester	-52 706
Renhold ved firmaer	-127 974
Andre driftskostnader	-745
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 100
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 724
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-198 731**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 065
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
Andre renteinntekter	14 840
SUM FINANSINNTEKTER	**16 078**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-102 633
Andre rentekostnader	-144
SUM FINANSKOSTNADER	**-102 777**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	41 160	
Nedbetalt i år	172 950	
		-1 285 890
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 285 890**

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 32/413 deler av Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne.

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

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 2148 **Selskapsnavn:** SAMEIET LILLEBORG B6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LILLEBORG B6

Organisasjonsnummer: 985087784
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Møterom "Trinsrud".

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øystein Strandli er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer;

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Petter Staff

Følgende stilte til valg:
Jan Petter Staff

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Ratikainen Lund
Tove Margrethe Thommessen

Følgende stilte til valg:
Erlend Ratikainen Lund
Tove Margrethe Thommessen

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

---

Møtedato: 20.05.2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Sagene samfunnshus

Til stede: 12 seksjonseiere, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Said Bitta

Møtet ble åpnet av Mona Lunde Martinsen.

Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Said Bitta foreslått.
Vedtak: Valgt

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Said Bitta foreslått. Som protokollvitne ble Hrafn Mar Sveinsson foreslått.
Vedtak: Valgt

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 455 000.
Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

A. Lilleborg elvebadstue

Forslagsstiller: Roar Holtedahl, B2

Lilleborg elvebadstue er etablert på DLG's grunneiendom - sentral beliggende mot elvebredden i innersvingen til Akerselva, langs grunneiendommen.

Sameiermøtet 30.05.2022 vedtok at Lilleborg Elvebadstue på permanent basis kan stå på plassen mellom Villa Paradiso og trappen ned til elva, for en periode på 3 år. Saken forelegges DLG's ordinære sameiermøte med henvisning til vedtektenes
§ 11 Sameiermøtets vedtak:
"... (2. ledd) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
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,

Elvebadstuen er innrettet som et åpent tilbud, tilrettelagt med delvis fortrinnsrett for beboere på Lilleborg.

Foreningen Lilleborg elvebadstue v/styreleder Erik Stenman anfører at
“... badstuen (har) blitt en viktig samlingsplass for nabolaget. Det siste året har vi hatt over 2000 besøkende, og vi teller nå over 250 registrerte medlemmer fra Ivan Bjørndalsgate. Gjennom samarbeid med lokale aktører har vi arrangert flere vellykkede arrangementer, som Bydelsfestivalen, Midsommerfestivalen og Julekalenderen. Disse har bidratt til positive opplevelser for både beboere og næringsdrivende. Det fremstår som at badstuen har bidratt til et tydelig positivt løft for sameiet, og trekkes frem i salgsannonser for å presentere nabolaget på en attraktiv måte. Badstuegruppens aktive tilstedeværelse ved elven har også hatt en positiv effekt på tryggheten i området, og kan sees som et bidrag til å redusere «lysskye» aktiviteter. Gjennom hele prosessen har vi hatt en tett og åpen dialog med DLG, og vi ønsker å opprettholde denne gode kommunikasjonen. Vi håper at DLG fortsatt ser verdien av badstumiljøet og dets positive innvirkning på området, og at vi får tillatelse til å beholde badstuen på sin nåværende plassering. Vårt mål er å bidra til et levende og trivelig nabolag, og vi ser frem til å fortsette dette arbeidet i samarbeid med alle involverte parter.”

Forslag til vedtak:

Lilleborg elvebadstue gis tillatelse til å bli stående på nåværende plassering i en ny periode på tre (3) år. Det forutsettes av partene etablerer en avtale med Lilleborg elvebadstue for perioden.

Vedtak: Enstemmig Vedtatt

B. Oppgradering av lekeplassene

Forslagsstiller: Cal Hammerich, B1

Det foreslås at sameiet DLG igangsetter en plan for oppgradering av lekeplassene på feltet. Lekeplassene er etter det jeg kjenner til ikke blitt vesentlig oppgradert siden byggeår. Flere av apparatene fremstår som utslitte, og noen av dem direkte farlig, og det er behov for både utskifting og generell oppgradering for å sikre et trygt, funksjonelt og attraktivt leketilbud for barna i sameiet.

Forslag til vedtak:

1: DLG bes gjennomføre en tilstandsvurdering av eksisterende lekeplasser, herunder sikkerhet, slitasje og behov for utskifting.

2: DLG innhenter tilbud på nødvendig oppgradering/utskifting av lekeapparater og eventuelt fallunderlag.

3: DLG legger frem en konkret plan med kostnadsoverslag og forslag til finansiering for sameierne, enten gjennom ekstraordinær innbetaling eller innarbeidelse i budsjett/vedlikeholdsplan.

4: Oppgradering gjennomføres innen utgangen av 2026, gjennomføringen kan utføres uten generalforsamlingens godkjennelse. Formålet med tiltaket er å sikre trygge og moderne lekeområder, bidra til trivsel i sameiet og ivareta eiendommens verdi over tid.

Styrets innstilling: Styret har startet arbeidet med oppgradering av lekeplassene. Lekeplassinspektøren har gjennomført en årlig tilstandsvurdering på området i 2025. Styret vil igangsette et forprosjekt med forslag til alternative løsninger som legges frem på ordinært sameiermøte 2027.

Styrets forslag til vedtak: Styret vil igangsette et forprosjekt med forslag til alternative løsninger som legges frem på ordinært sameiermøte 2027.

Vedtak: styrets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

C. Opprette prosedyre for sletting av delte Unloc nøkler

Forslagsstiller: Styret i C1

Vi ber DLG vurderer om tilgangene til Unloc-dører kan forbedres, for eksempel med tidsbegrenset tilgang til samtlige "ikke-beboere", sletting av tilganger som ikke er brukt på lenge, osv. C1 opplever innbruddsforsøk på innsiden, hvor det spekuleres i om uvedkommende har fått tilgang til åpning av inngangsdører med Unloc. Så langt virker det ikke som Unloc har funksjonaliteten, som nevnt ovenfor. DLG har stor brukergruppe av Obos Unloc, og har derfor påvirknings kraft ovenfor Obos til å få implementert nødvendig funksjonalitet.

Innstilling fra styret: Styret vil presisere at det er det enkelte sameie som har ansvar for sine respektive tilganger til Unloc og fysiske nøkler. Det som DLG imidlertid kan gjøre er å sette fokus på dette temaet som en del av sikkerheten på området. DLG kan gjøre dette i dialogen med sameiene på ABC-møtene, beboermøter og i styremøter, samt på VIBBO. Styret kan også ta dialog med Obos om Unloc dersom det skulle være behov for å gi innspill på funksjonalitet.

Forslag til vedtak:

Styret i DLG tar opp med Obos og Unloc om mulige utvidelser av funksjonalitet som en del av arbeidet med sikkerheten på Lilleborg-området.

Vedtak: Vedtatt mot en stemme

D. Fordeling av kostnader mellom DLG og B1 ved drenering

Forslagsstiller: Styret i B1

Sendte inn melding angående drenering ved hellende terreng ved vegg som beskrevet i vedlagt bilde for en stund siden. Ønsker en avklaring i forhold til dette på DLG's årsmøte. Som sett på bilde er det klart at den sørvendte veggen er DLG sitt ansvar og den østvendte veggen er B1 sitt ansvar. Ønsker en konstatering om solidaritetsansvar knyttet til eventuelle dreneringsarbeider i området.

Forslag til vedtak: Det konstateres at DLG og B1 har et solidarisk ansvar for de økonomiske kostnadene av eventuelle dreneringsarbeider i området vist på vedlagt bilde. Kostnadene fordeles med en halvdel til hver av partene. Vedlagt tilbud på dreneringsarbeid setter føringer for utbedringer som kan foretas i forhold til solidaritetsansvaret. Styret i B1 og DLG gis gjensidig mulighet til å individuelt sette i gang eventuelle utbedringer i området.

Innstilling fra styret: Sameiene inklusive DLG har et ansvar for sine respektive bygg. Slik saken er presentert, er det DLG styrets vurdering at beslutningsgrunnlaget er for dårlig til å gjøre et vedtak om dette nå. Vi ønsker å gå i dialog med B1 om saken.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt. 1 stemme for og 7 stemmer mot

E. Utleie av garasjeplass

Forslagsstiller: Edvard Leknes, B1

Saken om å leie ut garasjeplass til eksterne personer har vært tatt opp før og blitt nedstemt gjentatte ganger. Ønsker å ta opp denne saken igjen med følgende forslag til vedtak:

Utleie av parkeringsplass tillates til aktører som driver med utleie av bil. En betingelse ovenfor aktør er at de implementerer et system hvor eksterne personer må registrere seg med BankID for å få tilgang til garasjen. Tilgang til garasjen gis via et digitalt nøkkelsystem (unloc) og må opphøre ved leieforholdets slutt. DLG får mandat til å utforme en avtale med ekstern aktør som gjelder alle med bruksrett til parkeringsplass.

Det må eventuelt gjøres en vedtektsendring om saken når frem.

Bakgrunn: Det finnes aktører som har begynt å levere billige utleietjenester eks Hyre. Apputvikling har også nådd et punkt hvor sømløs integrering av digital identifisering og tilgangsdistribuering er enkel. Å leie ut til private aktører slik som foreslått vil kunne være svært positivt for sameiet. De som ikke har bil vil kunne være tjent med både å kunne leie ut sin parkeringsplass, samtidig som de har tilgjengelig leiebil på sin egen eller naboens parkeringsplass. Andre vil også kunne ha nytte av leie biler for eksempel ved behov av flere enn en bil. Det vil trolig være best om DLG utformer en felles avtale for alle som har parkeringsplass i garasjen.

Det poengteres at ved en slik endring vil ikke punktene om oversikt av tilganger og trusler om tyverier lenger gjelde. Dette da alle eksterne som får tilgang til garasjen har identifisert seg og tidspunkt for når vedkommende har brukt nøkler vil være registrert.

Om det er behov for å endre noe i forslaget til vedtak av hensyn til klarhet etc. så gjør gjerne det. Ta gjerne kontakt om det er noen spørsmål.

Innstilling fra styret: Dette forslaget vil kreve en vedtektsendring. Styret anser at det å åpne opp for å tilby leie av parkeringsplasser i garasjen via eksterne aktører vil utgjøre en sikkerhetsrisiko i garasjen. Det kan også være en krevende teknisk integrasjon.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

Vedtak: forslaget ble nedstemt, 9 stemmer mot

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, Nina Hauki-Stenman foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Hege Johansen Aas foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Hrafn Mar Sveinsson foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styreleder for 2 år, ble foreslått Mona Lunde Martinsen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Protokollen signeres av

Møteleder / Fører av protokollen
Said Bitta /s/

Protokollvitne
Hrafn Mar Sveinsson */s/*

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557579509810

Underskriverne

bankID	Navnet som returneres av Norwegian BankID QES er synlig i sertifikatet. Klikk her for å se det. Dette dokumentet er signert med en kvalifisert elektronisk signatur levert av Norwegian BankID QES.
bankID	Navnet som returneres av Norwegian BankID QES er synlig i sertifikatet. Klikk her for å se det. Dette dokumentet er signert med en kvalifisert elektronisk signatur levert av Norwegian BankID QES.

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.



Invitasjon
til
ekstraordinært sameiemøte

Sameiet Lilleborg B6

Tid: onsdag 15. oktober, kl. 18:30

Sted: 1. etg nr 8.

Til seksjonseierne:

Det innkalles til ekstraordinært sameiemøte i Sameiet Lilleborg B6

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører
1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opptak av navnefortegnelse
1.5 Godkjenning av saksliste

2. Fasadeendring: Hulltaking i sydveggen 1. etg og montering av balkong/markterrasse.

Det vises til høringsdokument om tiltaket sendt seksjonseierne med høringsfrist onsdag 24. september.
Seksjonseier ønsker å etablere dør i sydveggen og montere terrasse/markterrasse.
Dette må godkjennes av sameiet før søknad sendes til Plan- og Bygningsetaten.

Tiltaket må godkjennes med minimum 2/3 flertall av de som avgir stemmer.

Styret har ikke mottatt henvendelser i fbm høringsdokumentet.

Forslag til vedtak: Sameiet stemmer for at seksjonseier kan søke Plan- og bygg om godkjenning av tiltaket.

Oslo, 25.09.2025

Sameiet Lilleborg B6
STYRET

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

NB! Det kan angis på fullmakten hva du ønsker å stemme på.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ... er eier av seksjon nr. ..... i sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... – 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

_____

Underskrift

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LILLEBORG B6

Vedtatt i årsmøte

Den 7.mai 2018

1. NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B6, og omfatter eiendommen G.nr./B.nr. 224/382 i Oslo kommune.

Sameiet består av 32 boligseksjoner. Hver seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av g.nr. 224 b.nr. 382 i henhold til sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon).

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Det er til hver seksjon knyttet sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde). Eierandel i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene.

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

3. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

4. VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innside av vinduer, balkongdør og ytterdør

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v. Utskiftinger av balkongdekke skal skje i henhold til særskilt instruks utarbeidet av styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøtet er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt

tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTERETT

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller.

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

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

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

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte

dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a. Behandle årsberetningen fra styret.
b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
c. Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
d. Behandle budsjett.
e. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
f. Velge styre, styreleder, og evt.varamedlemmer.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter,

c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

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

e. samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f. samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 2017 § 2012 annet ledd annet punktum,

g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de samlede årlige fellesutgiftene,

h. endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

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

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

8. STYRET

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

Styret skal gjennomføre årlig HMS internkontroll.

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. For å opprettholde kontinuiteten i styret, er det ønskelig at halvparten av styremedlemmene og varamedlemmene skal være på valg hvert annet år. Styrets leder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.

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

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

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

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

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

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

12. MINDRETALLSVERN

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

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

14. OVERSIKT OVER SEKSJONER MED SÆRSKILT VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjons nr.	Leilighets nr.	Endrings objekt.
1	B61-091	
2	B61-090	
3	B61-089	
4	B62-096	Terrassevarmer
5	B62-095	
6	B62-094	
7	B62-093	
8	B62-092	
9	B63-101	

10	B63-100	
11	B63-099	
12	B63-098	
13	B63-097	
14	B64-106	Utelampe
15	B64-105	
16	B64-104	
17	B64-103	
18	B64-102	
19	B65-111	
20	B65-110	
21	B65-109	
22	B65-108	
23	B65-107	
24	B66-116	Utelys, markise
25	B66-115	
26	B66-114	
27	B66-113	Markise
28	B66-112	Markise
29	B67-118	Terrassevarmer, div. lamper, vannkraner på terrasse.
30	B67-117	Ventil i fbm gasspeis. Dør i sydveggen.
31	B68-120	Markise, lampe
32	B68-119	Utvendige persienner, markise

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET LILLEBORG B6

§ 1. Formål/Innledning

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietakere).

Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser

§ 2. Kasting av søppel

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område. All søppel pakkes godt inn og sikres forsvarlig før det legges i søppelbeholderne. Papir skal kastes i egne beholdere.

§ 3. Oppganger/fellesrom

Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes fra vinduer, i oppgangene eller fellesrom.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder.

Sykler, barnevogner, sportsartikler, kasser sko og lignende skal ikke hensettes i trapp eller kjellerganger.

Inngangsdørene skal holdes låst hele døgnet.

§ 4. Balkonger/Grill

Seksjonseier plikter å holde å holde egen balkong ren, med åpne sluk og snøfri. Sameierne skal sørge for å holde alminnelig god orden på sine terrasser. Det er ikke tillatt å samle og oppbevare/lagre søppel og skrot på disse.

Benyttes det grill skal denne være elektrisk eller gå på gass.

§ 5. Støy

Det skal være ro mellom kl 23 og 08 hverdager og søndager, og mellom kl 00. og 08. fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.

Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 19.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager.

Oppussing som medfører sjenerende støy (boring, hamring, saging) skal nabovarsles slik at man kan innrette seg etter det.

§ 6. Bruk av leiligheten

Oppussing av leiligheter skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.

Bruk av leiligheten som skader andres leiligheter og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

§ 7. Boder

Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.

Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer.

Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.

I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annen materiale som tiltrekker seg skadedyr

§ 8. Klager

Styret forholder seg kun til skriftlige klager som skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av husordensreglene og/ eller vedtektene.

Gjentatte henvendelser fra styret som følge av berettigede klager, kan medføre salgspålegg og/eller utkastelse.

§ 9. Utleie

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

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

§ 10. Navneskilt

Det påligger sameierne å sette opp navneskilt av riktig type på postkasse og ringetablå. Eiere av utleieleiligheter skal påse at navneskilt oppsettes for sine leietaker. Styret/vaktmester er behjelpelig med dette.

§ 11. Erstatningsplikt

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

§ 12. Endring av husordensreglene

Det er kun sameiermøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE

Organisasjonsnummer 986 960 066

Vedtatt på ordinært 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, sameieloven og den til enhver tid gjeldende reguleringsplan.

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

(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 i tillegg av installasjoner og løsøre på eiendommen: gatelys, utemøbler, lekeapparater mv.

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

(3) Eiendomsgrensene mellom DLG og sameierne er gitt av det som er tinglyst i grunnboken.

(4) Følgende eierseksjonssameier er sameiere:

Eierseksjonssameie i Oslo	Type	Sameieandel Felleseiendom
A3 0301-224/384 Ivan Bjørndals gate 11, 13, 15 og 17	Eierseksjonssameie	37/413
A5/A7 0301-224/8 Ivan Bjørndals gate 19, 21 og 23	Eierseksjonssameie	23/413
B1 0301-224/377 Ivan Bjørndals gate 22, 24, 26 og 34	Eierseksjonssameie	57/413
B2 0301-224/378	Eierseksjonssameie	33/413

Ivan Bjørndals gate 18, 20 og 32		
B3 0301-224/379 Ivan Bjørndals gate 14, 16 og 30	Eierseksjonssameie	33/413
B4 0301-224/380 Ivan Bjørndals gate 10, 12 og 28	Eierseksjonssameie	31/413
B5 0301-224/381 Ivan Bjørndals gate 2 og 4	Eierseksjonssameie	52/413
B6 0301-224/382 Ivan Bjørndals gate 6 og 8	Eierseksjonssameie	32/413
C1 0301-224/403 Ivan Bjørndals gate 1 og 3	Eierseksjonssameie	56/413
C2 0301-224/401 Ivan Bjørndals gate 5 og 7	Eierseksjonssameie	51/413

(5) Følgende næringseiendommer er sameiere:

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

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

(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.

§ 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 felleseiendommen, med mindre slik begrensning følger av tinglyste rettigheter.

(2) 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 eierseksjoner (boligseksjoner eller

næringsseksjoner), samt av gjester til næring, og i henhold til den til enhver tid gjeldende ordning for bruk av disse.

(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 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) Seksjons- og næringseiere plikter å bytte plass som er tilpasset forflytningshemmede. Rett og varighet til å disponere HC-plass følger 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 i henhold til DLGs vedtekter, de berørte eierseksjonssameienes vedtekter samt de til enhver tid gjeldende ordensregler. En avtale om endring av bruksrett må meldes tilberørte 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.

(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.

§ 5 Rettslig rådighet for sameieandeler

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

(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

(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 angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i 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 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 blant annet:

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 pst. av årlig innkrevde 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 første ledd 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.

(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
- betinget eksklusiv bruksrett foran næringsseksjoner i eierseksjonssameiene B1, B2, B3 og B4, under utvendig tak, i henhold til disse eierseksjonssameienes vedtekter

(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.

(4) 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, i henhold til gjeldende reguleringsplan, på vegne av sameierne. DLG har ansvar for drift og vedlikehold av disse uteområdene.

(5) Det underjordiske garasjeanlegget er i K1 garasjeplanet sideveis og vertikalt avgrenset av seksjoner i eierseksjonssameiene B1, B2, B3 og B4. Det respektive eierseksjonssameiet har ansvaret for å forebygge og forhindre eventuell vanninntrenging over sine respektive seksjoner, i henhold til 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 blant annet:

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.

§ 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 sin andel av felleskostnadene.

§ 15 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt 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.

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.



Sameiermøte 2026

5040 SE Lilleborg Det Lille Grønne

OBOS

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

Velkommen til sameiermøte, 20. mai 2026 kl. 18 i Sagene samfunnshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025. 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 20. mai 2026 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 2025
- **A)** Årsrapport og regnskap for 2025
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. FORSLAG TIL BEHANDLING
- **A)** Lilleborg elvebadstue
- **B)** Oppgradering av lekeplassene
- **C)** Opprette prosedyre for sletting av delte Unloc nøkler
- **D)** Fordeling av kostnader mellom DLG og B1 ved drenering
- **E)** Utleie av garasjeplass

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- **B)** Valg av styreleder for 2 år. Innstilling fra valgkomiteen.
- **C)** Valgkomitéen ble valgt for 2 år i 2025

Oslo, 6. mai 2026
Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Lunde Martinsen	Elisabeth Grannemans vei 46, Lørenskog
Styremedlem C1	Anders Øren	Ivan Bjørndals gate 3
Styremedlem B1	Jan Aanerud	Ivan Bjørndals gate 26
Styremedlem B3	Tord Martinsen	Ivan Bjørndals gate
Styremedlem B4	Harald Stegavik	Ivan Bjørndals gate 10
Styremedlem C2	Tor Hugo Hauge	Ivan Bjørndals gate 5
Styremedlem B2	Roar Holtedahl	Ivan Bjørndals gate 18
Styremedlem B5	Hege Johansen Aas	Ivan Bjørndals gate 2
Styremedlem B6	Erik Pedersen	Trondheimsveien 162
Styremedlem A5/A7	Sindre Broager Grøn	Ivan Bjørndals gate 23 B
Styremedlem A3	Nina Hauki-Stenman	Ivan Bjørndals gate 13 A
Styremedlem Nær	Desiree Snilsberg	Brattvollveien 157

Valgkomiteen

Anders Øren	Ivan Bjørndals gate 3
Jan Petter Staff	Ivan Bjørndals gate 8

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 11 styremøter i styreperioden, i tillegg til en rekke befaringer der en eller flere av styremedlemmene har deltatt. Styret har også gjennomført 2 ekstraordinære sameiermøter for behandling av kameraovervåkning til garasjeanlegget, søknad om markterrasse og etablering av parkering for motorsykkel i garasjen.

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
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 fellesgarasjen. Det var svært god deltakelse på høstdugnaden 2025 og vårdugnaden 2026.
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. Det var julesang og gang rundt juletreet og besøk av nissen med godteposer til de minste. Vi hadde også denne gangen besøk av koret *Dagsangerne på Sagene*.

Uteområdet

Det har vært gjennomført befaringer på uteområdet med vaktmester og Hageform i løpet av året og gjennomført skjøtsel.

Snøbrøyting og vintervedlikehold
Mye snø og skiftende værforhold har gjort vintervedlikeholdet av gate og fortauer krevende. Det er brøytet og fullstrødd i sesongen 2025–26. 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.

Badstue og scene
Lilleborg Elvebadstue er drevet av beboere på Lilleborg. Det har vært gjennomført familieaktiviteter i regi av badstugruppa sommeren 2025 med grilling og lek for barna. Dette var et populært innslag.

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 jobber med å se på konkrete tiltak for oppgraderinger på området. Lekeplassinspektørene gjennomførte befaring og laget en rapport for 2025.

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.

Søppelhåndtering og skadedyrbekjempelse
Tiltak som ble gjort tidligere har blitt fulgt opp gjennom 2025.Tiltakene har virket og problemene har blitt ryddet opp i. Informasjon er sendt beboere og plakater med retningslinjer er satt opp.

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 styret for at små og store reparasjoner og vedlikehold foretas
- Anticimex for skadedyrbekjempelse
- Aimo Park for håndtering av parkering
- Securitas for sikkerhet på området (vaktrunder i garasjeanleggene)
- Norva24 Gravco rens av sluk, tømming av kummer og oljeavskiller
- Olaf Johansens Eftf. 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.

El-bil ladeanlegg

Lilleborg har et av landets største el-bil ladeanlegg. Ved utgangen av april 2026 er det installert 215 ladestasjoner. Utfyllende informasjon om ladeanlegget og rutiner for detteligger på http://www.lilleborger.no, fanen *Elbil*. Ladestasjon kan bestilles ved å sende epost til elbil@lilleborger.no (m/ skjema som du finner 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. Selger må varsle om eierskifte og tilhørende deaktivering til elbil@lilleborger.no.

Garasjeanlegget – øvrige forhold

Styret har engasjert OBOS Prosjekt for å gjøre en gjennomgang av betongfundamentet i garasjen og se på mulige tiltak. Rapporten forventes ferdigstilt i løpet av mai 2026. Styret vil jobbe videre med dette.

Problemer med garasjeportene har jevnlig krevd styrets og vaktmesters oppmerksomhet. Slitasjedeler har blitt skiftet ut. Styret har sendt ut forespørsel vedrørende å bytte ut garasjeportene. Dette planlegges gjennomført i løpet av sommeren.

Den årlige vasken av garasjeanlegget ble gjennomført i april 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. Sykler som fjernes blir mellomlagret for en kortere periode før de blir permanent avhendet til gjenbruk.

Sikkerhet i garasjen

Det ble i 2025 gjennomført en rekke tiltak for å bedre sikkerheten på Lilleborg generelt og i garasjeanlegget spesielt. Det har blitt installert kameraer ved innkjøringen til K1 og K2 og inne i Sykkelhuset. Til tross for elektronisk adgangskontroll, videoovervåking og infrarød bevegelsessensor i Sykkelhuset, har det vært flere sykkeltyverier herfra. Styret har derfor foretatt ytterligere fysiske forbedringer - som har vist seg effektive. Det har blitt etablert rutiner sammen med Securitas som er ny leverandør av vakthold på området. Det gjennomføres flere runder med vekter i garasjen i løpet av natten.

Styret har gjennomført 2 beboermøter i løpet av året for å få innspill fra beboerne og informere om de tiltakene som har blitt iverksatt på Lilleborg. Det ble også avholdt et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med iverksetting av videoovervåking da dette er hjemlet i lovverket. Godkjent med over 2/3 flertall.

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 også da for nabolaget som tar over for Lilleborger.no.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 3 935 708.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader
Styret antar at strømkostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2025.

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 2026.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2026. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
ORG.NR. 986960066, KLIENTNR. 5040

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 493 700	3 468 360	3 468 000	3 510 360
Ladeinntekter elbil		443 839	424 185	450 000	450 000
Andre inntekter	3	686 783	827 920	450 000	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 624 321**	**4 720 465**	**4 368 000**	**4 360 360**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 180	-117 664	-67 000	-68 000
Styrehonorar	5	-440 000	-440 000	-440 000	-455 000
Revisjonshonorar	6	-20 815	-11 188	-9 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-76 908	-73 395	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar		-21 003	-69 657	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 962 134	-3 198 233	-2 112 000	-1 642 000
Forsikringer		-72 676	-77 905	-93 000	-81 000
Energi/fyring	8	-639 511	-679 636	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 388	-5 783	-10 000	-15 000
Andre driftskostnader	9	-1 306 217	-1 312 702	-2 262 000	-1 372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 608 830**	**-5 986 161**	**-5 810 000**	**-4 374 000**
DRIFTSRESULTAT		**15 492**	**-1 265 696**	**-1 442 000**	**-13 640**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	148 462	191 534	85 000	78 000
Finanskostnader		0	-1 855	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**148 462**	**189 678**	**85 000**	**78 000**
ÅRSRESULTAT		**163 954**	**-1 076 017**	**-1 357 000**	**64 360**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-1 076 017		
Til opptjent egenkapital:		163 954	0		

SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
ORG.NR. 986960066, KLIENTNR. 5040

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 395	644
Forskuddsbetalte kostnader		143 160	43 072
Andre kortsiktige fordringer	11	195 140	144 206
Driftskonto OBOS-banken		308 888	5 402
Sparekonto OBOS-banken		3 446 757	2 338 324
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 125 333
SUM OMLØPSMIDLER		**4 097 339**	**4 656 982**
SUM EIENDELER		**4 097 339**	**4 656 982**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 935 709	3 771 755
SUM EGENKAPITAL		**3 935 709**	**3 771 755**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 427	2 270
Leverandørgjeld		147 064	861 563
Skyldige offentlige avgifter	12	264	529
Annen kortsiktig gjeld	13	1 875	20 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		**161 631**	**885 227**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 097 339**	**4 656 982**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2026
Styret i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne

Mona Lunde Martinsen	Tor Hugo Hauge	Anders Øren
Erik Pedersen	Desirée Anette Snilsberg	Roar Holtedahl
Hege Johansen Aas	Nina Maria Hauki-Stenman	Jan Aanerud
Sindre Broager Grøn	Tord Martinsen	Harald Stegavik

Document ID 09222115557572424111 Signert MLM, THH, AØ, EP, DAS, RH, HJA, NMH, JA, SBG, TM, HS

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

Felleskost felleseiendom	2 075 892
Felleskost garasjeeiendom	1 417 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 493 700**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering/Garasje	632 908
Utleie	53 875
SUM ANDRE INNTEKTER	**686 783**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Ordinær lønn, fast ansatte, tilbakeføring avsetning 2024	15 000
Påløpte feriepenger	-1 875
Arbeidsgiveravgift	-64 420
Arbeidsgiveravgift, tilbakeføring avsetning 2024	2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-64 180**

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 2024/2025	-440 000
SUM STYREHONORAR	**-440 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 919

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 815
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 815**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-311 555
Drift/vedlikehold elektro	-462 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-740 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 667
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-367 503
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-59 278
Kostnader dugnader	-10 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 962 134**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-639 511
SUM ENERGI / FYRING	**-639 511**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-37 846
Container	-18 649
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 560
Diverse utstyr	-3 572
Annet driftsmateriale	-19 700
Vaktmestertjenester	-357 325
Vakthold	-392 910
Snørydding	-313 779
Andre driftskostnader	-74 109
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 919
Andre kontorkostnader	-4 547
Gave, ikke fradragsberettiget	-569
Bank- og kortgebyr	-2 358
Øreavrunding	11
Velferdskostnader	-20 605
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 306 217**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 511
Renter av sparekonto i OBOS-banken	146 610
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
Andre renteinntekter	284
SUM FINANSINNTEKTER	**148 462**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	195 140
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**195 140**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-264
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-264**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 875
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 875**

Document ID 09222115557572424111 Signert MLM, THH, AØ, EP, DAS, RH, HJA, NMH, JA, SBG, TM, HS

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2025, 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J8S8G-V68OS-HU7V4-WE6HO-7XPFN-WWEE3

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-15 19:54:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: J8S8G-V68OS-HU7V4-WE6HO-7XPFN-WWEE3

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

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

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

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar til det sittende styret foreslås satt til kr 455.000, en økning på 15.000 fra forrige år. Økningen på 15.000 begrunnes med at teknisk ansvarlig for elbil ladesystemet er trådt inn i styret og for 2025 kun skal godtgjøres gjennom sitt styreverv.

4. FORSLAG TIL BEHANDLING

A. Lilleborg elvebadstue

Forslagsstiller: Roar Holtedahl, B2

Lilleborg elvebadstue er etablert på DLG's grunneiendom - sentral beliggende mot elvebredden i innersvingen til Akerselva, langs grunneiendommen.

Sameiermøtet 30.05.2022 vedtok at Lilleborg Elvebadstue på permanent basis kan stå på plassen mellom Villa Paradiso og trappen ned til elva, for en periode på 3 år. Saken forelegges DLG's ordinære sameiermøte med henvisning til vedtektenes
§ 11 Sameiermøtets vedtak:
"... (2. ledd) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
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,
Elvebadstuen er innrettet som et åpent tilbud, tilrettelagt med delvis fortrinnsrett for beboere på Lilleborg.

Foreningen Lilleborg elvebadstue v/styreleder Erik Stenman anfører at
“... badstuen (har) blitt en viktig samlingsplass for nabolaget. Det siste året har vi hatt over 2000 besøkende, og vi teller nå over 250 registrerte medlemmer fra Ivan Bjørndalsgate. Gjennom samarbeid med lokale aktører har vi arrangert flere vellykkede arrangementer, som Bydelsfestivalen, Midsommerfestivalen og Julekalenderen. Disse har bidratt til positive opplevelser for både beboere og næringsdrivende. Det fremstår som at badstuen har bidratt til et tydelig positivt løft for sameiet, og trekkes frem i salgsannonser for å presentere nabolaget på en attraktiv måte. Badstuegruppens aktive tilstedeværelse ved elven har også hatt en positiv effekt på tryggheten i området, og kan sees som et bidrag til å redusere «lysskye» aktiviteter. Gjennom hele prosessen har vi hatt en tett og åpen dialog med DLG, og vi ønsker å opprettholde denne gode kommunikasjonen. Vi håper at DLG fortsatt ser verdien av badstumiljøet og dets positive innvirkning på området, og at vi får tillatelse til å beholde badstuen på sin nåværende plassering. Vårt mål er å bidra til et levende og trivelig nabolag, og vi ser frem til å fortsette dette arbeidet i samarbeid med alle involverte parter.”

Forslag til vedtak:
Lilleborg elvebadstue gis tillatelse til å bli stående på nåværende plassering i en ny periode på tre (3) år. Det forutsettes av partene etablerer en avtale med Lilleborg elvebadstue for perioden.

B. Oppgradering av lekeplassene

Forslagsstiller: Cal Hammerich, B1

Det foreslås at sameiet DLG igangsetter en plan for oppgradering av lekeplassene på feltet. Lekeplassene er etter det jeg kjenner til ikke blitt vesentlig oppgradert siden byggeår. Flere av apparatene fremstår som utslitte, og noen av dem direkte farlig, og det er behov for både utskifting og generell oppgradering for å sikre et trygt, funksjonelt og attraktivt leketilbud for barna i sameiet.

Forslag til vedtak:
1: DLG bes gjennomføre en tilstandsvurdering av eksisterende lekeplasser, herunder sikkerhet, slitasje og behov for utskifting.
2: DLG innhenter tilbud på nødvendig oppgradering/utskifting av lekeapparater og eventuelt fallunderlag.
3: DLG legger frem en konkret plan med kostnadsoverslag og forslag til finansiering for sameierne, enten gjennom ekstraordinær innbetaling eller innarbeidelse i budsjett/vedlikeholdsplan.
4: Oppgradering gjennomføres innen utgangen av 2026, gjennomføringen kan utføres uten generalforsamlingens godkjennelse. Formålet med tiltaket er å sikre trygge og moderne lekeområder, bidra til trivsel i sameiet og ivareta eiendommens verdi over tid.

Styrets innstilling: Styret har startet arbeidet med oppgradering av lekeplassene. Lekeplassinspektøren har gjennomført en årlig tilstandsvurdering på området i 2025. Styret vil igangsette et forprosjekt med forslag til alternative løsninger som legges frem på ordinært sameiermøte 2027.

Styrets forslag til vedtak: Styret vil igangsette et forprosjekt med forslag til alternative løsninger som legges frem på ordinært sameiermøte 2027.

C. Opprette prosedyre for sletting av delte Unloc nøkler

Forslagsstiller: Styret i C1

Vi ber DLG vurderer om tilgangene til Unloc-dører kan forbedres, for eksempel med tidsbegrenset tilgang til samtlige "ikke-beboere", sletting av tilganger som ikke er brukt på lenge, osv. C1 opplever innbruddsforsøk på innsiden, hvor det spekuleres i om uvedkommende har fått tilgang til åpning av inngangsdører med Unloc. Så langt virker det ikke som Unloc har funksjonaliteten, som nevnt ovenfor. DLG har stor brukergruppe av Obos Unloc, og har derfor påvirknings kraft ovenfor Obos til å få implementert nødvendig funksjonalitet.

Innstilling fra styret: Styret vil presisere at det er det enkelte sameie som har ansvar for sine respektive tilganger til Unloc og fysiske nøkler. Det som DLG imidlertid kan gjøre er å sette fokus på dette temaet som en del av sikkerheten på området. DLG kan gjøre dette i dialogen med sameiene på ABC-møtene, beboermøter og i styremøter, samt på VIBBO. Styret kan også ta dialog med Obos om Unloc dersom det skulle være behov for å gi innspill på funksjonalitet.

Forslag til vedtak:
Styret i DLG tar opp med Obos og Unloc om mulige utvidelser av funksjonalitet som en del av arbeidet med sikkerheten på Lilleborg-området.

D. Fordeling av kostnader mellom DLG og B1 ved drenering

Forslagsstiller: Styret i B1

Sendte inn melding angående drenering ved hellende terreng ved vegg som beskrevet i vedlagt bilde for en stund siden. Ønsker en avklaring i forhold til dette på DLG's årsmøte. Som sett på bilde er det klart at den sørvendte veggen er DLG sitt ansvar og den østvendte veggen er B1 sitt ansvar. Ønsker en konstatering om solidaritetsansvar knyttet til eventuelle dreneringsarbeider i området.

Forslag til vedtak: Det konstateres at DLG og B1 har et solidarisk ansvar for de økonomiske kostnadene av eventuelle dreneringsarbeider i området vist på vedlagt bilde. Kostnadene fordeles med en halvdel til hver av partene. Vedlagt tilbud på dreneringsarbeid setter føringer for utbedringer som kan foretas i forhold til solidaritetsansvaret. Styret i B1 og DLG gis gjensidig mulighet til å individuelt sette i gang eventuelle utbedringer i området.

Innstilling fra styret: Sameiene inklusive DLG har et ansvar for sine respektive bygg. Slik saken er presentert, er det DLG styrets vurdering at beslutningsgrunnlaget er for dårlig til å gjøre et vedtak om dette nå. Vi ønsker å gå i dialog med B1 om saken.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

E. Utleie av garasjeplass

Forslagsstiller: Edvard Leknes, B1

Saken om å leie ut garasjeplass til eksterne personer har vært tatt opp før og blitt nedstemt gjentatte ganger. Ønsker å ta opp denne saken igjen med følgende forslag til vedtak:

Utleie av parkeringsplass tillates til aktører som driver med utleie av bil. En betingelse ovenfor aktør er at de implementerer et system hvor eksterne personer må registrere seg med BankID for å få tilgang til garasjen. Tilgang til garasjen gis via et digitalt nøkkelsystem (unloc) og må opphøre ved leieforholdets slutt. DLG får mandat til å utforme en avtale med ekstern aktør som gjelder alle med bruksrett til parkeringsplass.

Det må eventuelt gjøres en vedtektsendring om saken når frem.

Bakgrunn: Det finnes aktører som har begynt å levere billige utleietjenester eks Hyre. Apputvikling har også nådd et punkt hvor sømløs integrering av digital identifisering og tilgangsdistribuering er enkel. Å leie ut til private aktører slik som foreslått vil kunne være svært positivt for sameiet. De som ikke har bil vil kunne være tjent med både å kunne leie ut sin parkeringsplass, samtidig som de har tilgjengelig leiebil på sin egen eller naboens

parkeringsplass. Andre vil også kunne ha nytte av leie biler for eksempel ved behov av flere enn en bil. Det vil trolig være best om DLG utformer en felles avtale for alle som har parkeringsplass i garasjen.

Det poengteres at ved en slik endring vil ikke punktene om oversikt av tilganger og trusler om tyverier lenger gjelde. Dette da alle eksterne som får tilgang til garasjen har identifisert seg og tidspunkt for når vedkommende har brukt nøkler vil være registrert.
Om det er behov for å endre noe i forslaget til vedtak av hensyn til klarhet etc. så gjør gjerne det. Ta gjerne kontakt om det er noen spørsmål.

Innstilling fra styret: Dette forslaget vil kreve en vedtektsendring. Styret anser at det å åpne opp for å tilby leie av parkeringsplasser i garasjen via eksterne aktører vil utgjøre en sikkerhetsrisiko i garasjen. Det kan også være en krevende teknisk integrasjon.

Styrets forslag til vedtak: Saken avvises.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlemmer som er på valg:

A. Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Sameierne vil presentere sine kandidater på møtet.
Dette gjelder styremedlemmer fra sameiene B2, B5 og A3.

B. Valg av styreleder
Valg av styreleder for 2 år.

Innstilling fra valgkomitéen:
Som ledd i vårt arbeid til sameiermøtet, har valgkomiteen hatt samtaler med flere av styremedlemmene. Valgkomiteen har også gjennomført samtale med Mona Lunde Martinsen. Hun er motivert for vervet og har sagt seg villig til å stille som styreleder for ytterligere to år. Basert på disse samtalene og vår egen vurdering, innstiller valgkomiteen Mona Lunde Martinsen som styreleder for styreperioden 2026 – 2028.

C. Valgkomitéen ble valgt for 2 år i 2025
Valgkomitéen avgir kun innstilling i de år styreleder er på valg.

5040 SE Lilleborg Det Lille Grønne

Registreringsblankett for stemmeberettigede på sameiermøtet 2025

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

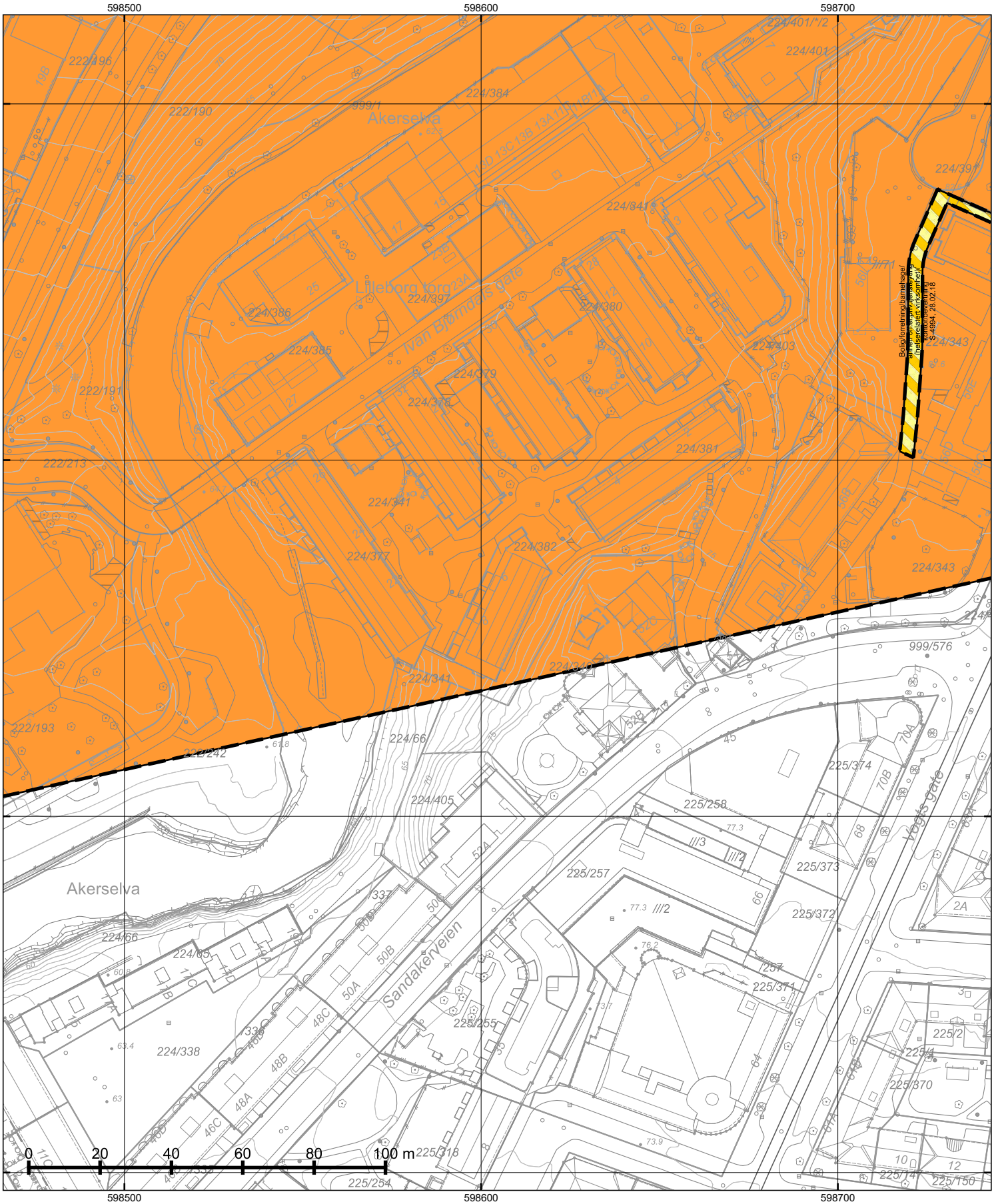
gir herved fullmakt til:

å møte på DLGs sameiermøte 2026 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

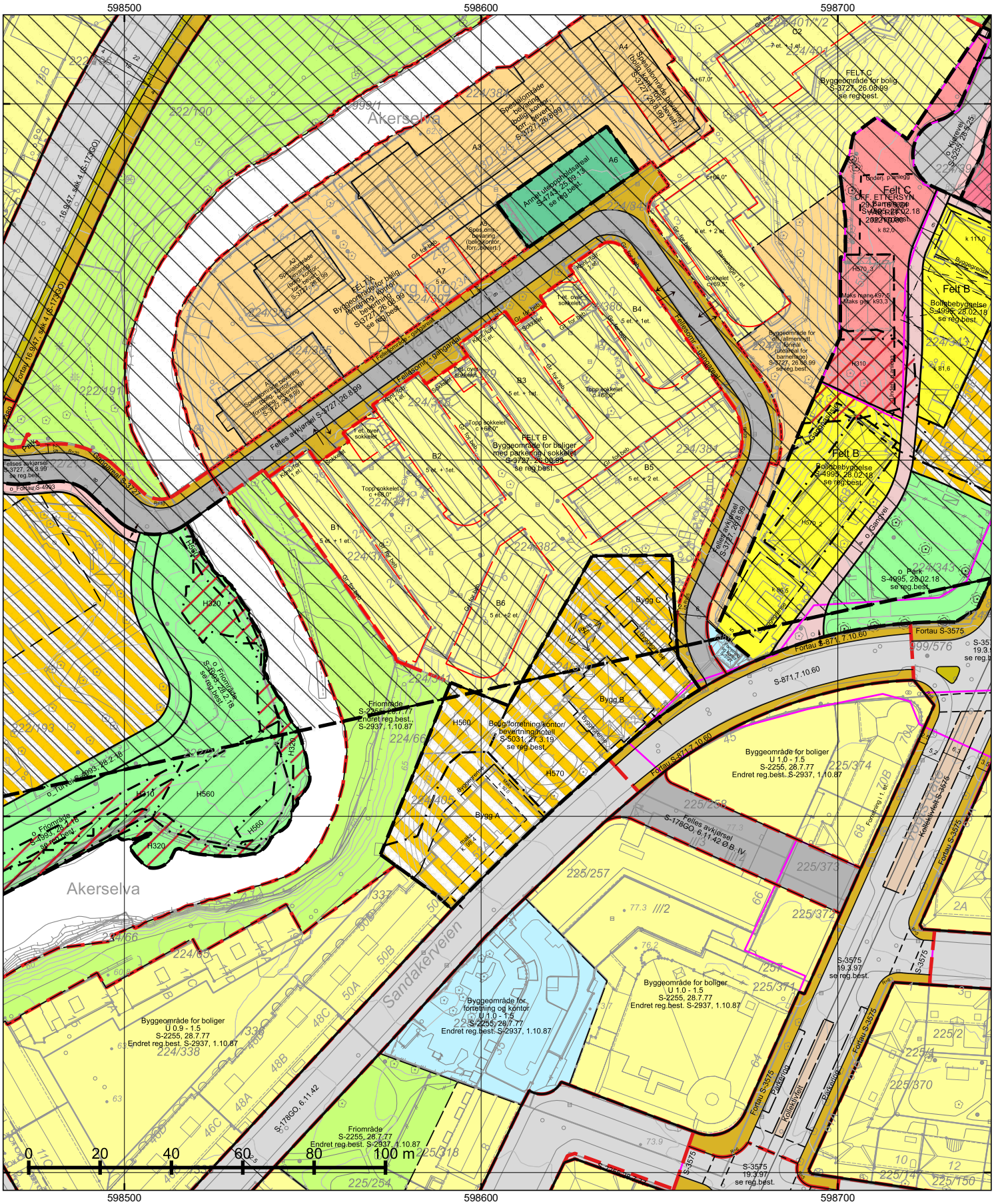
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163049/ 86539855
Adresse: Ivan Bjørndals gate 6
Gnr/Bnr: 224/382
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163049/ 86539855
Adresse: Ivan Bjørndals gate 6
Gnr/Bnr: 224/382
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

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

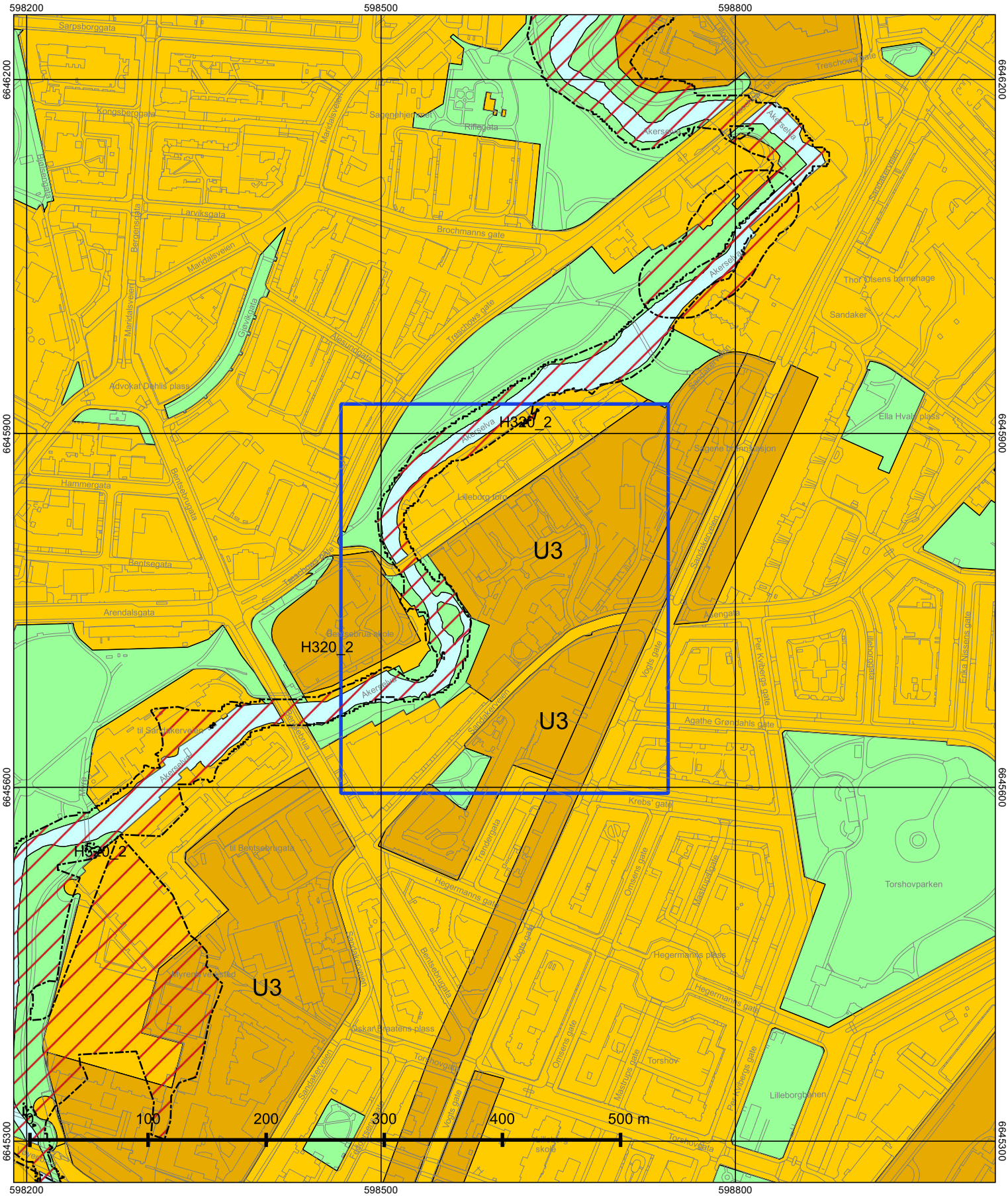
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- 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: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163049/86539855
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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

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.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539855
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 382.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 224, bnr. 382.

GNR. 224 BNR. 382

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2001.

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

603 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

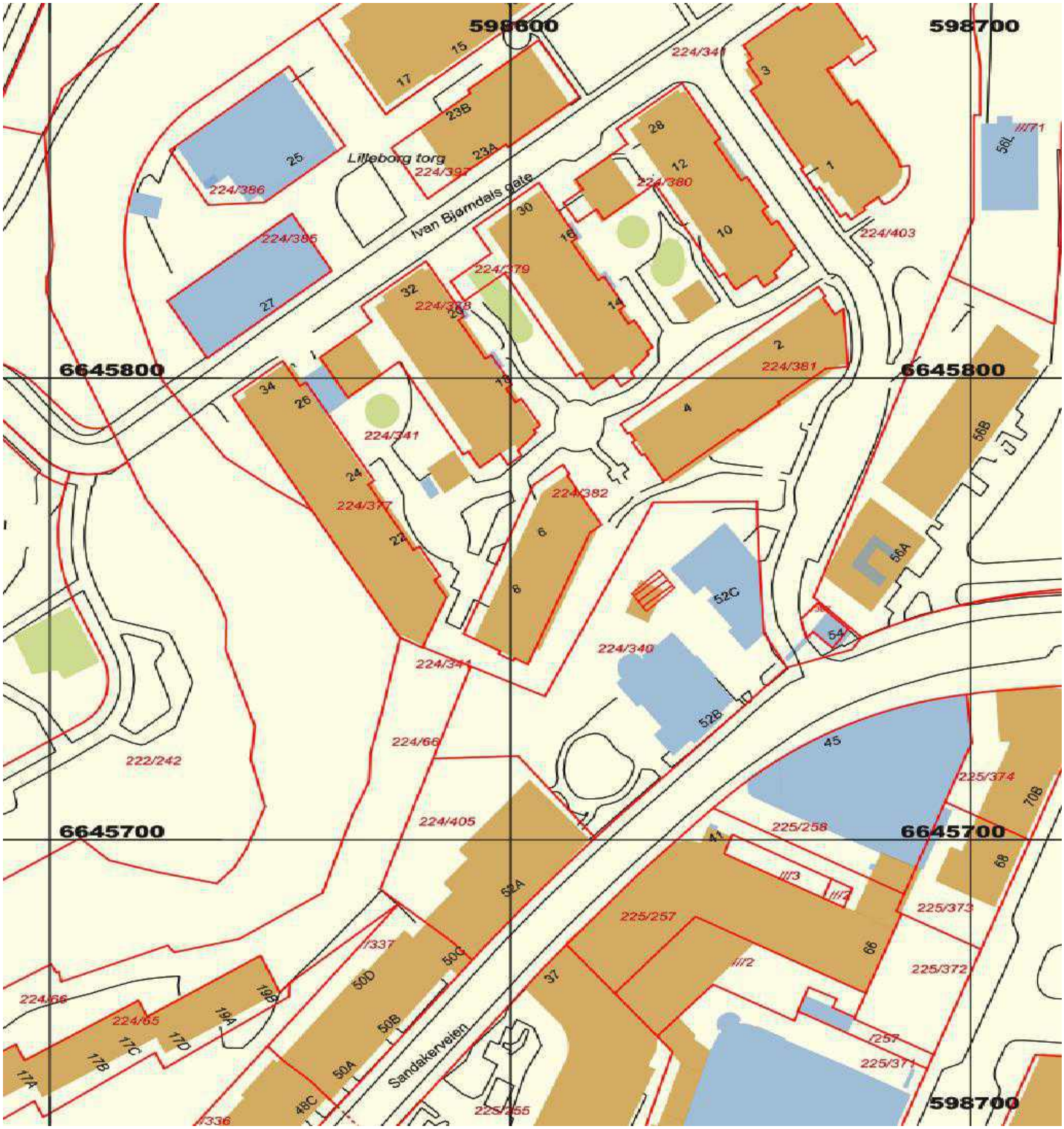
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS
Postboks 4614 Nydalen
0405 OSLO

30 DEC 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199905482-41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 54	Eiendom:	224/341/0/0
Tiltakshaver:	NCC EEg Henriksen Bolig AS	Adresse:	Mariboes gate 13, 0106 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

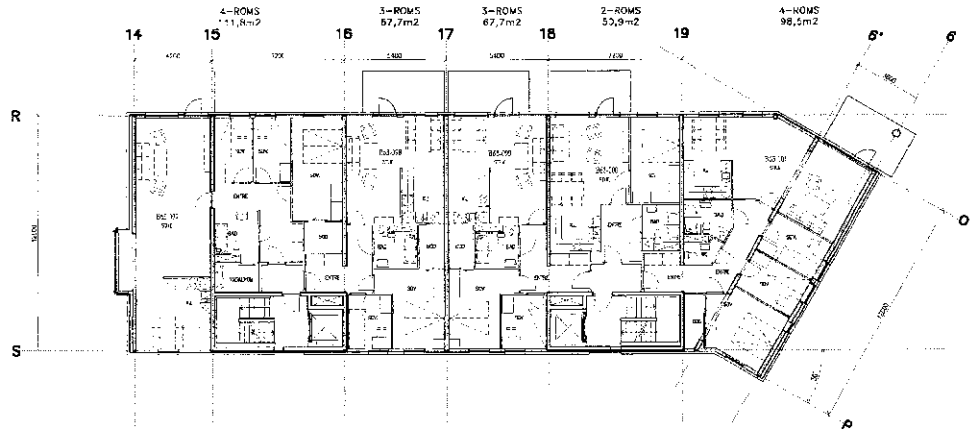
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



17

A 11.0 B6 030 | 1 | A

LILLEBORG

RAMMESØKNAD FASE 2

ARCASA arkitekter AS

Felt B, Bygning 6

Plan typisk etasje

	01.06.99	TS/MG	1:200

A 11.0 B6 030 | 1 | A

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 224 Bnr.: 382 Fnr.: Snr.: 15

Adresse(r):

Gateadresse:	Ivan Bjørndals gate 6
Gatenr:	21385
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0472 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:27.08.2026 kl. 09.24

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/530168-1/200 18.05.2022 08:19	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2022/530169-1/200 18.05.2022 08:19	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 300 000 Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/2253504-1/200 18.11.2024 11:12	** MASSETRANSPORT FRA: DANSKE BANK A/S NUF ORG.NR: 977 074 010 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2002/3775-1/105 18.01.2002	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 15 Formål: Bolig Sameiebrøk: 19/1004

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2001/60215-2/105 05.10.2001	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 341 Samme rettigheter og plikter til fellesareal bnr.341. Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten.

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 382
2001/60215-3/105 05.10.2001	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 341 Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 382

Returneres etter tinglysing til
NCC BOLIG AS
TB 93 SENTRUM
0101 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR.: 3775
18 JAN 2002
OSLO TINGRETT
BYSKRIVEREMBETE

PLAN OG BYGNINGSETATEN

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	224	382		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
918 139 020	NCC BOLIG AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår 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]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	34	G	13	B	38		25	B	19		37				49			
2	B	23	G	14	B	35		26	B	25		38				50			
3	B	27	G	15	B	19		27	B	25		39				51			
4	B	35		16	B	25		28	B	38		40				52			
5	B	19		17	B	25		29	B	62		41				53			
6	B	25		18	B	38		30	B	66		42				54			
7	B	25		19	B	35		31	B	42		43				55			
8	B	38		20	B	19		32	B	40		44				56			
9	B	35		21	B	25		33				45				57			
10	B	19		22	B	25		34				46				58			
11	B	25		23	B	38		35				47				59			
12	B	25		24	B	35		36				48				60			

Sum tellere: 1004 = nevner: 1004

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 3775 Tinglyst: 18.01.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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) [X] 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 (§ 14)

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

h) [X] 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) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 22/5-2001	RAGNAR QUALHAUG EINAR B. BERTELSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
224	382	1-32		Oslo kommune

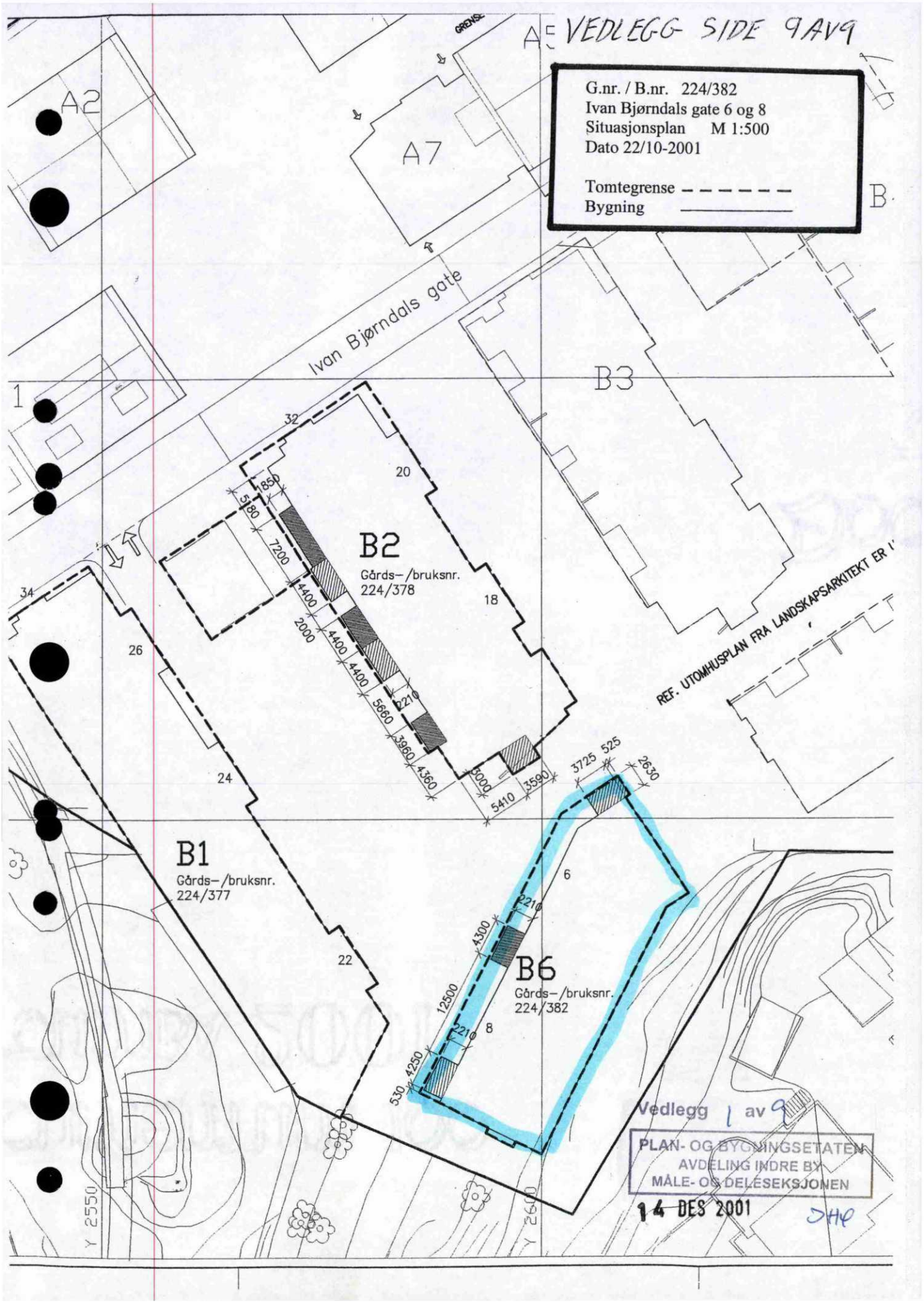
Dato	Stempel og underskrift
14 DES 2001	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

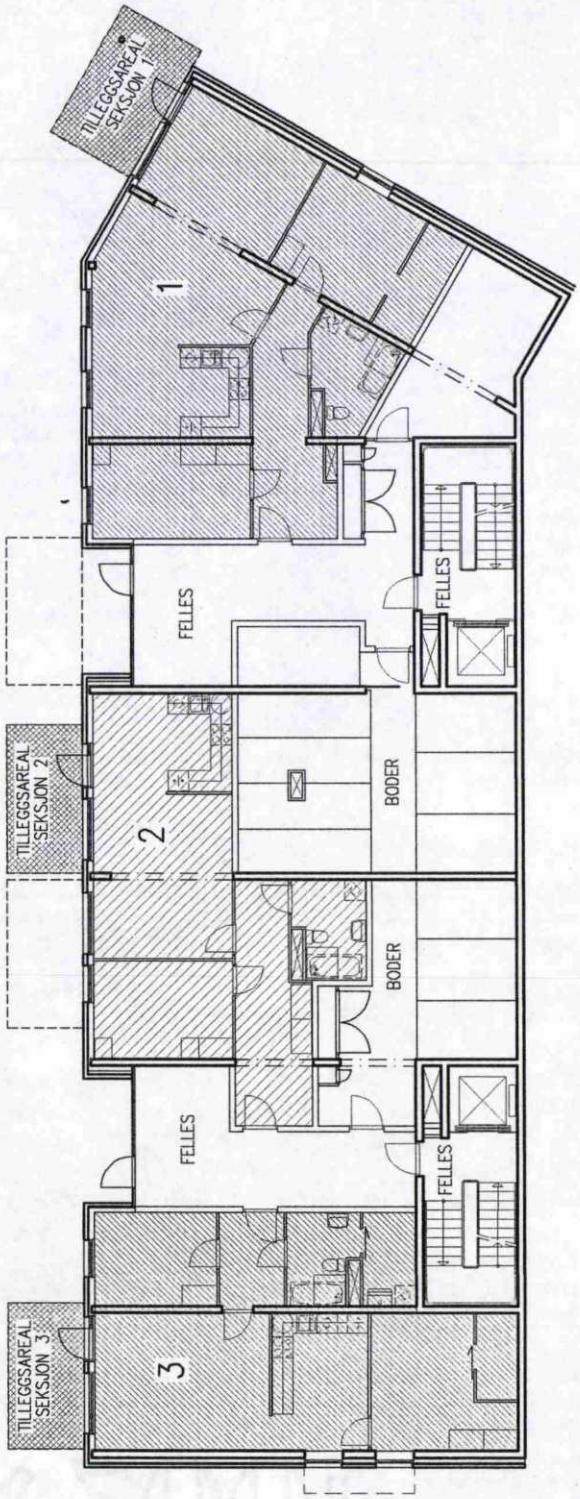
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av nærværende obligasjon/skjøte

Marianne Rudolph-Lund
Statsaut. eiendomsmegler


VEDLEGG SIDE 9 AV 9
G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
Situasjonsplan M 1:500
Dato 22/10-2001
Tomtegrense
Bygning
GRENSE
A2
A7
B3
Ivan Bjørndals gate
B2
Gårds-/bruksnr.
224/378
B1
Gårds-/bruksnr.
224/377
B6
Gårds-/bruksnr.
224/382
REF. UTOMHUSPLAN FRA LANDSKAPSARKITEKT ER I
Vedlegg 1 av 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 DES 2001
JHP

VEDLEGG SIDE 1 AV 9



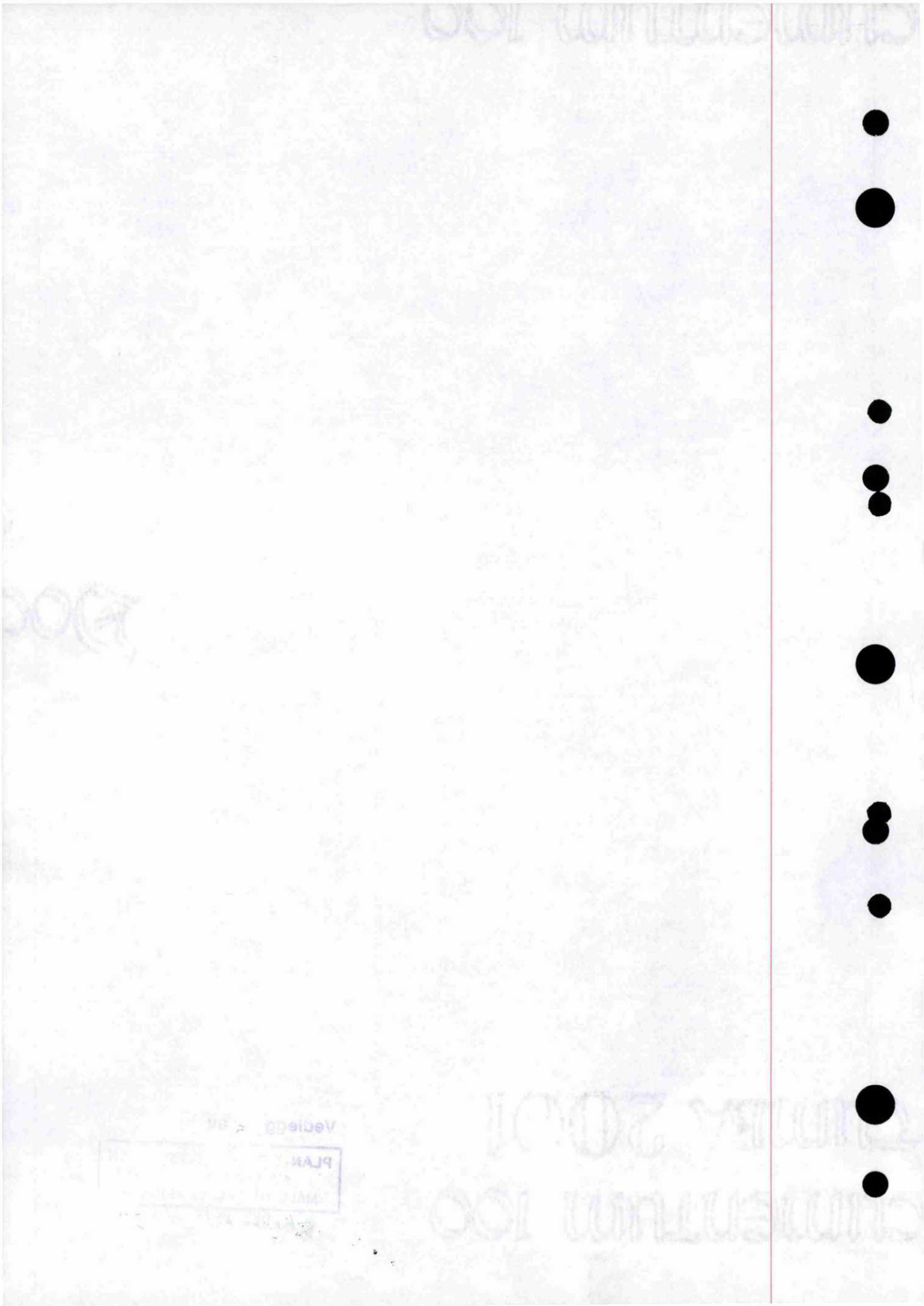
LILLEBORG

G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
1. Etasje

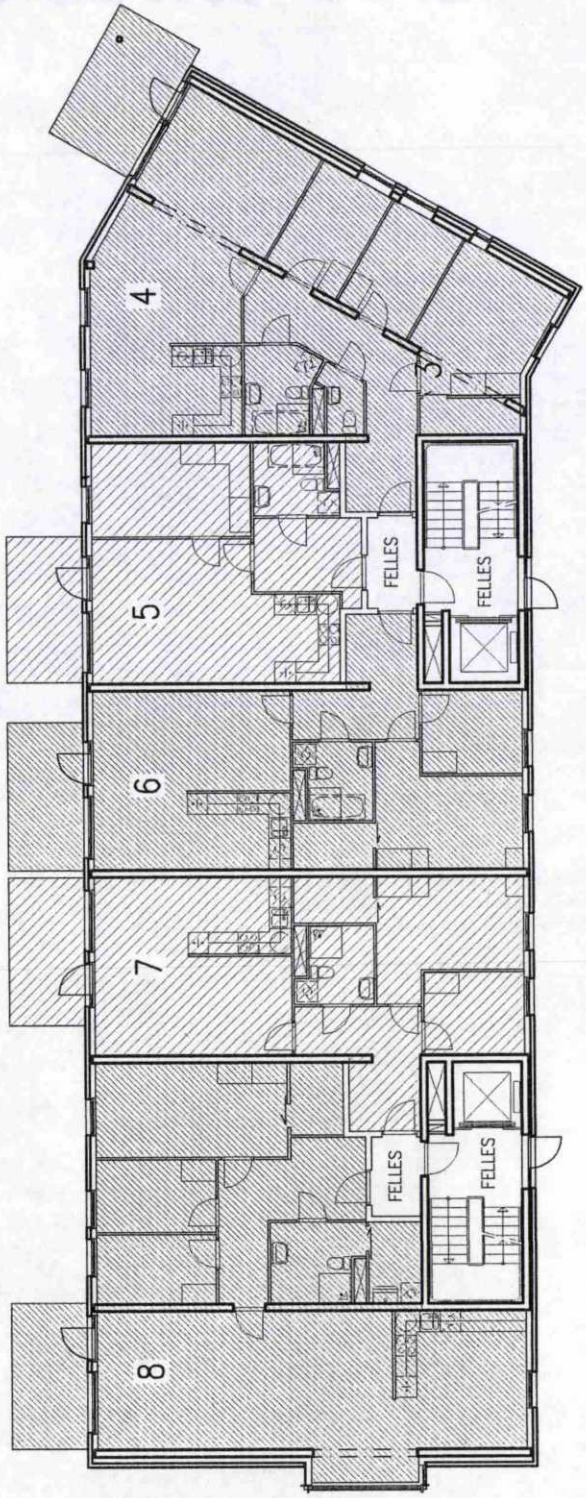
DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGNING:
19.09.01	ME	MG	1:200	Side 1 av 8

Vedlegg 2 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
04 DES 2001



VEDLEGG SIDE 2 AV 9



LILLEBORG

TEGNINGENS / TITTEL:
G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
2. Etasje

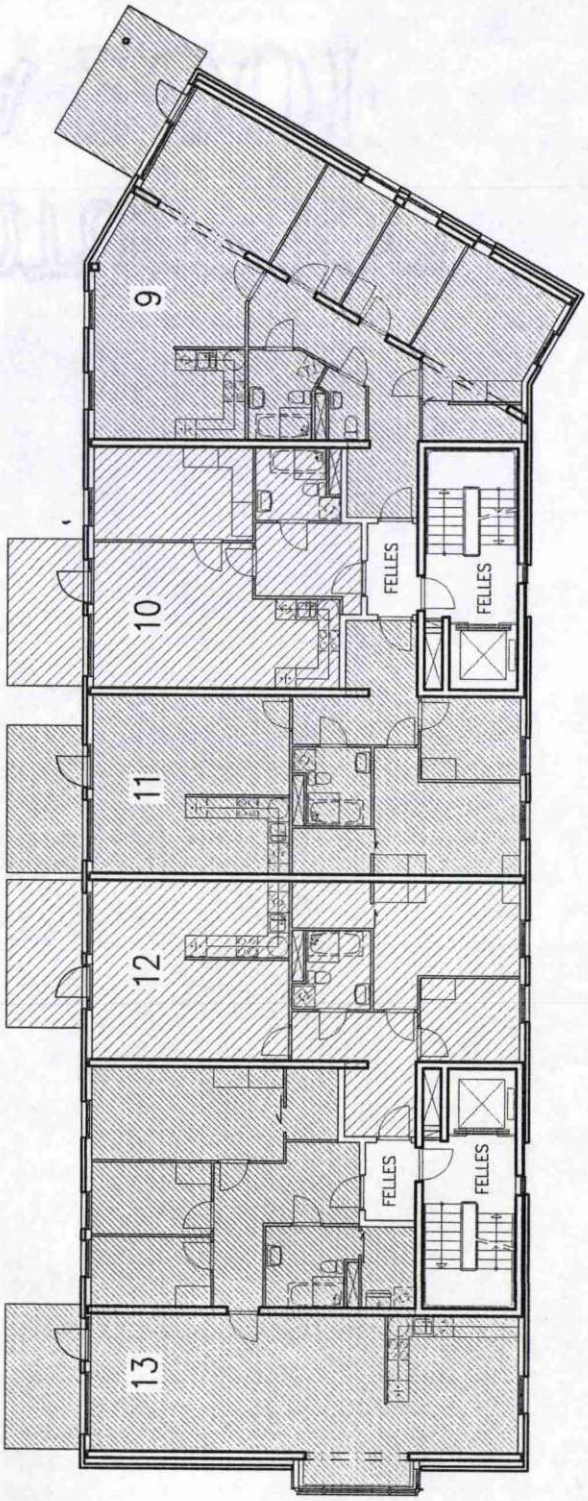
DATO: 19.09.01
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNINGS NR.: Side 2 av 8

Vedlegg 3 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

14 DES 2001

VEDLEGG SIDE 3 AV 9



LILLEBORG

G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
3. Etasje

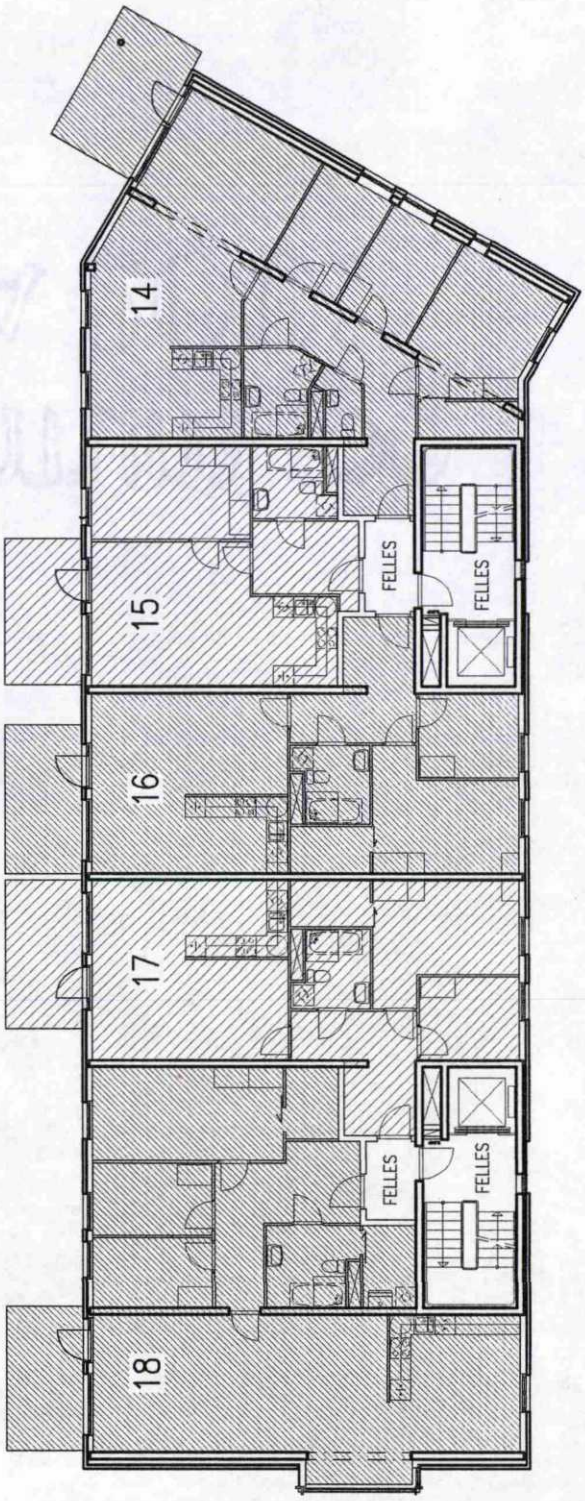
DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGN.NR.:
19.09.01	ME	MG	1:200	Side 3 av 8

Vedlegg 4 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

14 DES 2001

VEDLEGG SIDE 4 AV 9



LILLEBORG

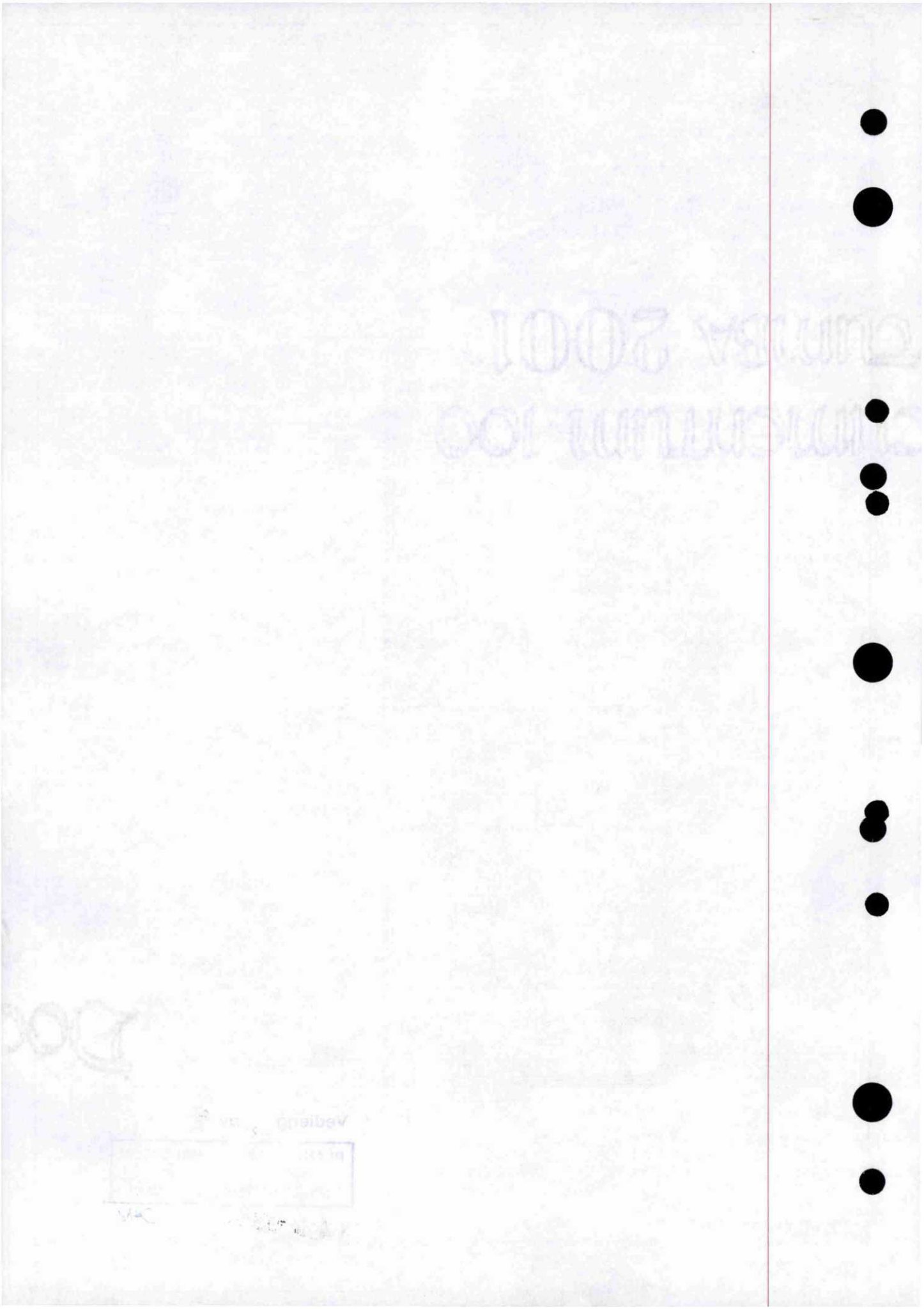
G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
4. Etasje

DATO: 19.09.01 | TEGNET: ME | KONTR.: MG | SKALA: 1:200 | TEGNING: Side 4 av 8

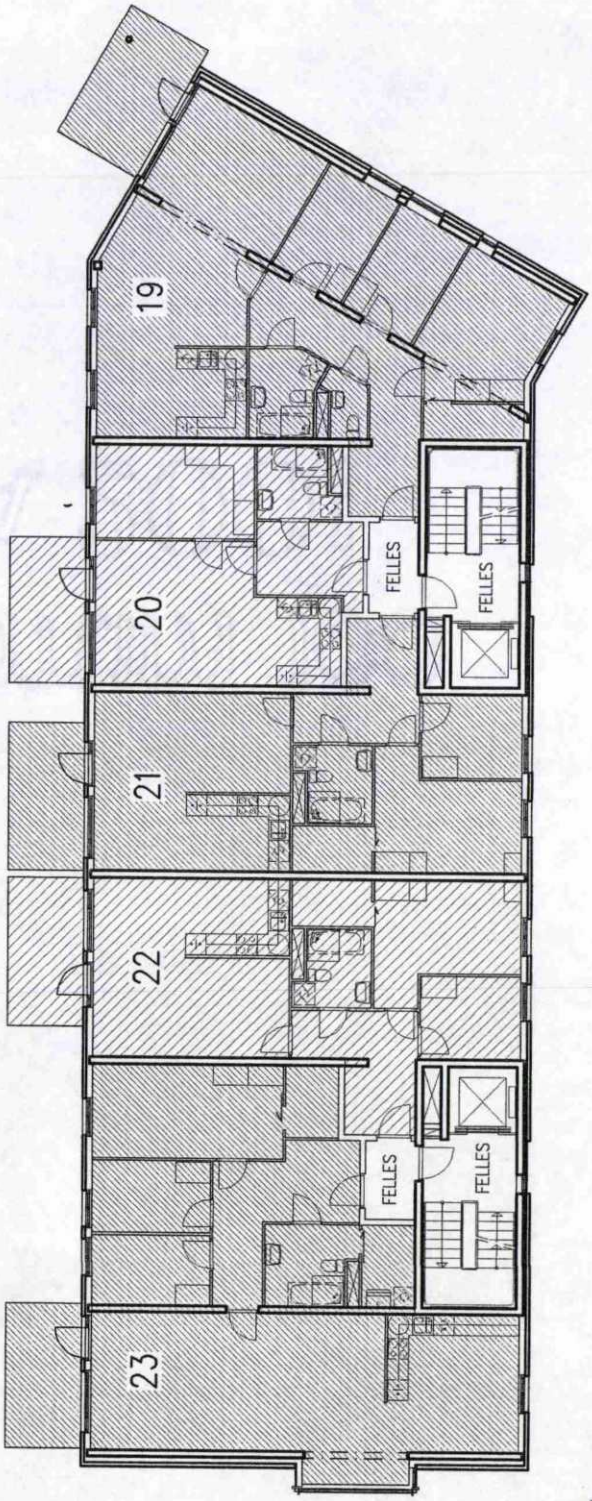
Vedlegg 5 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

14 DES 2001 JHe



VEDLEGG SIDE 5 AV 9



LILLEBORG

G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
5. Etasje

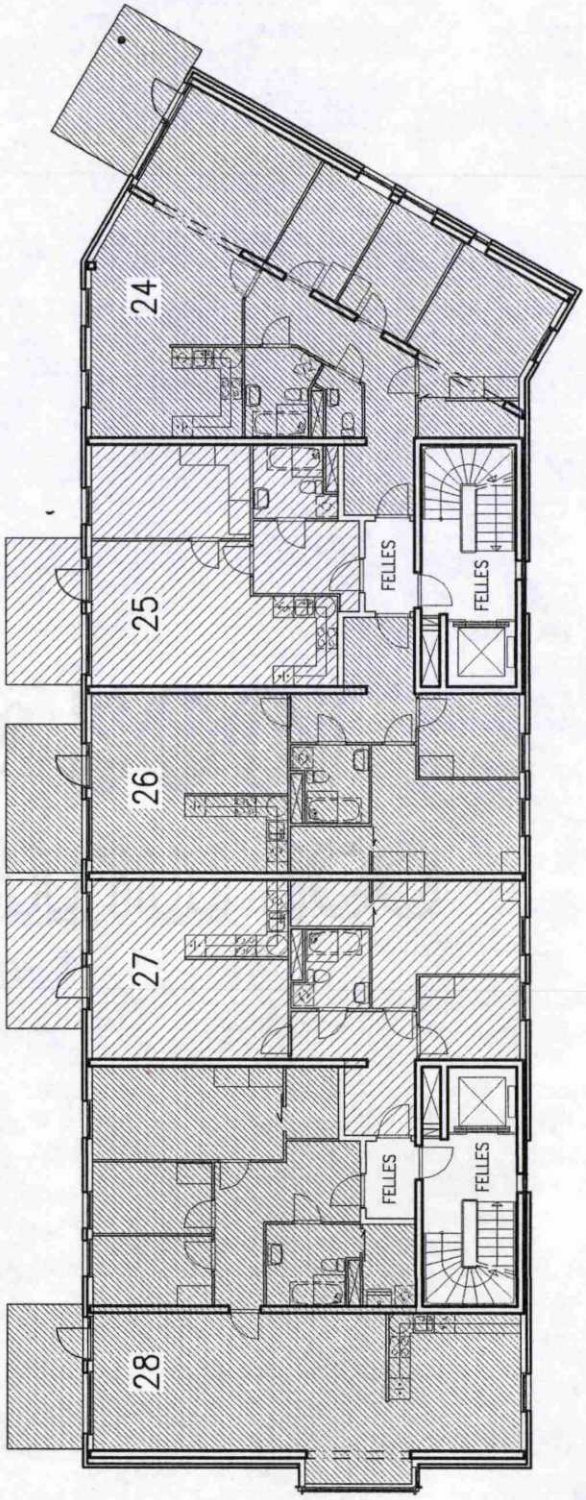
DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGN.NR.:
19.09.01	ME	MG	1:200	Side 5 av 8

Vedlegg 6 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

14 DES 2001

VEDLEGG SIDE 6 AV 9



LILLEBORG

TEGNINGSNAVN / INNHOLD:
G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
6. Etasje

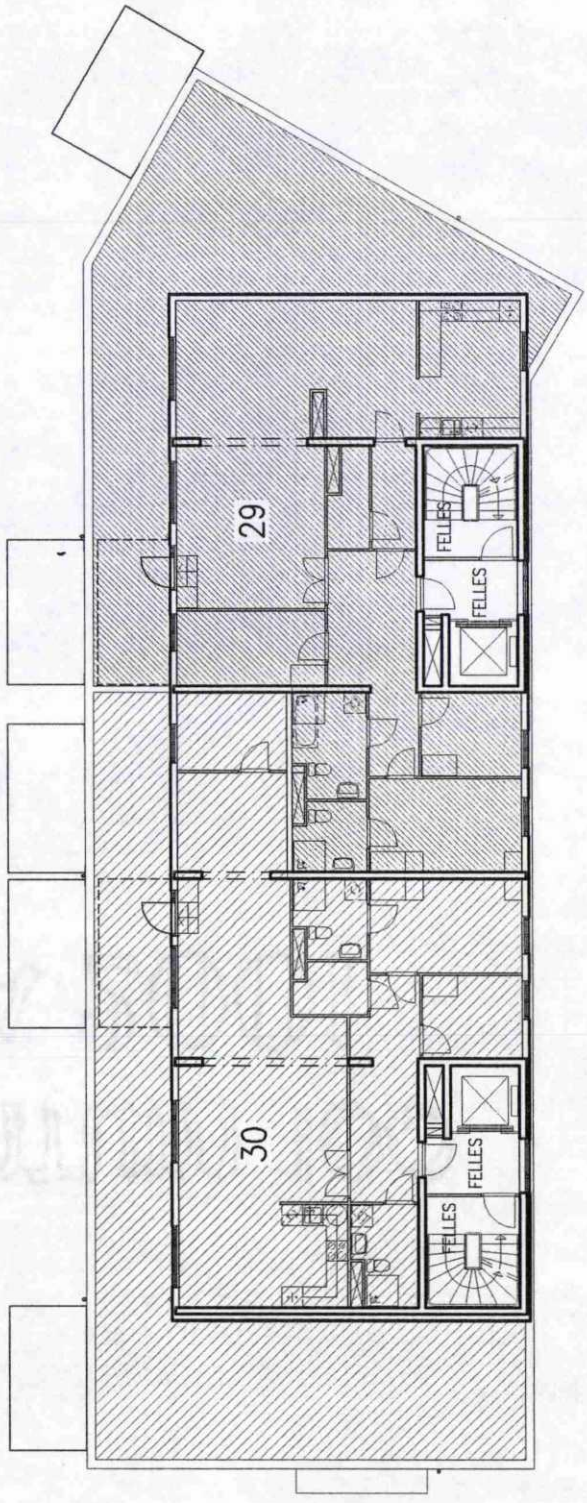
DATO: 19.09.01
TEGNET: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGNINGSNR.: Side 6 av 8

Vedlegg 7 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

14 DES 2001 DHP

VEDLEGG SIDE 7 AV 9



LILLEBORG

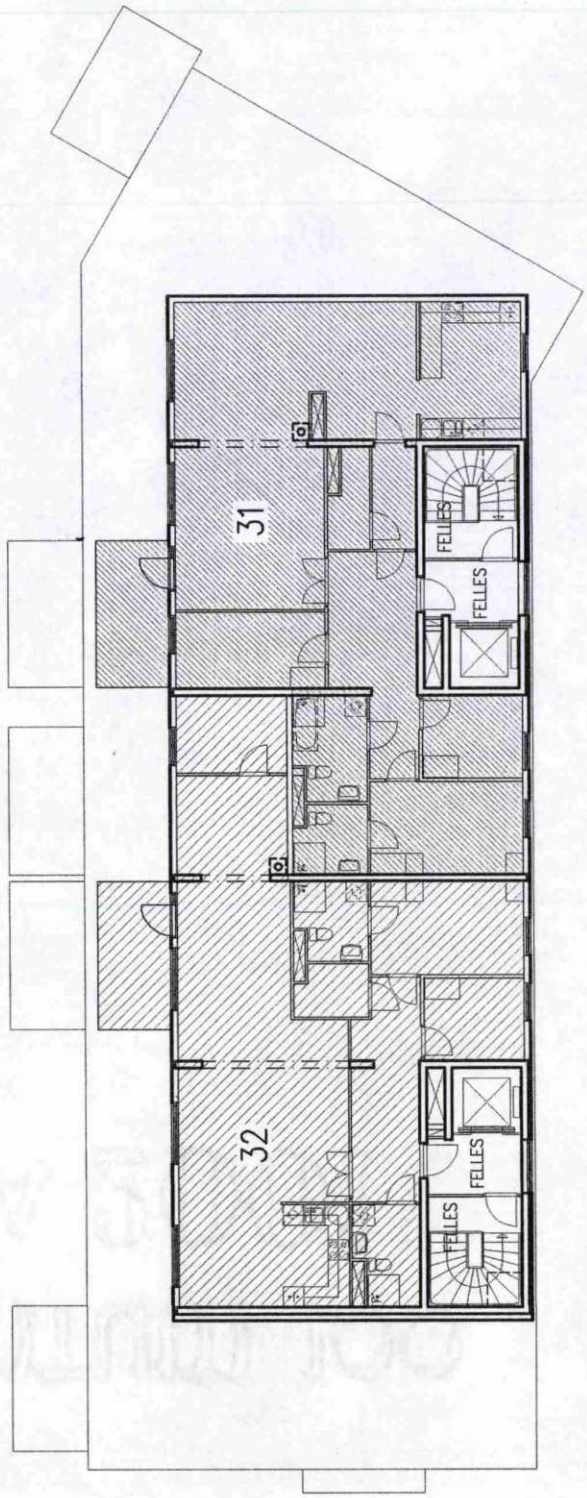
TEGNINGSNAVN / TITTEL:
G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
7. Etasje

DATO: 19.09.01
TEGN.: ME
KONTR.: MG
SKALA: 1:200
TEGN.NR.: Side 7 av 8

Vedlegg 8 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 DES 2001

VEDLEGG SIDE 8 AV 9



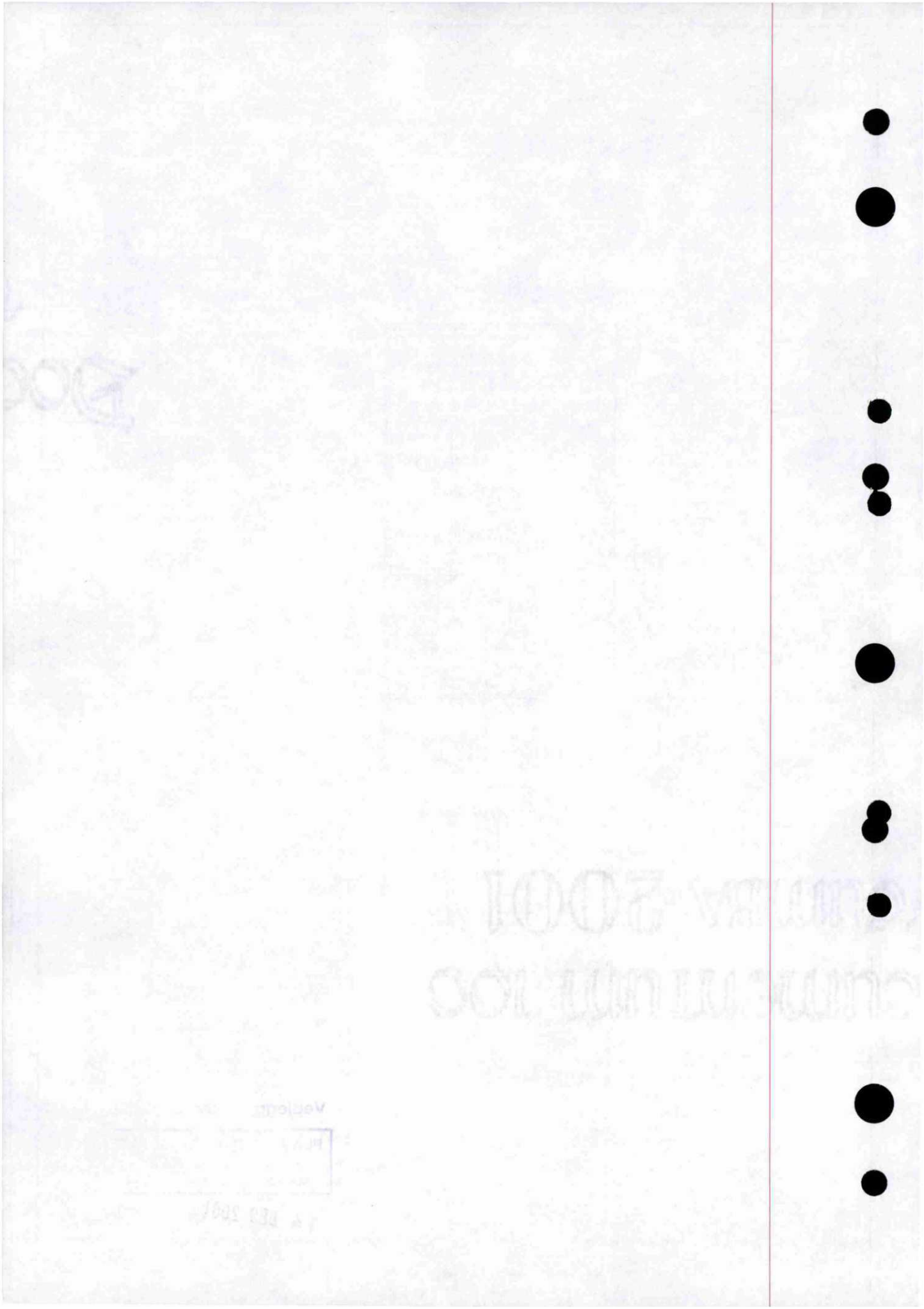
LILLEBORG

TEGNINGNAVN / TITTEL
G.nr. / B.nr. 224/382
Ivan Bjørndals gate 6 og 8
8. Etasje

DATO: 19.09.01
TEGN: ME
KONTR: MG
SKALA: 1:200
TEGN.NR: Side 8 av 8

Vedlegg 9 av 9

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
14 DES 2001



TINGLYST
DAGBOKNR.: 60215
5 OKT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:199911613

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 224/341, 377, 378, 379, 380, 381 og 382.

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 224 bnr. 377, 378, 379, 380, 381 og 382 skal ha gjensidig rett til gangatkomst over gnr. 224 bnr. 378, 379 og 380 frem til felles avkjørsel.

2. FELLESAREAL:
   Gnr. 224 bnr. 377, 378, 379, 380, 381 og 382 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet felt B på gnr. 224 bnr. 341.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 224 bnr. 377, 378, 379, 380, 381 og 382 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 224 bnr. 341 for reparasjon og vedlikehold.

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
224	**341, 378, 379 og 380**

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

Underskrifter:

For eiend.
224/341,378,379 og 380:

RAGNAR GULLHAGEN

Oslo 27/8 [signature] 980 390 020

Sted Dato NCC Bolig AS Fødselsnr./org.nr.
Hjemmelshaver

EINAR BREDE BERTELSEN

Doknr: 60215 Tinglyst: 05.10.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo

Utskriftsdato: 14.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 14.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-224/382/0/15 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ivan Bjørndals gate 6 0472 OSLO
Fakturamottaker:	Mygland Håkon Hjelseth Ivan Bjørndals Gate 6 0472 OSLO
Eiernavn:	Mygland Håkon Hjelseth

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Ivan Bjørndals gate 6

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...	6 min	
281 elever, 17 klasser	0.5 km	
Bjølsen skole (1-7 kl.)	8 min	
413 elever, 20 klasser	0.6 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.)	8 min	
276 elever, 21 klasser	0.7 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	3 min	
227 elever, 16 klasser	0.3 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	16 min	
570 elever, 36 klasser	1.3 km	
Foss videregående skole	18 min	
600 elever, 20 klasser	1.6 km	
Nydalen videregående skole	22 min	
960 elever	1.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter	5 min	
Linje 11, 12, 18	0.4 km	
Arendalsgata	5 min	
Linje FB1, 20, 37, 54	0.4 km	
Sinsen	16 min	
Linje 4, 5	1.3 km	
Grefsen stasjon	18 min	
Linje RE30, R31	1.5 km	
Oslo S	9 min	
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km	

BARNEHAGER

Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ...	5 min	
99 barn	0.5 km	
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	7 min	
24 barn	0.5 km	
Thor Olsens barnehage (1-4 år)	7 min	
111 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	4 min
Rema 1000 Treschowsgate	4 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 2026

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Myraløkka	6 min
Bjølsen skole	8 min
Myrens Sportssenter	8 min
Sandaker Treningssenter	10 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

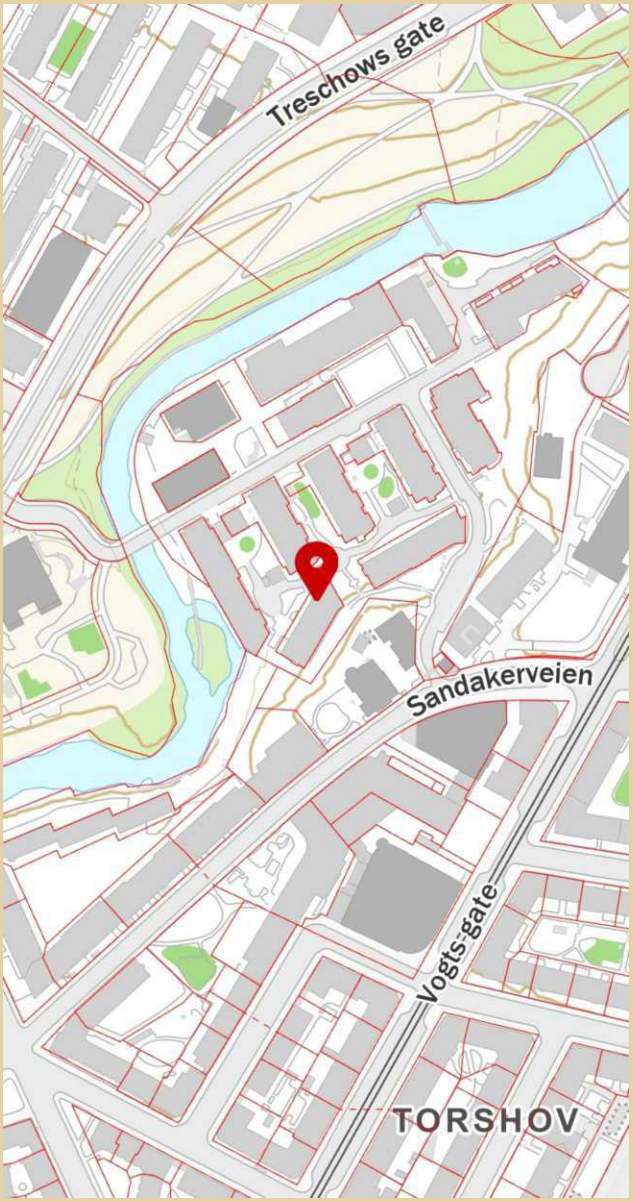
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

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 2026

Ivan Bjørndals gate 6

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 ... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	3 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 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	9 min 3.3 km

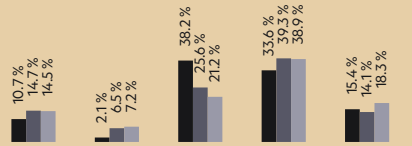
BARNEHAGER

Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (... 99 barn	5 min 0.5 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	7 min 0.5 km
Thor Olsens barnehage (1-4 år) 111 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	4 min
Rema 1000 Treschowsgate	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

Myraløkka	6 min
Bjølsen skole	8 min
Myrens Sportssenter	8 min
Sandaker Treningssenter	10 min

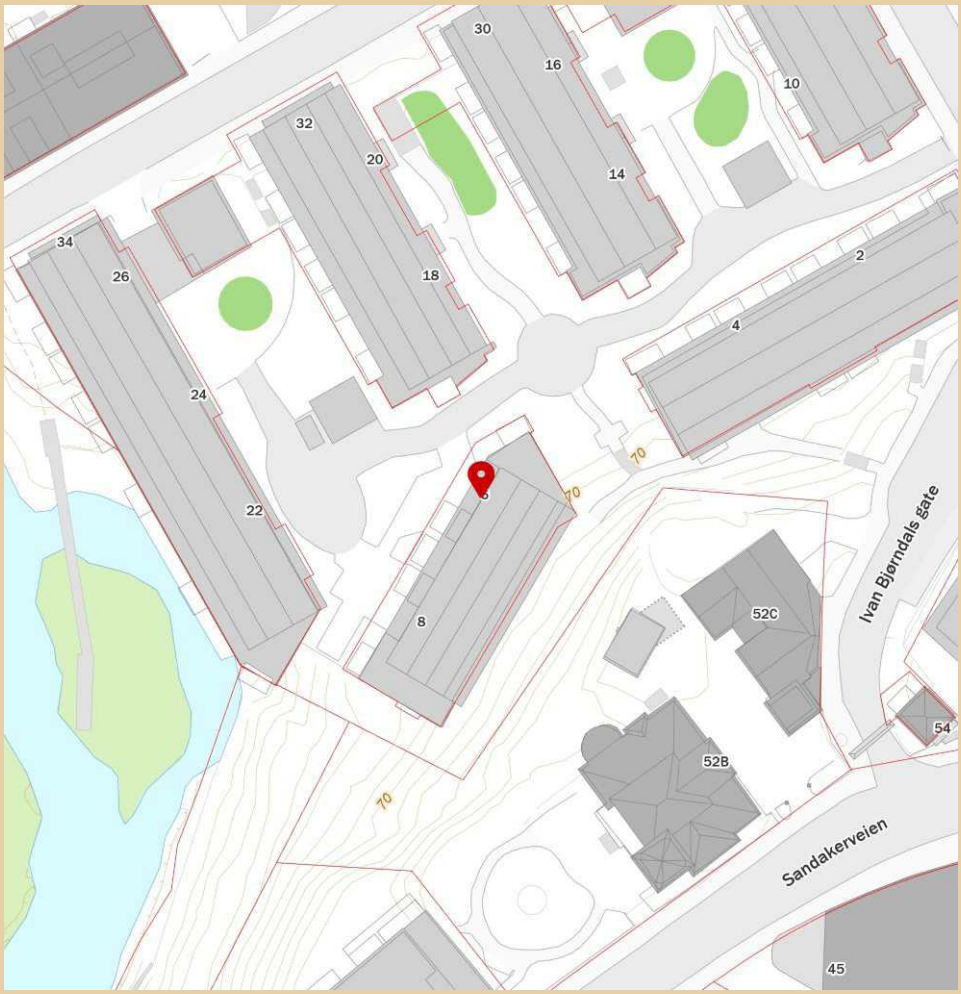
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Ivan Bjørndals gate 6

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...	6 min
281 elever, 17 klasser	0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	8 min
413 elever, 20 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	8 min
276 elever, 21 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	3 min
227 elever, 16 klasser	0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	16 min
570 elever, 36 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	18 min
600 elever, 20 klasser	1.6 km
Nydalen videregående skole	22 min
960 elever	1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter	5 min
Linje 11, 12, 18	0.4 km
Arendalsgata	5 min
Linje FB1, 20, 37, 54	0.4 km
Sinsen	16 min
Linje 4, 5	1.3 km
Grefsen stasjon	18 min
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

BARNEHAGER

Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ...	5 min
99 barn	0.5 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	7 min
24 barn	0.5 km
Thor Olsens barnehage (1-4 år)	7 min
111 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	4 min
Rema 1000 Treschowsgate	4 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 2026

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Myraløkka	6 min
Bjølsen skole	8 min
Myrens Sportssenter	8 min
Sandaker Treningssenter	10 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

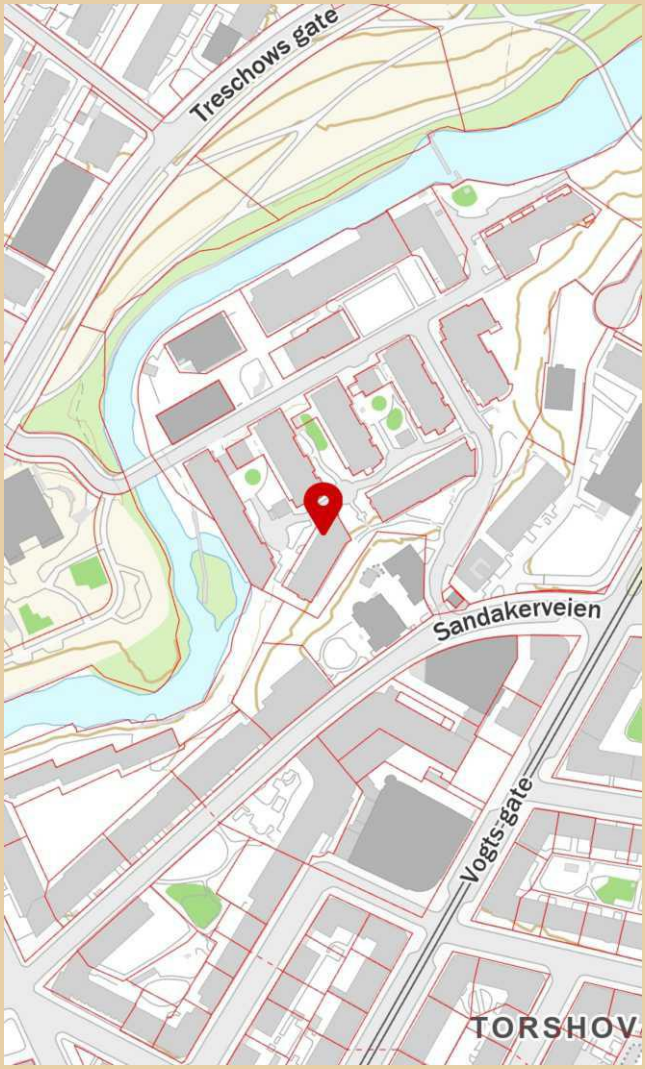
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ivan Bjørndals gate 6, 0472 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 382, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260197

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
