PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

IVAN BJØRNDALS GATE 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

IVAN BJØRNDALS GATE 18, 0472 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 378 Seksjon: 5
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	03/09/2025
Utskriftsdato:	09/09/2025
Oppdragsnummer:	98179
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med én ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med terrasse.

Leiligheten disponerer garasjeplass med ladeboks for elbil, i felles garasjeanlegg.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Malt én vegg i soverom 2, og vegger i entré. Nye flisfuger på gulv i dusjsone. Malt rekkverk på terrasse.
2024: Utbedringer på det elektriske anlegget etter el-tilsyn.
2023: Beiset terrassegulv.
2020: Montert skyvedørsgarderobe i entré.
2019: Malt vegger i hovedsoverom. Montert persienner på vindu og terrassedøren i stue.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere Finn-annonse utført i den senere tid:

2018: Ny baderomsinnredning med servant.
2017: Overflateoppussing, nye gulvoverflater i entré, stue og kjøkken, nye innerdører og ny Kvik kjøkkeninnredning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

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.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 0 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 0 – 10 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Magnus Lagert Wilhelmsen
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Tove Kristine Johansen & Magnus Lagert Wilhelmsen, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 378 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	883.7 m²
Eierbrøk seksjon:	27 / 998
Hjemmelshaver:	Tove Kristine Johansen & Magnus Lagert Wilhelmsen
Adresse:	Ivan Bjørndals gate 18, 0472 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	03/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	03/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2002

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	71	71	0
Sum bolig:	71	71	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	71	0	0	9
Sum bolig:	71	5	0	9
Sum BRA:	76			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Omkledningsrommet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstod som et omkledningsrom under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten. Ekstern bod har en takhøyde på ca. 3,75 m.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 31.05.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Samsvarserklæring fra Tallberg Elektro AS, signert og datert 31.05.2024 er fremvist for følgende arbeider: Fikse sikringsskap. Utbedre rapport. Byttet hovedbryter i sikringsskap til en lastbryter. Kontroll av de andre avvikene.

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001.

Tilstandsvurdering:

Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2001.

Tilstandsvurdering:

Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det er noe antydninger til fuktskader/svelling i nedre del av dørblad til bad. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

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.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betongelementer.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 9 m². Terrassebord på bjelkelag/tilfarere og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 110 cm.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og noe sprekkdannelser i terrassebord og rekkverket. TG: 2

Ventilasjon, varme og 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.

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.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra byggeår, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det montert automatisk vannstopper i kjøkkenet, men denne er ikke tilknyttet varmtvannsbereder. Dette gir risiko for at eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Berederen har begrenset inspeksjonsmulighet. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i himling i bad. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran er lokalisert ved fordelerstokkene.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Fordelerstokker er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det montert automatisk vannstopper i kjøkkenet, men denne er ikke tilknyttet varmtvannsbereder. Dette gir risiko for at eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Avtrekk i kjøkken via ventilator. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på oppdriftsventilasjon i bad er undersøkt og funnet svakt/begrenset. Funksjon på avtrekk i kjøkken er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Ventilator i kjøkken er koblet på felles oppdriftsventilasjonskanal. Ved bruk av ventilatoren skapes det et overtrykk i kanalen, som medfører at det kommer luft ut av ventil i badet. I tillegg vil dette kunne påvirke funksjon på avtrekk i andre leiligheter, samt at dette normalt ikke er tillatt. Dette vurderes som alvorlig avvik, med risiko for svekket inneklima, lukt- og fuktproblemer, samt overtrykk i felles kanal. Tiltak må påregnes. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes å koble ut ventilator i kjøkken og erstatte denne med kullfilterventilator. Det gjøres oppmerksom på at funksjon på oppdriftsventilasjon er funnet svakt/begrenset, og at det fortsatt vil være noe begrenset ventilasjon i leiligheten etter utførte tiltak. Kostnadsestimatet omfatter kun utskiftning av ventilatoren med en kullfilterventilator. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 0-10 000,-

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, samt to jordfeilautomater, montert i gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 31.05.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Samsvarserklæring fra A/S Elektrisk, signert og datert 02.05.2018 er fremvist for følgende arbeider: Feilsøking på el-anlegget. Funnet feil på varmekabler på bad. Frakoblet denne. Samsvarserklæring fra Tallberg Elektro AS, signert og datert 31.05.2024 er fremvist for følgende arbeider: Fikse sikringsskap. Utbedre rapport. Byttet hovedbryter i sikringsskap til en lastbryter. Kontroll av de andre avvikene. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. Noe arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken og enkelte utbedringer i forbindelse med el-tilsyn. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det bemerkes at samsvarserklæring for nyanlegg/installasjon fra byggeår ikke er fremvist. TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner i stue.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskap. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2017.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i entré, stue og kjøkken. Malt parkett/laminat i soverom og omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje, samt at skjøter er lagt for tett i entré, stue og kjøkken, som gir noe økt risiko for sprekkdannelser i skjøter og knirk i gulvoverflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,37-2,40 m målt i entré, stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med en glatt front og en speilfront i entré.
Garderobeskap med to profilerte fronter og en speilfront i hovedsoverom.
Hylleløsning i omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/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.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Badet fikk ifølge tidligere Finn-annonse ny baderomsinnredning med servant i 2018.
Eier opplyser om nye flisfuger på gulv i dusjsone i 2025.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i rustfritt stål.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i deler av dusjsonen samt på gulvet for øvrig, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det ca. 15 mm, som gir noe økt risiko for at overflatevann kan renne ut av badet.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i flere fliser, men flisene virker foreløpig å ha greit feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt krakkelering i enkelte fliser.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i omkledningsrom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Det er derfor benyttet fuktindikator på gulv- og veggoverflater i omkledningsrommet, mot dusjsone, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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 As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251111

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Lagert Wilhelmsen	Tove Kristine Johansen

Gateadresse
Ivan Bjørndals gate 18

Poststed	Postnr
OSLO	0472

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 40251111

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra forrige eier, 2017: Ved legging av listverk i gang ble det oppdaget et tidligere tilfellet av fuktskade. Dette ble utbedret og ny måling viste normale verdier

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: M-TEC: Varmekabler rehabilitert juli 2018. Egeninnsats: Fuger på gulv i dusjsonen ble byttet juni 2025

Arbeid utført av: M-TEC

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært feil på drenering fra overliggende balkonger, dette har blitt utbedret av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært observert enkelte skjeggkre i løpet av det siste året, og noe mer i forbindelse med utflytting.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mai 2024: Utbedret rapport fra Elvia. Byttet hovedbryter i sikringsskap, og sjekket tilgang til stikkontakt varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Tallberg Elektro AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia kontroll mai 2024. Sak avsluttet.

Document reference: 40251111

Filer

Sak avsluttet.pdf | Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec ladeboks montert ved parkeringsplass våren 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beiset terrasserekkverk i 2025 og platting i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innkalling til ekstraordinært årsmøte september 2025 hvor det skal diskuteres anskaffelse av videoovervåking av garasjeanlegg. Usikker på om det øker fellesgjeld.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var rotter i søppelskur 2024, tiltak ble iverksatt og det har ikke vært noe problem i etterkant.

Document reference: 40251111

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En nabo har nevnt det.

Document reference: 40251111

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251111

E-Signing validated

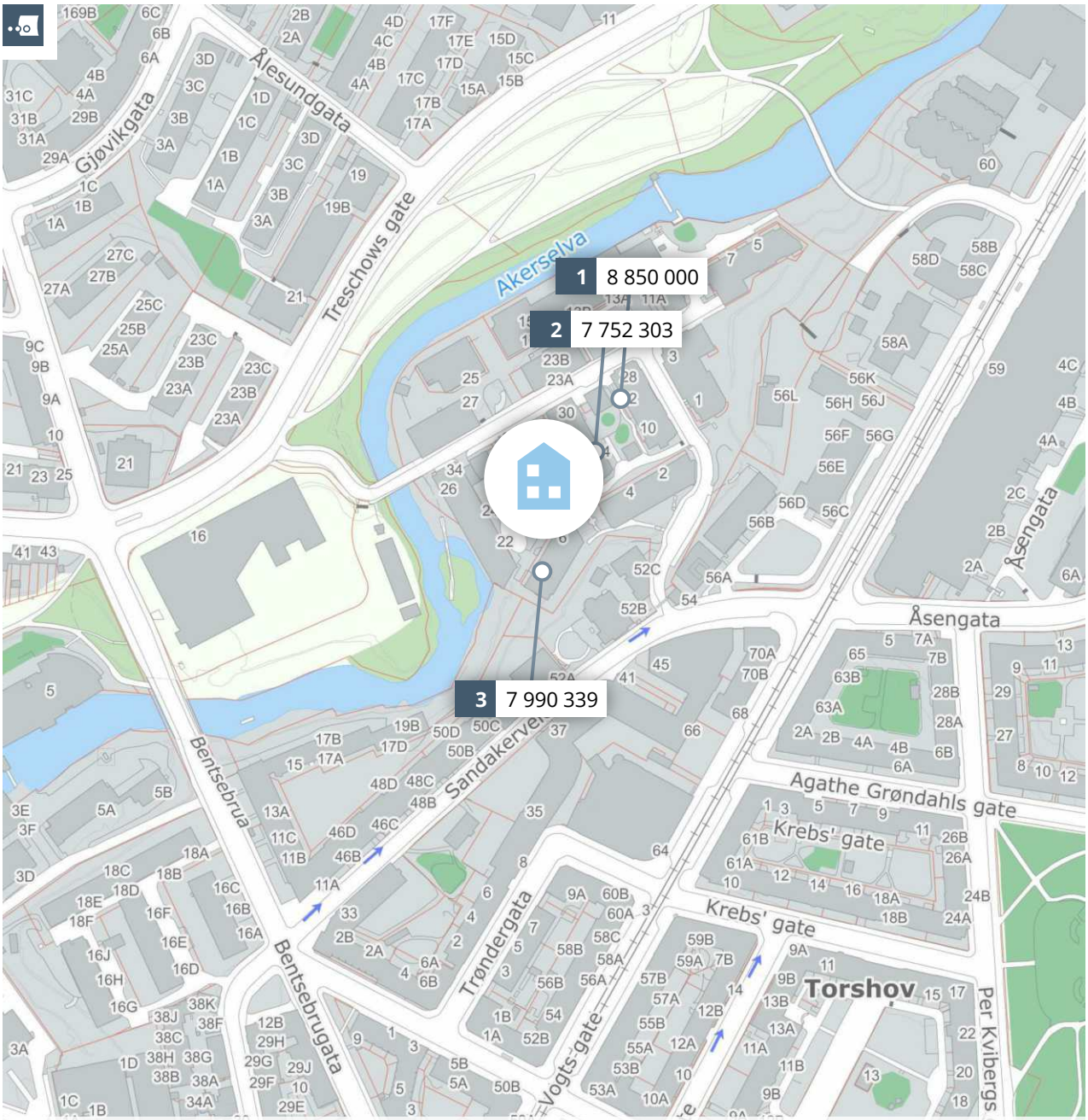
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Lagert Wilhelmsen	9091f6b88a7b2fe61bff87150ec287c1f6fa9a47	09.09.2025 21:04:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Kristine Johansen	91a89cfaa5f9922f906c55b6bc29a046c5ef555a	09.09.2025 21:06:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251111

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



Meglers verdivurdering

IVAN BJØRNDALS GATE 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 12.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ivan Bjørndals gate 18, 0472 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 224 BNR 378 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

7 000 000

45 090	7 045 090	99 227
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	4 655
Formue	7 419
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ivan Bjørndals gate 12 73 m² 2002 3. etg 2 sov	09.09.2025	8 250 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**121 233**
2 Ivan Bjørndals gate 14 69 m² 2002 1. etg 2 sov	22.05.2025	7 390 000	**7 700 000**	52 303	7 752 303	**112 352**
3 Ivan Bjørndals gate 8 76 m² 2002 1. etg 2 sov	21.01.2025	7 850 000	**7 950 000**	40 339	7 990 339	**105 136**

Velkommen til en stilfull 3-roms leilighet som byr på moderne løsninger, gjennomgående god kvalitet og en svært funksjonell planløsning. Her får du et hjem som passer like godt for unge par og små familier, som for deg som ønsker en tidsriktig og lettstelt bolig med det lille ekstra.

Beliggenheten gir deg det beste fra to verdener: et urbant byliv med kort vei til dagligvare, restauranter, kaféer og kollektivtransport - samtidig som flotte turområder ligger rett i nærheten. Her bor du med alle hverdagens bekvemmeligheter like utenfor døren, samtidig som naturen alltid er innen rekkevidde.

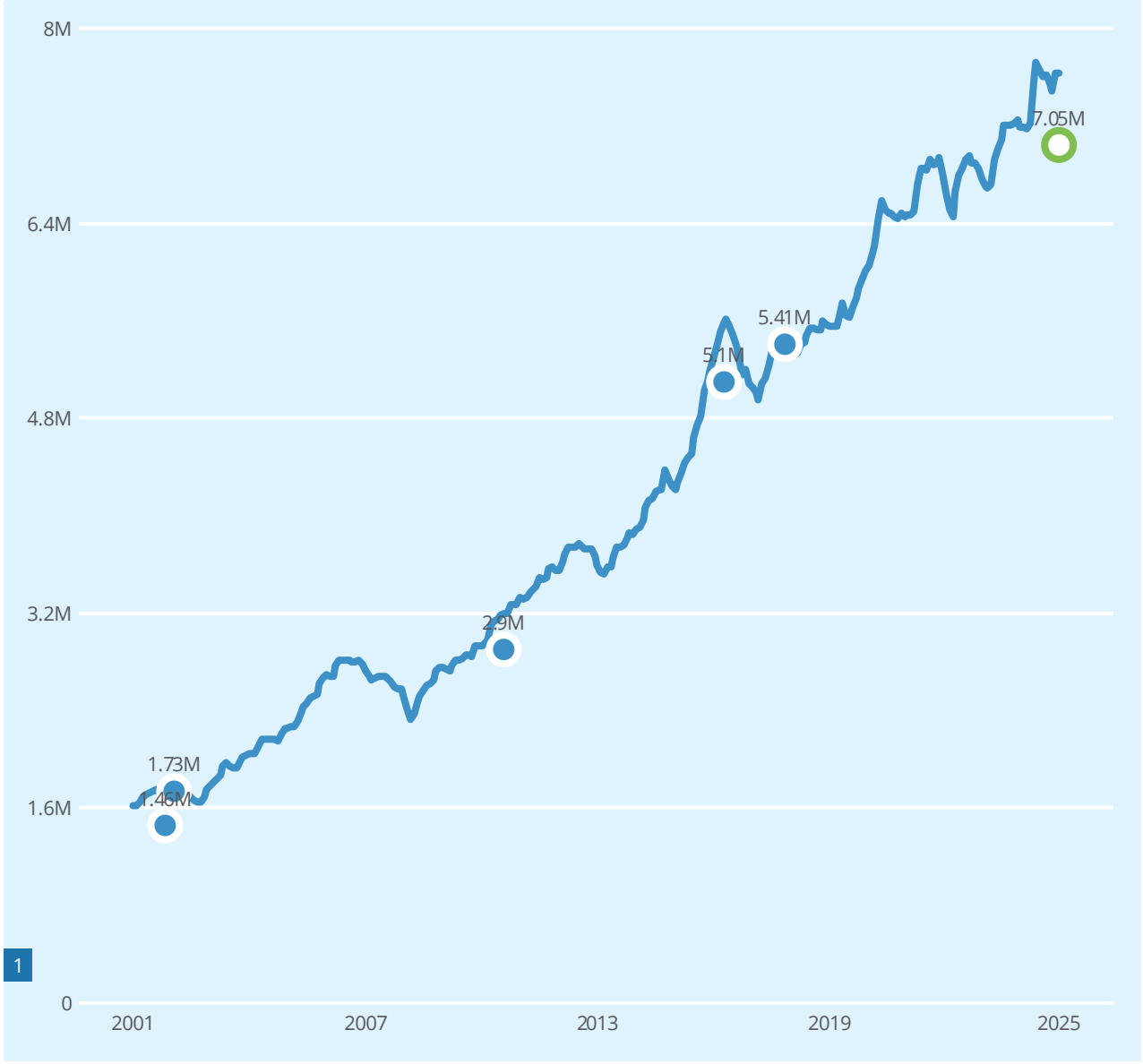
Kort oppsummert:
- Solrik markterrasse på ca. 9 kvm - en perfekt forlengelse av stuen
- Stilrent Kvik-kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer
- Lys og luftig stue med store vindusflater
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- To soverom, hvorav hovedsoverom med eget omkledningsrom
- Parkeringsplass i felles garasjekjeller, med elbillader
- Romslig kjellerbod på ca. 5 kvm

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.08.2018	31.08.2018	08.11.2018	5 500 000	5 400 000	13 153	5 413 153
31.12.2016	21.01.2017	17.02.2017	4 700 000	5 100 000	0	5 100 000
13.05.2011	25.05.2011	24.06.2011	2 900 000	2 900 000	2 428	2 902 428
25.11.2002		25.11.2002	-	1 732 000	-	1 732 000
14.08.2002		14.08.2002	-	1 455 000	-	1 455 000

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 431 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

36
leiligheter solgt

6.6M
6.4M
6 262 000 Salgspris i snitt
6 107 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

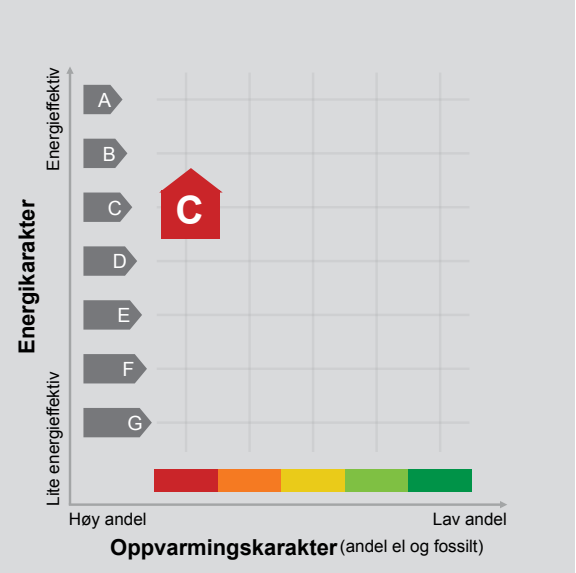
114 614 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

109 977 ÅSEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

99 227 Ivan Bjørndals gate 18
Totalpris 7 045 090

ENERGIATTEST

Adresse	Ivan Bjørndals gate 18
Postnummer	0472
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	378
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81696322
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-165219
Dato	07.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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

Deres ref.: 40251111 . Vår ref.: 2565-1-05 Dato: 08.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lilleborg B2
Organisasjonsnr:	984671768
Seksjonseier:	Johansen, Tove Kristine
Medeier:	Wilhelmsen, Magnus Lagert
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Ivan Bjørndals Gate 18, 0472 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	224
Bnr.	378

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3726710.
- 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.

Gjennom Lilleborg B2 sameierandel i sameiet Det Lille Grønne(DLG) er det til alle seksjonene knyttet bruksrett til garasjeplass og til fellesområdene. Se vedlagte vedtekter til Sameiet Det Lille Grønne. Sameierne skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i Det Lille Grønne. Dersom det er tilknyttet eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med elbil ladestasjon, i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne´s garasjeeiendom, er det både selger og kjøper´s ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen elbil@lilleborger.no. For mer informasjon om sameiene på Lilleborg og elbilordningen, se hjemmeside: https://www.lilleborger.no/ekstern/wordpress

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208082426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,89%
Restsaldo	1 666 907,00
Innfrielsesdato:	30.06.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 655,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
DLG	700,00	
Felleskostnader	3 766,00	

OBOS Nett Fiber 189,00

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	263,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 027,-
Annen formue:	7 419,-
Gjeld:	50 235,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208082426
Restsaldo:	45 089,93
Kapitalkostnader:	623,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 089,93,-, 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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Roar Holtedahl, e-post: lilleborg-b2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2565
SAMEIET LILLEBORG B2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLEBORG B2

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:30, Agora Lilleborg, Ivan Bjørndals gate 23.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppsigelse av kollektiv kabel-TV med T-We fra Telenor og bestilling av ny fiberaksess fra OBOS Nett
7. Forslag om heismodernisering
8. Vedlikeholdsfond
9. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LILLEBORG B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Sverre Hermannstad, OBOS, velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Hermannstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

(Forespørres og velges på møtet.)

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styret: Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styremedlemmer vært:
Leder Roar Holtedahl, 18, på valg i 2026
Styremedlem Svein Olav Thoresen, 20, på valg i 2026
Styremedlem Tobias Andre Storhaug, 20, på valg i 2025
StyremedlemAstrid Marie Tanbjør, 20, på valg i 2025
Styremedlem Thomas Ødegård, 20, på valg i 2025

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post lilleborg-b2@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg B2
Sameiet består av 33 eierseksjoner, 32 bolig- og 1 næringsseksjon.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og/eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lilleborg B2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984671768, og ligger i Bydel Sagene, i Oslo kommune.
Gårds/bruksnummer: 224/378 i Oslo kommune, med adressene Ivan Bjørndals gate 18, 20 og 32. Bygget ble ferdigstilt og overlevert fra NCC Bolig AS i februar 2002.

Sameiet Lilleborg B2 har ingen ansatte.

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

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du som seksjonseier kan her registrere annen beboer/leietaker, som da også vil kunne motta informasjon direkte fra sameiet.

Styrets arbeid
Styret har hatt 12 styremøter i perioden.

Utført vedlikehold:
Heisene har vært stabile i 2024, fram til den 17.12, da heisen i nr. 20 stoppet og medførte strømavbrudd i sameiets fellesarealer. Feilen ble rettet etter to dager. Reparasjonskostnaden utgjorde ca kr. 80.000 og er bokført som utgift i regnskapet for 2024.
Styret presiserer: Ikke stopp heisdørene med makt. Skal dørene ikke lukkes automatisk må man dekke til optisk sensor («øyet») lavt nede på karmen, på siden av dørene.

Sent i juli 2024 ble det gjort innbrudd i K2 kjellerbod korridor og en av kjellerbodene i denne. Låskasse i ståldør til korridor måtte byttes. Primo september ble det påkostet nye sikringsprofiler på de 4 dørene til kjellerbodkorridorene i K1 og K2. Dermed mislyktes et nytt innbruddsforsøk primo oktober. Samlede utgifter og påkostninger for dette utgjorde ca. kr. 39.500.

Defekte lyspærer og lysarmaturer i fellesområdene i B2-bygget blir skiftet fortløpende. I februar 2025 ble alle utelys foran inngangene til 18, 20 og 32 skiftet ut med ledlys.

Vedlikeholdsbehov videre:
- Utvendig:
· Ny fuging på sider av enkelte vinduer eksponert for mye sollys (særlig 4. et. SV).
Krakelert i overflaten; bør følges opp for å unngå fuktskader.
· Elektriske ledninger/koblinger til varmekabler takrenner/nedløp
(oppgitt i dårlig forfatning på B3 og er trolig skiftet der);
isolasjonen blir sprø grunnet varme fra sol og bruk.

· Begrensede tiltak kan være aktuelt på underside av balkonghimlinger over 1. og 2. et., i tilfelle det konstateres problem med drypp ned på balkong/platting under.

· Avlede vann ut fra vegg til taknedløp på sidebygg.

· Membran under verandaene i 5. et./over deler av yttertaket i 4. et.:
Behov for skifte av membran oppstår gjerne i en alder av 20-25 år ifølge OPAK.
Det er oppstått lekkasje på tilsvarende membran i B1/22-5. Kostnad utbedring:
Anslagsvis 2.500 kr./kvm. (2024 prisindeks).
Styrets konklusjon: Tilstanden antas tilfredsstillende, tiltak avventes inntil videre.

· Takbelegg: Leverandøren Lett-tak AS har oppgitt at det er ca. 30 års levetid på takbelegget. Kostnad utskifting (dvs. nytt belegg oppå gammelt) anslås til ca. 250.000 kr. (2024 prisindeks).
Styrets konklusjon: Tilstanden antas tilfredsstillende, tiltak avventes inntil videre.
Dersom det skal anlegges solceller på tak tilsier dette at takbelegget skiftes først.

- Innvendig:
· Modernisering av heiser:
Anbefales av lev. Kone AS når heis oppnår en alder på 20-25 år. Dette må vurderes opp mot forhold som driftsøkonomi og risiko for avbrudd med lang reparasjonstid.
Moderniseringsforslag som forlenger heisens levetid i nye 10-15 år er oversendt oss.
Kostnadsomfang ca. kr. 1.955.000 inkl. mva. for 2 heiser, inklusive tilvalgsopsjoner.

Fra bestilling til iverksettelse må en påregne 10-12 uker før arbeidet kommer til utførelse og dernest 4-6 uker nedetid tar effekt.

Heisen blir teknisk ny: Stoldør/innerdør skiftes; alle etasje-/sjaktdører overhales (1 per et. per heis), heisbremser skiftes; elektrisk kabling og styringssystem skiftes.
Styrets konklusjon: Slik status er på heisene våre nå kan moderniseringen utsettes enda noen år. Men vi risikerer at det oppstår feil med et omfang som tilsier at vi bør gå rett på en moderniseringsprosess, som anbefalt av Kone. Dersom moderniseringen utløses av feilsituasjon vil det medføre 10-12 uker lengre driftsavbrudd enn om moderniseringen bestilles proaktivt.
Se egen sak med forslag om modernisering proaktivt eller reaktivt overfor årsmøtet.

· Spyling av avløpsrør fra den enkelte seksjon ned gjennom avløpsrør til sameiets grensesnitt mot det kommunale avløpsnettet. Henvendelse mottatt fra leverandør Norva24 Gravco AS, som oppgir at dette tidligere er utført hos SE Lilleborg A5-A7, B1, B3 og B4. Det er ikke levert dokumentasjon som viser hvilken effekt (hverken

visuelt eller mht. økt avløpskapasitet) tiltaket har hatt.
Styrets konklusjon: Tilstanden antas tilfredsstillende, tiltak avventes inntil videre.

Løpende tilsyn av B2-bygget:
Løpende innvendig tilsyn av fellesarealer i bygget utføres av styret.
Årlig tilsyn av brannalarm- og nødlysanlegg utføres av leverandøren Firesafe AS, mens Norsk Brannvern AS kontrollerer røykvarslere og brannslukningsapparater i leilighetene. Tilsyn med takkonstruksjon utføres annet hvert år via leverandøravtale med Nortekk AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 224.039 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Merk at overskuddet inkluderer B2's andel av overskuddet i Lilleborg DLG i 2024 på kr. 27.249, slik at B2's disponible overskudd utgjør kr. 196.790.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Drift og vedlikehold

Det er beregnet kr 138.389 til drift og vedlikehold i 2025.

Større vedlikehold

Det er ikke planlagt utførelse av større vedlikehold i 2025.
Dette vil dog avhenge av årsmøtets votering i egen sak om modernisering av heisene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettvedtak for 2025 lagt til grunn en økning av renovasjon, vann- og avløp. Netto effekt av dette innebærer en økning på 11,8% fra 2024 til 2025.
I tilknytning til revidert statsbudsjett for 2025 er det foreslått at mva. satsen for vann- og renovasjonsavgift reduseres fra 25 til 15%. Dette vil potensielt redusere økningen oppgitt over med en fjerdedel.

Kabel-TV strømming – T-We

Sameiet har fra 2002 hatt avtale med Telenor Norge AS (Tidligere Avidi og Canal Digital) om TV-strømming via Coax kabler.
Telenor Norge AS varslet i januar en prisøkning på denne tjenesten med ca 20% med effekt fra 01.03.2025 (prisøkningen utgjør kr. 28.000 per år). Dette beløper seg til kr. 21.000 mer enn i styrets 2025-budsjett, per 13.11.2024.
Se egen sak til behandling på årsmøtet, mht. mulig avvikling av dette.

Forsikring

Sameiet har forsikret bygget hos Fremtind forsikring, til og med 04.04.2025.
Premieendringen for 2025 er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken til Sameiet. Økningen av forsikringspremien fra 2024 (kr. 62.155) til 2025 (kr. 81.767) er på hele 31,55%. Dette utgjør kr. 9.767 mer enn i styrets 2025-budsjett, per 13.11.2024.
Grunnet den betydelige økningen har styret innhentet tilbud, fra flere, via OBOS og inngått avtale med Tryg

Forsikring, gjeldende fra 05.04.2025.
Årspremien er kr. 80.794. Egenandelen per skadetilfelle utgjør kr. 6.000 hos Tryg. Vårt avtalenr hos Tryg er 3726710.

Lån
Sameiet Lilleborg B2 tok i 2023 opp et lån opprinnelig stort 2.200.000 hos OBOS-banken, grunnet utvendig rehabilitering. Annuitetslånet forrentes og avdras med samme beløp i 10 år. Ekstraordinære avdrag kan gjøres fortløpende. Saldo per 31.12.2024 framgår av note i regnskapet. Restsaldo 15.02.2025 er kr. 1.844.019.
I tillegg har sameiet en kassekredittramme på inntil 300.000 hos OBOS-banken. Per 15.02.2025 er det ikke trukket på kassekredittrammen.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Felleskostnader til innkreving
I opprinnelig budsjett for 2025, vedtatt 13.11.2024, har styret tatt hensyn til ovennevnte renter og avdrag, samt de fleste øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.
Budsjettet er basert på en økning i innkreving av andel felleskostnader fra sameierne for året 2025 med 10%. Imidlertid har styret først etter budsjettvedtaket i november blitt kjent med faktiske og høyere prisøkninger knyttet til forsikring og kabel-TV.
Oppdaterte budsjettall per primo mars 2025 inngår i det forelagte budsjettet.
Det vises til egen sak "Vedlikeholdsfond" i årsmøteinnkallingen. Resultatet av voteringen i denne saken kan påvirke budsjettet.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
2. 2565 Sameiet Lilleborg B2 revisjonsberetning.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I hht. vedtak på årsmøtet i 2024 og i hht budsjett foreslås et vedtak om styregodtgjørelse på kr. 99.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 99.000.

Sak 6

Oppsigelse av kollektiv kabel-TV med T-We fra Telenor og bestilling av ny fiberaksess fra OBOS Nett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fokus på fornuftig pengebruk og kostnadsbesparelser og har derfor gjennomgått sameiets avtale med T-We fra Telenor. Mange Lilleborg ABC sameier har gått, eller går nå over til felles fiber (bredbåndsavtale) og sier opp coax m/T-We, da TV-vanene er endret og varierer betydelig. Senest Sameiet Lilleborg B3 primo mars 2025.

Vårt sameie har en gjeldende kollektivavtale for kabel-TV, via coax-kabel, med Telenor T-We til 444 kr per måned per leilighet (32 enheter), totalt ca. 170.500 kr per år. Telenor har økt avtaleprisen fra 369/leilighet, dvs. med 20 %, f.o.m. 1. mars 2025.

En B2 spørreundersøkelse gjennomført sent i 2024 (24 av 32 enheter svarte) viste at:

- 42 % bruker ikke T-We-dekoderen.
- 46 % ønsker å beholde avtalen, 42 % ønsker å avslutte den, 12 % er usikre.

Styrets innstilling

Fordeler med fiberaksessavtale med OBOS Nett:

- **Lave kostnader:** Avtalen koster 189 kr per måned per leilighet.
  For sameiet totalt ca. 72.600 kr per år, de første 3 årene av avtaleperioden, ca. 97.900 kr lavere enn T-We, per år.
- **Valgfrihet:** Beboere kan velge TV-kanaler fra Allente, RiksTV og/eller Strim via OBOS til rabatterte priser.
  Pakkepriser finner du her: https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv
- **Moderne nettverk:** Fiberbredbånd opptil 1000/1000 Mbit/s.
  Etter utløpet av bindingstiden kan sameiet fritt bytte til annen fiber bredbånd leverandør.
- **Ingen etableringskostnad.**

Merk følgende ved overgang:

- **Prisjustering:** Etter tre år vil prisen justeres trinnvis, med referanse til prisindeks.
- **Bindingstid:** Avtalen varer i fem år før den går over til løpende kontrakt, med tre måneders oppsigelse.
- **Eventuelle eksisterende individuelle brebånd abonnement:**
  Dette må den enkelte seksjonseier/beboer selv sørge for å si opp.
- **Installasjon:** Alle må gi tilgang til leiligheten for coax-til-fiber-kabel omstrekk.
  Montør vil sette opp modem, WiFi-ruter og evt. bestilt TV-tilkobling.
  OBOS oppgir at prosessen varsles i god tid, er rask, og vil gi minimal nedetid.
  De som ikke sørger for tilgang til leiligheten, kan komme til å bli etterfakturert for ekstra oppmøte for installasjonen. OBOS Nett oppgir at installasjon og bytte enten vil skje før eller etter fellesferien. Styret vil forsøke å få OBOS Nett til å gjennomføre installasjonen tidlig i juni. Seksjonseiere vil motta nærmere informasjon og tidsplan i god tid i forveien.

Forslag til vedtak

Sameiet sier opp avtalen med Telenor T-We og inngår en avtale med OBOS Nett. Dette vil gi raskt fibernett i stedet, samt en betydelig årlig kostnadsbesparelse for sameiet. Når løsningen er installert, vil månedsprisen for fiberbredbånd bli spesifisert på fakturaen for fellesutgifter, med ett og samme beløp per seksjon.

Sak 7

Forslag om heismodernisering

Forslag fremmet av:
Styreleder Roar Holtedahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Heisleverandør KONE AS anbefaler at vi bestiller modernisering av våre heiser for å redusere risiko for heisstans med potensielt kostbare reparasjoner eller en heisstans forårsaket av at den sentrale frekvensomformer komponenten ikke lenger fungerer. I sistnevnte tilfelle må vi uansett gjennomføre heismodernisering, fordi frekvensomformere ikke lenger er tilgjengelig å få kjøpt som reservedel. Kostnader til reparasjonstiltak før frekvensomformer sammenbrudd vil kunne ha en kortvarig nytte effekt.

Dersom det oppstår driftsstans grunnet frekvensomformer sammenbrudd vil det måtte påregnes nedetid på berørt heis både for tidsrom for leveranse av bestilte nye komponenter (inntil 10 uker) og gjennomføring av selve moderniseringen (inntil 6 uker).

En modernisering med anslått hensiktsmessig tilvalg av opsjoner har styret mottatt tilbud på fra Kone AS. Tilbudet er på totalt kr. 1.955.000 inkl. mva. for modernisering av de to heisene. Dette samsvarer med moderniseringstiltak til og med opsjon 7a i oppstillingen under (vedlagt - "Kone MonoSpace Upgrade - Sameiet Lilleborg B2 20250225.xlsx").

Sameiene Lilleborg B1-B6 har alle installert samme type Kone heiser. Så langt er det utført reaktiv modernisering på en av heisene i Sameiet Lilleborg B4 (husnr 10).
I husnr 10 ble det bestilt modernisering sent i 2024, med det satt inn reserve frekvensomformer fra Kone AS og så foretatt modernisering med heis nedetid i uke 7 og 8.

Styret har mottatt et kostnadsestimat for komplett utskifting av de to heisene fra Schindler AS, på kr. 3.750.000 inkl. mva.

Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med flere profesjonelle aktører i denne saken og anbefaler å først få gjennomført en kompetent, uavhengig tilstandsvurdering.

Forslag til vedtak 1

Fra forslagsstiller: Styret pålegges å inngå avtale med Kone AS om å utføre proaktiv heismodernisering av heisene med gjennomføring innen 2025, med opsjonstilvalg som foreslått til og med opsjon 7a. Finansiering forutsettes dekket ved utvidet låneramme i OBOS Banken og tilknyttet økning av fellesutgiftene svarende til renter og avdrag på dette. Dette tilsier en økning av fellesutgiftene med 22%, antatt med effekt fra 1. juli 2025.

Forslag til vedtak 2

Fra forslagsstiller: Dersom forslag 1 ikke får flertall: Dersom det oppstår behov for reaktiv modernisering av en av heisene gjennomfører styret da dette for begge heisene. Dersom OBOS Banken ikke innvilger utvidet låneramme for tiltaket gis styret fullmakt til å innkreve ekstraordinært fellesutgift innskudd fra seksjonseierne. Dette innskudskravet vil tilsvare ca. 129% av årlig fellesutgift per seksjon (eksklusive DLG andelen på pt. 700/mnd).

Forslag til vedtak 3

Styrets forslag til vedtak er: Sameiet utsetter iverksetting av modernisering og styret gis i oppgave å innhente en profesjonell tilstandsvurdering med anbefaling.

Sak 8

Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser det som hensiktsmessig å sikte mot et vedlikeholdsfond i størrelsesorden MNOK 3,0 i løpet av 10 år. Styrets beregning viser at hvis felleskostnadene økes med 10% fom. 01.07, vil sameiet gjennom nedbetaling av lån ha kommet ca. 390.000 kroner nærmere et positivt "vedlikeholdsfond", i løpet av 2025. Med spareprofilen vi foreslår vil oppbyggingen av fondet kunne realiseres i løpet av 10-15 år.

Styrets innstilling

Sameiet igangsetter en oppsparing i et vedlikeholdsfond.
Fellesutgiftene økes med 10% fra og med 1. juli 2025, for å iverksette dette i 2025.
Oppsparte midler skal benyttes til ekstraordinær nedbetaling av annuitetslånet i OBOS Banken. Når lånet er nedbetalt skal fondet bygges opp på en plasseringskonto.

Forslag til vedtak

Sameiet besluttet å igangsette nevnte forslag til oppsparing til vedlikeholdsfond og benytte oppsparte midler til ekstraordinær nedbetaling av annuitetslånet i OBOS Banken. Fellesutgitene ble også besluttet økt med 10% fra 1. juli 2025.

Sak 9

Valg av styremedlemmer

3 styremedlemmer er på valg.
Styret oppfordrer til at den enkelte vurderer sitt eget engasjement i styre og stell av eget bomiljø. Kan du tenke deg å være styremedlem? Meld gjerne fra på forhånd eller møt opp og gi beskjed i forkant av eller i årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Til Avklaring1
- Til Avklaring2
- Til Avklaring3

SAMEIET LILLEBORG B2
ORG.NR. 984 671 768, KUNDENR. 2565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 666 284	1 381 976	1 666 000	1 803 956
Andre inntekter	3	272	13 261	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 666 556**	**1 395 237**	**1 666 000**	**1 803 956**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 306	-9 306	-13 959
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-99 000
Revisjonshonorar	6	-7 515	-19 425	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-79 745	-75 835	-79 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-3 750	-1 375	-8 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-206 968	-3 328 090	-133 983	-138 389
Forsikringer		-59 288	-53 988	-60 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-346 538	-297 677	-344 000	-395 000
Kostnader sameie	13	-259 191	-209 834	-286 440	-286 440
Energi/fyring		-18 264	-21 981	-19 611	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 453	-120 660	-138 500	-165 000
Andre driftskostnader	10	-108 370	-104 117	-94 434	-99 155
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 303 387**	**-4 308 288**	**-1 249 274**	**-1 393 943**
DRIFTSRESULTAT		**363 169**	**-2 913 051**	**416 726**	**410 013**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 732	10 512	0	0
Finanskostnader	12	-148 862	-64 419	-114 000	-136 824
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-139 130**	**-53 907**	**-114 000**	**-136 824**
ÅRSRESULTAT		**224 039**	**-2 966 959**	**302 726**	**273 189**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 136 326		
Udekket tap		0	-1 830 633		
Reduksjon udekket tap		224 039	0		

Transaction 09222115557540696990 Signed RH, AMT, TSS, TØ, SOT

SAMEIET LILLEBORG B2
ORG.NR. 984 671 768, KUNDENR. 2565

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	387 352	350 595
SUM ANLEGGSMIDLER		**387 352**	**350 595**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 648	104
Forskuddsbetalte kostnader		40 491	34 490
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		63	6 636
SUM OMLØPSMIDLER		**48 202**	**41 230**
SUM EIENDELER		**435 554**	**391 825**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 606 595	-1 830 633
SUM EGENKAPITAL		**-1 606 595**	**-1 830 633**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 857 097	2 127 246
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 857 097**	**2 127 246**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 984	21 803
Leverandørgjeld		101 082	7 871
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		32 262	39 109
Påløpte renter		724	13 113
Påløpte avdrag		0	13 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		**185 052**	**95 212**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**435 554**	**391 825**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	292 218	234 782

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Lilleborg B2

Roar Holtedahl Astrid Marie Tanbjør Tobias Singh Storhaug

Transaction 09222115557540696990 Signed RH, AMT, TSS, TØ, SOT

Thomas Ødegård Svein Olav Thoresen

Transaction 09222115557540696990 Signed RH, AMT, TSS, TØ, SOT

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 379 844
DLG	286 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 666 284**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	272
SUM ANDRE INNTEKTER	**272**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 306**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 66 000.

Transaction 09222115557540696990 Signed RH, AMT, TSS, TØ, SOT

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 515.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 750**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 356
Drift/vedlikehold elektro	-4 826
Drift/vedlikehold heisanlegg	-126 109
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-206 968**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-216 888
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-129 378
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-346 538**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 700
Renhold ved firmaer	-99 745
Andre fremmede tjenester	-518
Andre kontorkostnader	-199
Kontingenter	-2 430
Bank- og kortgebyr	-2 778
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-108 370**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	223
Andre renteinntekter	9 509
SUM FINANSINNTEKTER	**9 732**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-143 080
Renter på leverandørgjeld	-29
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 753
SUM FINANSKOSTNADER	**-148 862**

Transaction 09222115557540696990 Signed RH, AMT, TSS, TØ, SOT

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 33/419 deler av Sameiet Lilleborg Det Lille Grønne (DLG).

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

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Kostnader sameie med kr 259 191 består av sameiets andel av a konto fakturering, som er justert for sameiets andel av egenkapitalen i fellesanlegg i DLG pr. 31.12.23.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14
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: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	72 754	
Nedbetalt i år	270 149	
		-1 857 097
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 857 097**

Transaction 09222115557540696990 Signed RH, AMT, TSS, TØ, SOT

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LILLEBORG B2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEBORG B2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2M38T-N6GIU-5Y36D-6T4IW-VPVDT-N4NLH

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-09 22:53:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2M38T-N6GIU-5Y36D-6T4IW-VPVDT-N4NLH

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 2565 **Selskapsnavn:** SAMEIET LILLEBORG B2

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LILLEBORG B2

Organisasjonsnummer: 984671768
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:30, Agora Lilleborg, Ivan Bjørndals gate 23.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Sverre Hermanstad, OBOS, velges til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Hermanstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollfører og 2 protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Hermanstad ble valgt som protokollfører. Harald bakken og Liv Serine Næss ble valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen og godkjenning av stemmeberettigede.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Møteinnkallingen ble godkjent.
>
> ✓ **Vedtatt. Det var registrert 10 stemmeberettigede.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret: Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styremedlemmer vært:
Leder Roar Holtedahl, 18, på valg i 2026
Styremedlem Svein Olav Thoresen, 20, på valg i 2026
Styremedlem Tobias Andre Storhaug, 20, på valg i 2025
StyremedlemAstrid Marie Tanbjør, 20, på valg i 2025
Styremedlem Thomas Ødegård, 20, på valg i 2025

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post lilleborg-b2@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg B2
Sameiet består av 33 eierseksjoner, 32 bolig- og 1 næringsseksjon.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og/eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lilleborg B2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984671768, og ligger i Bydel Sagene, i Oslo kommune.
Gårds/bruksnummer: 224/378 i Oslo kommune, med adressene Ivan Bjørndals gate 18, 20 og 32. Bygget ble ferdigstilt og overlevert fra NCC Bolig AS i februar 2002.

Sameiet Lilleborg B2 har ingen ansatte.

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

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du som seksjonseier kan her registrere annen beboer/leietaker, som da også vil kunne motta informasjon direkte fra sameiet.

Styrets arbeid
Styret har hatt 12 styremøter i perioden.

Utført vedlikehold:
Heisene har vært stabile i 2024, fram til den 17.12, da heisen i nr. 20 stoppet og medførte strømavbrudd i sameiets fellesarealer. Feilen ble rettet etter to dager. Reparasjonskostnaden utgjorde ca kr. 80.000 og er bokført som utgift i regnskapet for 2024.
Styret presiserer: Ikke stopp heisdørene med makt. Skal dørene ikke lukkes automatisk må man dekke til optisk sensor («øyet») lavt nede på karmen, på siden av dørene.

Sent i juli 2024 ble det gjort innbrudd i K2 kjellerbod korridor og en av kjellerbodene i denne. Låskasse i ståldør til korridor måtte byttes. Primo september ble det påkostet nye sikringsprofiler på de 4 dørene til kjellerbodkorridorene i K1 og K2. Dermed mislyktes et nytt innbruddsforsøk primo oktober. Samlede utgifter og påkostninger for dette utgjorde ca. kr. 39.500.

Defekte lyspærer og lysarmaturer i fellesområdene i B2-bygget blir skiftet fortløpende. I februar 2025 ble alle utelys foran inngangene til 18, 20 og 32 skiftet ut med ledlys.

Vedlikeholdsbehov videre:
- Utvendig:
· Ny fuging på sider av enkelte vinduer eksponert for mye sollys (særlig 4. et. SV).
Krakelert i overflaten; bør følges opp for å unngå fuktskader.

· Elektriske ledninger/koblinger til varmekabler takrenner/nedløp
(oppgitt i dårlig forfatning på B3 og er trolig skiftet der);
isolasjonen blir sprø grunnet varme fra sol og bruk.

· Begrensede tiltak kan være aktuelt på underside av balkonghimlinger over 1. og 2. et., i tilfelle det konstateres problem med drypp ned på balkong/platting under.

· Avlede vann ut fra vegg til taknedløp på sidebygg.

· Membran under verandaene i 5. et./over deler av yttertaket i 4. et.:
Behov for skifte av membran oppstår gjerne i en alder av 20-25 år ifølge OPAK.
Det er oppstått lekkasje på tilsvarende membran i B1/22-5. Kostnad utbedring:
Anslagsvis 2.500 kr./kvm. (2024 prisindeks).
Styrets konklusjon: Tilstanden antas tilfredsstillende, tiltak avventes inntil videre.

· Takbelegg: Leverandøren Lett-tak AS har oppgitt at det er ca. 30 års levetid på takbelegget. Kostnad utskifting (dvs. nytt belegg oppå gammelt) anslås til ca. 250.000 kr. (2024 prisindeks).
Styrets konklusjon: Tilstanden antas tilfredsstillende, tiltak avventes inntil videre.
Dersom det skal anlegges solceller på tak tilsier dette at takbelegget skiftes først.

- Innvendig:
· Modernisering av heiser:
Anbefales av lev. Kone AS når heis oppnår en alder på 20-25 år. Dette må vurderes opp mot forhold som driftsøkonomi og risiko for avbrudd med lang reparasjonstid.
Moderniseringsforslag som forlenger heisens levetid i nye 10-15 år er oversendt oss.
Kostnadsomfang ca. kr. 1.955.000 inkl. mva. for 2 heiser, inklusive tilvalgsopsjoner.

Fra bestilling til iverksettelse må en påregne 10-12 uker før arbeidet kommer til utførelse og dernest 4-6 uker nedetid tar effekt.

Heisen blir teknisk ny: Stoldør/innerdør skiftes; alle etasje-/sjaktdører overhales (1 per et. per heis), heisbremser skiftes; elektrisk kabling og styringssystem skiftes.
Styrets konklusjon: Slik status er på heisene våre nå kan moderniseringen utsettes enda noen år. Men vi risikerer at det oppstår feil med et omfang som tilsier at vi bør gå rett på en moderniseringsprosess, som anbefalt av Kone. Dersom moderniseringen utløses av feilsituasjon vil det medføre 10-12 uker lengre driftsavbrudd enn om moderniseringen bestilles proaktivt.
Se egen sak med forslag om modernisering proaktivt eller reaktivt overfor årsmøtet.

· Spyling av avløpsrør fra den enkelte seksjon ned gjennom avløpsrør til sameiets grensesnitt mot det kommunale avløpsnettet. Henvendelse mottatt fra leverandør Norva24 Gravco AS, som oppgir at dette tidligere er utført hos SE Lilleborg A5-A7, B1, B3 og B4. Det er ikke levert dokumentasjon som viser hvilken effekt (hverken visuelt eller mht. økt avløpskapasitet) tiltaket har hatt.
Styrets konklusjon: Tilstanden antas tilfredsstillende, tiltak avventes inntil videre.

Løpende tilsyn av B2-bygget:
Løpende innvendig tilsyn av fellesarealer i bygget utføres av styret.
Årlig tilsyn av brannalarm- og nødlysanlegg utføres av leverandøren Firesafe AS, mens Norsk Brannvern AS kontrollerer røykvarslere og brannslukningsapparater i leilighetene. Tilsyn med takkonstruksjon utføres annet hvert år via leverandøravtale med Nortekk AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 224.039 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Merk at overskuddet inkluderer B2's andel av overskuddet i Lilleborg DLG i 2024 på kr. 27.249, slik at B2's disponible overskudd utgjør kr. 196.790.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
Det er beregnet kr 138.389 til drift og vedlikehold i 2025.

Større vedlikehold
Det er ikke planlagt utførelse av større vedlikehold i 2025.
Dette vil dog avhenge av årsmøtets votering i egen sak om modernisering av heisene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettvedtak for 2025 lagt til grunn en økning av renovasjon, vann- og avløp. Netto effekt av dette innebærer en økning på 11,8% fra 2024 til 2025.
I tilknytning til revidert statsbudsjett for 2025 er det foreslått at mva. satsen for vann- og renovasjonsavgift reduseres fra 25 til 15%. Dette vil potensielt redusere økningen oppgitt over med en fjerdedel.

Kabel-TV strømming – T-We
Sameiet har fra 2002 hatt avtale med Telenor Norge AS (Tidligere Avidi og Canal Digital) om TV-strømming via Coax kabler.
Telenor Norge AS varslet i januar en prisøkning på denne tjenesten med ca 20% med effekt fra 01.03.2025 (prisøkningen utgjør kr. 28.000 per år). Dette beløper seg til kr. 21.000 mer enn i styrets 2025-budsjett, per 13.11.2024.
Se egen sak til behandling på årsmøtet, mht. mulig avvikling av dette.

Forsikring
Sameiet har forsikret bygget hos Fremtind forsikring, til og med 04.04.2025.
Premieendringen for 2025 er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken til Sameiet. Økningen av forsikringspremien fra 2024 (kr. 62.155) til 2025 (kr. 81.767) er på hele 31,55%. Dette utgjør kr. 9.767 mer enn i styrets 2025-budsjett, per 13.11.2024.
Grunnet den betydelige økningen har styret innhentet tilbud, fra flere, via OBOS og inngått avtale med Tryg Forsikring, gjeldende fra 05.04.2025.
Årspremien er kr. 80.794. Egenandelen per skadetilfelle utgjør kr. 6.000 hos Tryg. Vårt avtalenr hos Tryg er 3726710.

Lån
Sameiet Lilleborg B2 tok i 2023 opp et lån opprinnelig stort 2.200.000 hos OBOS-banken, grunnet utvendig rehabilitering. Annuitetslånet forrentes og avdras med samme beløp i 10 år. Ekstraordinære avdrag kan gjøres fortløpende. Saldo per 31.12.2024 framgår av note i regnskapet. Restsaldo 15.02.2025 er kr. 1.844.019.
I tillegg har sameiet en kassekredittramme på inntil 300.000 hos OBOS-banken. Per 15.02.2025 er det ikke trukket på kassekredittrammen.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Felleskostnader til innkreving
I opprinnelig budsjett for 2025, vedtatt 13.11.2024, har styret tatt hensyn til ovennevnte renter og avdrag, samt de fleste øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.
Budsjettet er basert på en økning i innkreving av andel felleskostnader fra sameierne for året 2025 med 10%.
Imidlertid har styret først etter budsjettvedtaket i november blitt kjent med faktiske og høyere prisøkninger knyttet til forsikring og kabel-TV.
Oppdaterte budsjettall per primo mars 2025 inngår i det forelagte budsjettet.
Det vises til egen sak "Vedlikeholdsfond" i årsmøteinnkallingen. Resultatet av voteringen i denne saken kan påvirke budsjettet.

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

5. Fastsettelse av honorarer

I hht. vedtak på årsmøtet i 2024 og i hht budsjett foreslås et vedtak om styregodtgjørelse på kr. 99.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 99.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Oppsigelse av kollektiv kabel-TV med T-We fra Telenor og bestilling av ny fiberaksess fra OBOS Nett

Styret har fokus på fornuftig pengebruk og kostnadsbesparelser og har derfor gjennomgått sameiets avtale med T-We fra Telenor. Mange Lilleborg ABC sameier har gått, eller går nå over til felles fiber (bredbåndsavtale) og sier opp coax m/T-We, da TV-vanene er endret og varierer betydelig. Senest Sameiet Lilleborg B3 primo mars 2025.

Vårt sameie har en gjeldende kollektivavtale for kabel-TV, via coax-kabel, med Telenor T-We til 444 kr per måned per leilighet (32 enheter), totalt ca. 170.500 kr per år. Telenor har økt avtaleprisen fra 369/leilighet, dvs. med 20 %, f.o.m. 1. mars 2025.

En B2 spørreundersøkelse gjennomført sent i 2024 (24 av 32 enheter svarte) viste at:

- 42 % bruker ikke T-We-dekoderen.
- 46 % ønsker å beholde avtalen, 42 % ønsker å avslutte den, 12 % er usikre.

Styrets innstilling
Fordeler med fiberaksessavtale med OBOS Nett:

-

Lave kostnader: Avtalen koster 189 kr per måned per leilighet.
For sameiet totalt ca. 72.600 kr per år, de første 3 årene av avtaleperioden, ca. 97.900 kr lavere enn T-We, per år.

- **Valgfrihet:** Beboere kan velge TV-kanaler fra Allente, RiksTV og/eller Strim via OBOS til rabatterte priser. Pakkepriser finner du her: https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv
- **Moderne nettverk:** Fiberbredbånd opptil 1000/1000 Mbit/s.
  Etter utløpet av bindingstiden kan sameiet fritt bytte til annen fiber bredbånd leverandør.
- **Ingen etableringskostnad.**

Merk følgende ved overgang:

- **Prisjustering:** Etter tre år vil prisen justeres trinnvis, med referanse til prisindeks.
- **Bindingstid:** Avtalen varer i fem år før den går over til løpende kontrakt, med tre måneders oppsigelse.
- **Eventuelle eksisterende individuelle brebånd abonnement:**
  Dette må den enkelte seksjonseier/beboer selv sørge for å si opp.
- **Installasjon:** Alle må gi tilgang til leiligheten for coax-til-fiber-kabel omstrekk.
  Montør vil sette opp modem, WiFi-ruter og evt. bestilt TV-tilkobling.
  OBOS oppgir at prosessen varsles i god tid, er rask, og vil gi minimal nedetid.
  De som ikke sørger for tilgang til leiligheten, kan komme til å bli etterfakturert for ekstra oppmøte for installasjonen. OBOS Nett oppgir at installasjon og bytte enten vil skje før eller etter fellesferien. Styret vil forsøke å få OBOS Nett til å gjennomføre installasjonen tidlig i juni. Seksjonseiere vil motta nærmere informasjon og tidsplan i god tid i forveien.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet sier opp avtalen med Telenor T-We og inngår en avtale med OBOS Nett. Dette vil gi raskt fibernett i stedet, samt en betydelig årlig kostnadsbesparelse for sameiet. Når løsningen er installert, vil månedsprisen for fiberbredbånd bli spesifisert på fakturaen for fellesutgifter, med ett og samme beløp per seksjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om heismodernisering

Fremmet av: Styreleder Roar Holtedahl

Bakgrunn: Heisleverandør KONE AS anbefaler at vi bestiller modernisering av våre heiser for å redusere risiko for heisstans med potensielt kostbare reparasjoner eller en heisstans forårsaket av at den sentrale frekvensomformer komponenten ikke lenger fungerer. I sistnevnte tilfelle må vi uansett gjennomføre heismodernisering, fordi frekvensomformere ikke lenger er tilgjengelig å få kjøpt som reservedel. Kostnader til reparasjonstiltak før frekvensomformer sammenbrudd vil kunne ha en kortvarig nytte effekt.

Dersom det oppstår driftsstans grunnet frekvensomformer sammenbrudd vil det måtte påregnes nedetid på berørt heis både for tidsrom for leveranse av bestilte nye komponenter (inntil 10 uker) og gjennomføring av selve moderniseringen (inntil 6 uker).

En modernisering med anslått hensiktsmessig tilvalg av opsjoner har styret mottatt tilbud på fra Kone AS. Tilbudet er på totalt kr. 1.955.000 inkl. mva. for modernisering av de to heisene. Dette samsvarer med moderniseringstiltak til og med opsjon 7a i oppstillingen under (vedlagt - "Kone MonoSpace Upgrade - Sameiet Lilleborg B2 20250225.xlsx").

Sameiene Lilleborg B1-B6 har alle installert samme type Kone heiser. Så langt er det utført reaktiv modernisering på en av heisene i Sameiet Lilleborg B4 (husnr 10).
I husnr 10 ble det bestilt modernisering sent i 2024, med det satt inn reserve frekvensomformer fra Kone AS og så foretatt modernisering med heis nedetid i uke 7 og 8.

Styret har mottatt et kostnadsestimat for komplett utskifting av de to heisene fra Schindler AS, på kr. 3.750.000 inkl. mva.

Styrets innstilling
Styret har vært i kontakt med flere profesjonelle aktører i denne saken og anbefaler å først få gjennomført en kompetent, uavhengig tilstandsvurdering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fra forslagsstiller: Styret pålegges å inngå avtale med Kone AS om å utføre proaktiv heismodernisering av heisene med gjennomføring innen 2025, med opsjonstilvalg som foreslått til og med opsjon 7a. Finansiering forutsettes dekket ved utvidet låneramme i OBOS Banken og tilknyttet økning av fellesutgiftene svarende til renter og avdrag på dette. Dette tilsier en økning av fellesutgiftene med 22%, antatt med effekt fra 1. juli 2025.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Fra forslagsstiller: Dersom forslag 1 ikke får flertall: Dersom det oppstår behov for reaktiv modernisering av en av heisene gjennomfører styret da dette for begge heisene. Dersom OBOS Banken ikke innvilger utvidet låneramme for tiltaket gis styret fullmakt til å innkreve ekstraordinært fellesutgift innskudd fra seksjonseierne. Dette innskudskravet vil tilsvare ca. 129% av årlig fellesutgift per seksjon (eksklusive DLG andelen på pt. 700/mnd).

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styrets forslag til vedtak er: Sameiet utreder iverksetting av modernisering og styret gis i oppgave å innhente en profesjonell tilstandsvurdering med anbefaling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Vedlikeholdsfond

Styret ser det som hensiktsmessig å sikte mot et vedlikeholdsfond i størrelsesorden MNOK 3,0 i løpet av 10 år. Styrets beregning viser at hvis felleskostnadene økes med 10% fom. 01.07, vil sameiet gjennom nedbetaling av lån ha kommet ca. 390.000 kroner nærmere et positivt "vedlikeholdsfond", i løpet av 2025. Med spareprofilen vi foreslår vil oppbyggingen av fondet kunne realiseres i løpet av 10-15 år.

Styrets innstilling
Sameiet igangsetter en oppsparing i et vedlikeholdsfond.
Fellesutgiftene økes med 10% fra og med 1. juli 2025, for å iverksette dette i 2025.
Oppsparte midler skal benyttes til ekstraordinær nedbetaling av annuitetslånet i OBOS Banken. Når lånet er nedbetalt skal fondet bygges opp på en plasseringskonto.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sameiet besluttet å igangsette nevnte forslag til oppsparing til vedlikeholdsfond og benytte oppsparte midler til ekstraordinær nedbetaling av annuitetslånet i OBOS Banken. Fellesutgitene ble også besluttet økt med 10% fra 1. juli 2025.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet besluttet å igangsette nevnte forslag til oppsparing av midler til ekstraordinær nedbetaling av annuitetslånet i OBOS Banken. Fellesutgitene blir økt med 10% fra 1. juli 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av styremedlemmer

3 styremedlemmer er på valg.
Styret oppfordrer til at den enkelte vurderer sitt eget engasjement i styre og stell av eget bomiljø. Kan du tenke deg å være styremedlem? Meld gjerne fra på forhånd eller møt opp og gi beskjed i forkant av eller i årsmøtet.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tobias Andre Storhaug
Astrid Marie Tanbjør
Thomas Ødegård

Følgende stilte til valg:
Tobias Andre Storhaug
Astrid Marie Tanbjør
Thomas Ødegård

Forr.fører Brækhus Eiendom AS
Boks 1369 Vika
N-0114 Oslo, Norway

Vedtekter for Sameiet Lilleborg B2

revidert i årsmøte den 10. april 2018

§ 1. Navn
Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B2, og sameiet omfatter eiendommen Gnr. 224, Bnr. 378 i Oslo kommune.

§ 2. Eierforhold
Sameiet består av 32 boligseksjoner og en næringsseksjon. Hver sameier har eiendomsrett til en ideell andel av Gnr. 224 og Bnr. 378 iht. sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon). Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse.

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetens hoveddel og eventuelt tilleggsdel.

Alle arealer som ikke tilhører en bruksenhet er fellesareal.

Gjennom B2's sameierandel (33/425 deler) i Sameiet Det Lille Grønne (DLG) er det til alle eierseksjoner i Sameiet Lilleborg B2 knyttet bruksrett til en garasjeplass og til fellesområdene. Andelen utgifter som påløper for DLG vil bli fordelt likt på alle eierseksjoner; altså ikke ihht. sameiebrøken, imidlertid slik at næringsseksjonens belastning kan avvike. Avviket for næringsseksjonen reguleres i DLG's vedtekter.

En seksjonseier med dokumentert nedsatt funksjonsevne kan ved skriftlig søknad til styret kreve at en annen seksjonseier, uten behov for en tilrettelagt plass for personer med nedsatt funksjonsevne, bytter sin plass. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Seksjonseier som krever bytte for bruk av slik plass er ansvarlig for eventuelle kostnader ved bytte og tilbakelevering, eksempelvis ved flytting eller bytte av ladepunkt mellom plassene. Seksjonseier som disponerer tilrettelagt plass, som selv ikke har dokumentert behov for en tilrettelagt plass for personer med nedsatt funksjonsevne, kan av styret bli pålagt å bytte sin plass, også med seksjonseiere i annet Lilleborg ABC eierseksjonssameie.

§ 3. Oppløsningsrett
Sameiere har ikke oppløsningsrett.

§ 4. Formål
Sameiets formål er å ivareta felles interesser for seksjonseierne, og å forvalte eiendommens fellesanlegg.

§ 5. Styret.
Styret skal ha minimum tre og maksimum fem styremedlemmer. Styrets oppgaver er bl.a. å utarbeide budsjett og å foreta nødvendige reguleringer av innbetalingene til dekning av fellesutgiftene i B2.

Sameiet forpliktes av styrets leder og et av styremedlemmene i fellesskap.

§ 6. Uteareal foran næringsseksjon.
Fellesarealet under tak foran næringsseksjonen disponeres av boligsameierne og næringsseksjonen i felleskap, i samsvar med rettingingslinjene i her.

Næringsseksjonen kan disponere areal til utstilling av varer, skilt, bord/stoler og lignende som har sammenheng med den næringsvirksomheten som drives der. Eier/leier av næringsseksjonen kan også benytte arealet til varelevering og nødvendig transport. Samtidig skal eierne av boligseksjonene ha rett til fri ferdsel over det samme arealet, og næringsseksjonens bruk må ikke være til hinder for dette.

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

7. Generelle bestemmelser.
Sameierene skal også følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og retningslinjer for DLG. Disse regulerer forholdene i utendørs fellesareal og garasjeanlegg. Sameiet kan ha ordensregler.

§ 8. Mislighold
Om en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon med minst 6 - seks - måneders skriftlig varsel. Det er vesentlig mislighold om en sameier ikke betaler fastsatt andel fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 - fjorten - dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

§9 Salg/utleie
Ved salg eller framleie skal styret underrettes skriftlig om hvem som er ny eier/leietaker.
Om en sameier selger eller leier ut sin seksjon skal ny eier/leietaker skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak gjort av sameiermøte/styre.

Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.
Forretningsfører kan avkreve ny sameier et gebyr for arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.
Styret kan kreve dekning av utgifter som påløper ved eier-/ leieboerskifte.

§ 10 Seksjonseiers særskilte ansvar
Seksjonseier er ansvarlig for nøkler/nøkkelkort/koder som disponeres for adkomst til sameiets fellesareal og garasjeanlegget. Styrene i B2 og DLG kan fastsette gebyr for utlevering av ekstra nøkkelsett. Gebyret er avsetning til framtidig utskifting av fellesarealets låssylindre etc.

Seksjonseier er ansvarlig for å sikre at utvendige installasjoner/endringer skjer i hht gjeldende lover/forskrifter og er skriftlig forhåndsgodkjent av styret. Styret vurderer endringssøknader og behandler dem i styremøte/ordinært eller ekstraordinært sameiermøte.

Seksjonseier er ansvarlig for følgeskader av utvendige installasjoner/ endringer, vedlikehold av slike og midlertidig demontering når vedlikehold/reparasjon av sameiets utvendige bygg måtte kreve dette. En ikke uttømmende liste med eksempler på slike installasjoner er:
- Markiser og festeanordninger
- Utvendige persienner
- Balkongavskjærming oppført på plattinger i 1. etasje.
- Utforming skal være i hht måltegning inntatt i disse vedtektenes vedlegg 1.
- Utelamper på balkonger

Markiser, utvendige persienner, utelamper etc. skal være i hht fastsatt farge/type/utforming. Eventuell tilleggsmontering av balkong avskjærmingsvegger etc. skal ha samme fargekode som opprinnelig balkong eller tilgrensende fasade.

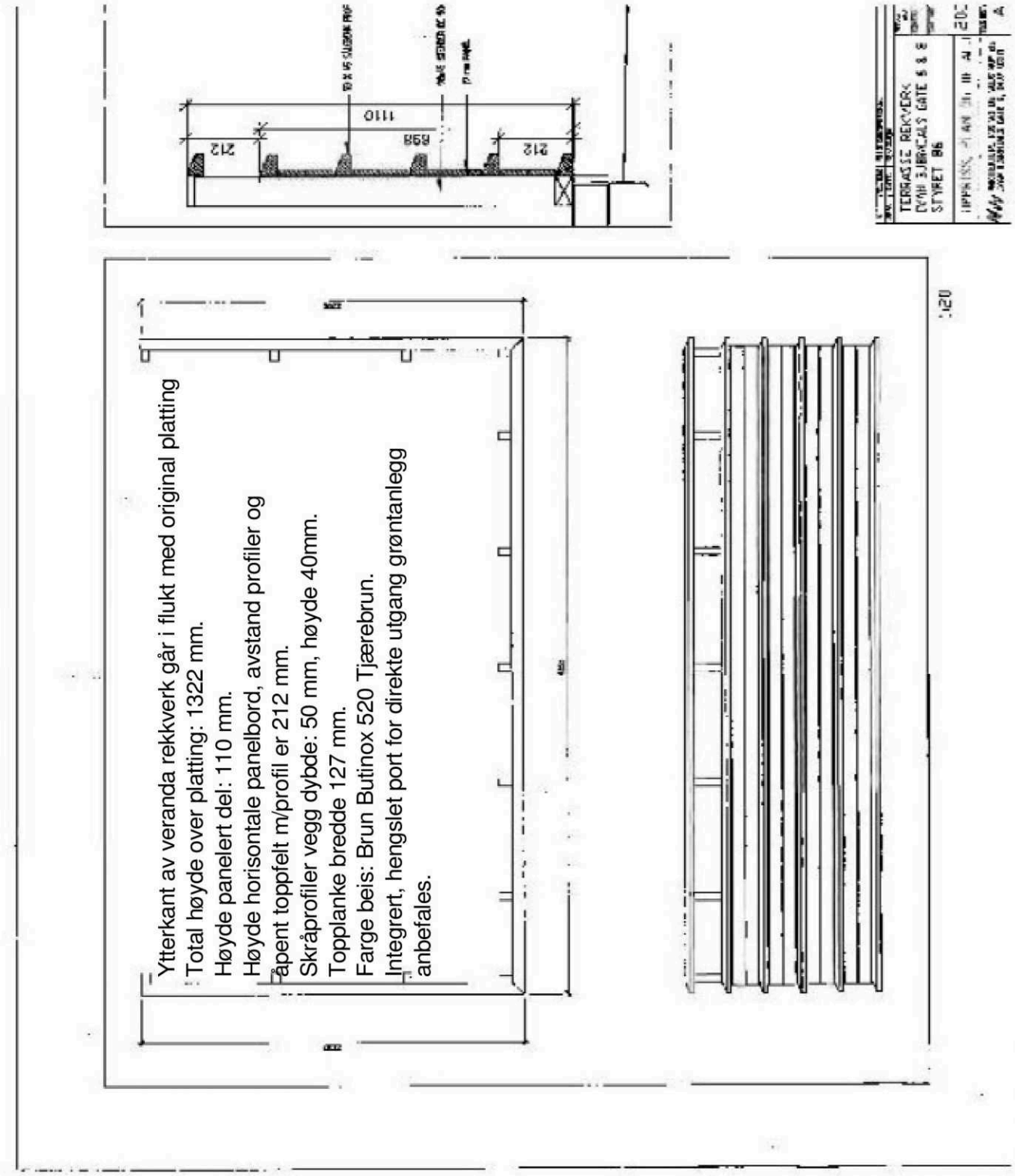
Kullgriller er ikke tillatt på balkonger og verandaer.

§ 11. Formell kommunikasjon om årsmøtet.
Varsel om når årsmøter vil finne sted, frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, invitasjon og protokoll kan skje elektronisk.

Seksjonseier kan skriftlig kreve at oversendelse skal skje på papir.

§ 12. Lov om Eierseksjoner.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner.

Vedlegg 1 til vedtekter for Sameiet Lilleborg B2:
Balkongavskjærming til plattinger i 1. etasje – måltegning



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

§ 1 Navn og formål

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

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

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

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

§ 2 Hva DLG-sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

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

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

2.2 Garasjeeiendommen

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

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

2.3 Grenseoppgang og ansvarsdeling mellom DLG og sameierne

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

Sensitivity: Internal

2.4 Sameierne

Følgende Lilleborg eierseksjonssameier er sameiere:

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

Følgende næringseiendommer er sameiere:

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

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

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

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

Sensitivity: Internal

§ 3 Bruk av felleseiendommen og garasjeeiendommen

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

Kjellerbodene i garasjeeiendommen er tildelt seksjonseiere.

Parkeringsplassene i garasjeeiendommen består av ordinære plasser og gjesteplasser.

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

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

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

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

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

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

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

Seksjons- og næringseiere kan leie ut tildelt bruksrett til parkeringsplass og x-plass, men kun til øvrige seksjons- og næringseiere eller deres leietagere.

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

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

Sensitivity: Internal

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

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

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

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

§ 5 Rettslig rådighet for sameieandeler

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

§ 6 Styret

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

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

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

§ 7 Signatur og representasjon

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

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

§ 8 Styrets arbeid

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

Sensitivity: Internal

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

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

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

§ 9 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

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

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

Sensitivity: Internal

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

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 11 Sameiermøtets vedtak

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

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
f) Påkostninger som utgjør mer enn 5% av årlig innkrevede bidrag til å dekke felleskostnader.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å holde eiendommen

Sensitivity: Internal

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

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

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

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

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

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

§ 13 Fordeling av kostnader

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

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

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

Sensitivity: Internal

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

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

§ 14 Betaling av felleskostnader

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

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

§ 15 Ansvar utad

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

§ 16 Forsikring

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

Sensitivity: Internal

ORDENSREGLER
for
Sameiet Lilleborg B2

G.nrB.nr 224/378 i Oslo kommune

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

§ 2. Kasting av søppel
Søppel og avfall skal pakkes inn og sikres før det legges i søppelbeholderne. Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes noe sted på fellesområdet.

§ 3. "Gårdstunet" (Det Lille Grønne)
Det skal ikke legges ut brød eller lignende til fugler her siden det trekker rotter og mus til felles-eiendommen.
Tomteområdet med vekster og beplantning skal vernes, og sjenerende fritidsaktiviteter skal ikke forekomme.
Bommen mot Ivan Bjørndalsgate skal holdes låst. Utrykningkjøretøyer, søppelbiler etc har egne nøkler. For øvrig kan nøkler kvitteres ut hos Sultan eller lånes fra styreleder i B2.

§ 4. Fasader/oppganger/fellesrom
Risting av tøy i trappeoppganger eller fra verandaer/vinduer må ikke forekomme. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder.
Dører til kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst.

Uten samtykke fra styret er det forbudt å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom på eiendommer, eller å sette opp skilt, montre, flaggstenger, antenner etc.

§ 5. Balkonger
Balkongkasser til blomster skal være tette, slik at vanning ikke sjenerer naboer under. Balkongkasser skal henges på innsiden av verandaer.

§ 6. Ro i leilighetene, på verandaer, i næringslokalet og i felles arealer
Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

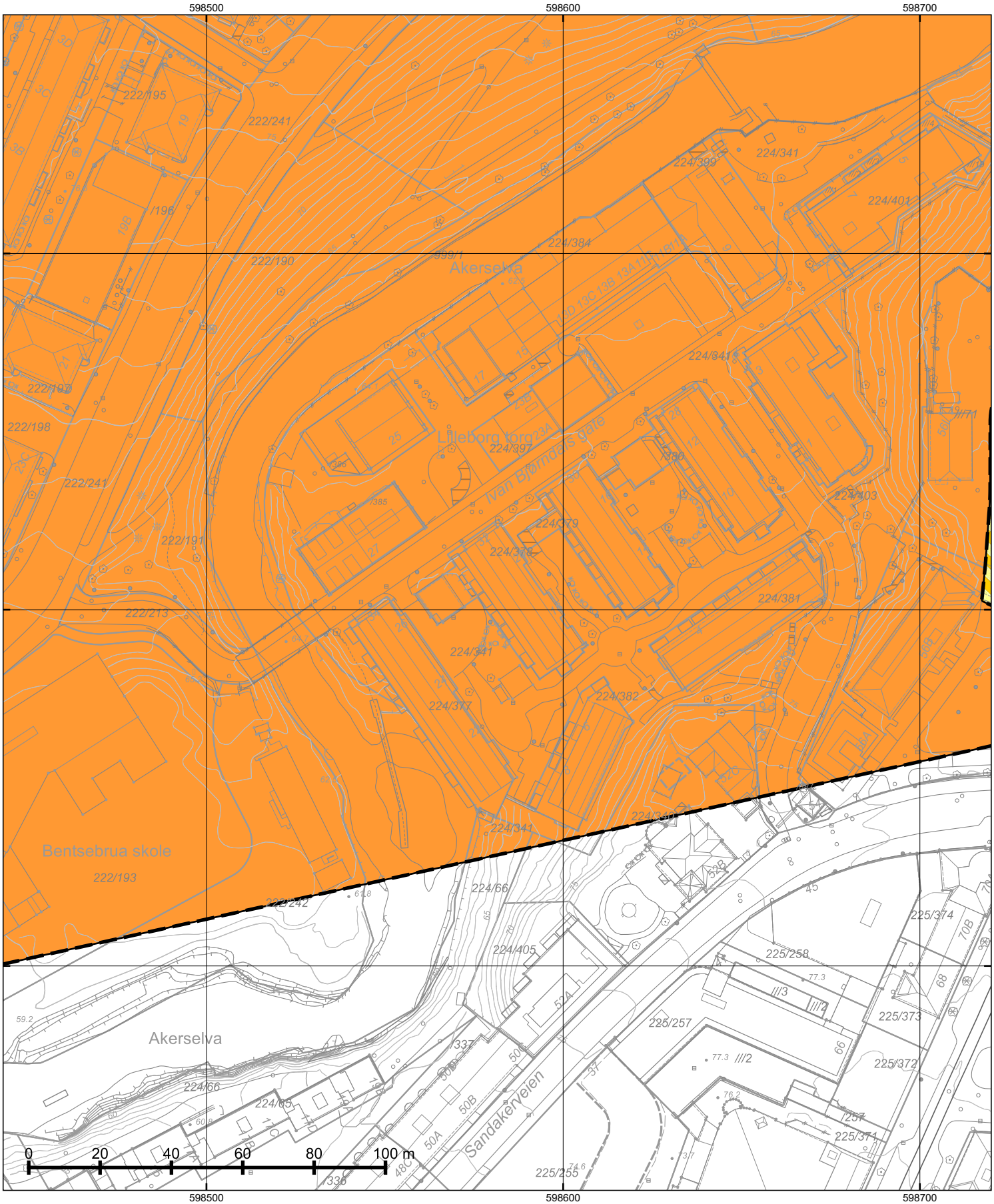
§ 7. Utleie
Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietaker måtte forårsake.

Ved salg eller fremleie må styre og forretningsfører skriftlig underrettes omgående.
Ved fremleie har leietaker samme ansvar og samme plikter som eier.

§ 8. Husdyr
Husdyr må ikke være til sjenanse for naboer på noen måte. Det gjelder både i og utenfor leilighetene.
Hunder skal holdes i bånd.

§ 9. Opplysningsplikt
Seksjonseiere er ansvarlige for at leietakere eller andre som har vedvarende adgang til leilighet eller eiendommen gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

02.01.2008
Styret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

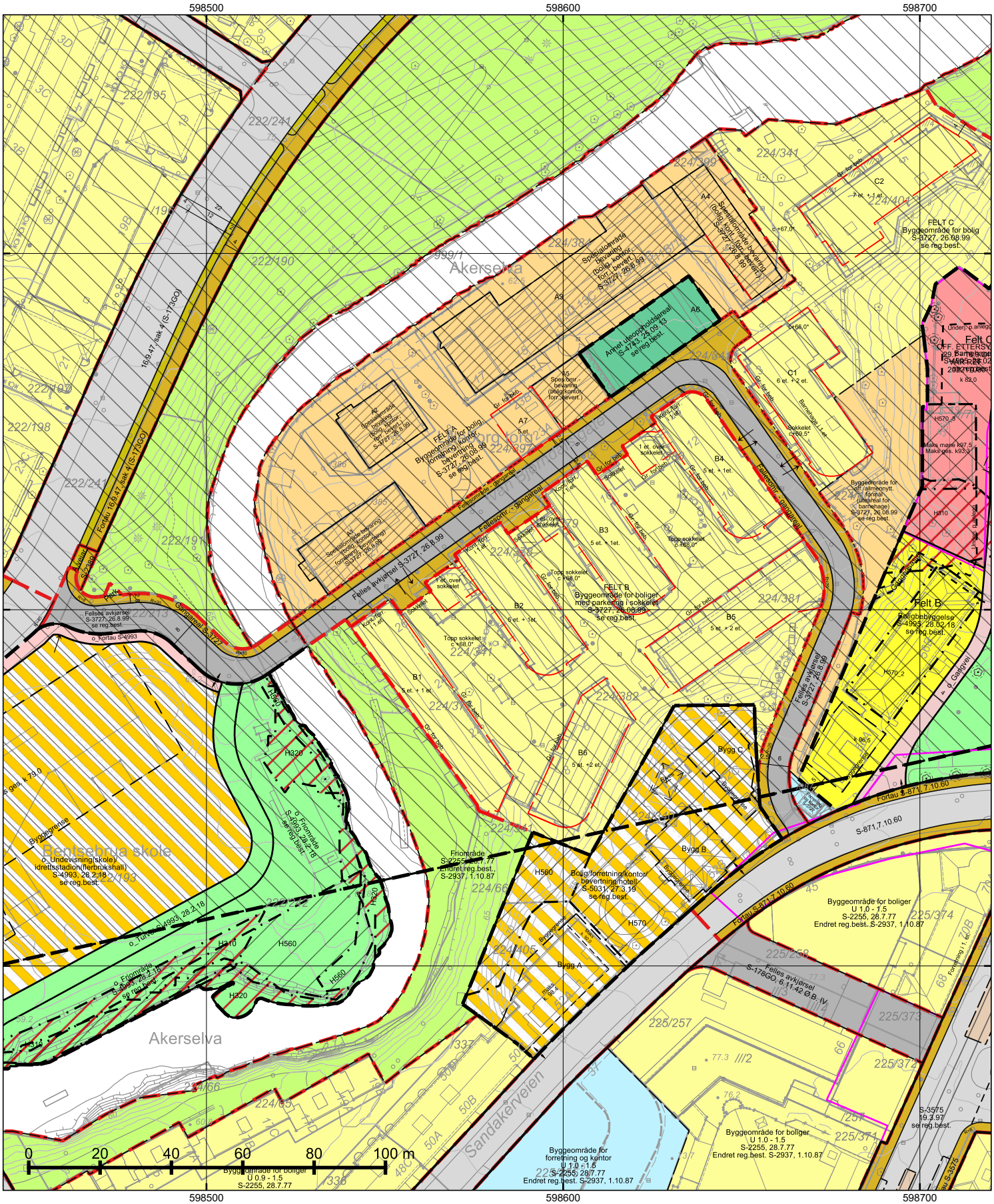
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331482/ 86518754
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/378

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


598500
598600
598700
6645900
6645800
6645700
Akerselva
Bentsebrua skole
Sandakerveien
Felt B
Felt C
FELT A
FELT B
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Fortau S-871,7.10.60
Gangareal S-3727
Felles avkjørsel S-3727, 26.8.99
Felles avkjørsel S-3727, 26.8.99
Felles avkjørsel S-178GO, 6.11.42 O.B. IV
Felles avkjørsel S-3727, 26.8.99
Felles avkjørsel S-3727, 26.8.99
Fordu 16.8.47, sak 4 (S-173GO)
Fordu 16.8.47, sak 4 (S-173GO)
Anlegg for utfart
Anlegg for utfart
Anlegg for utfart

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 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
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

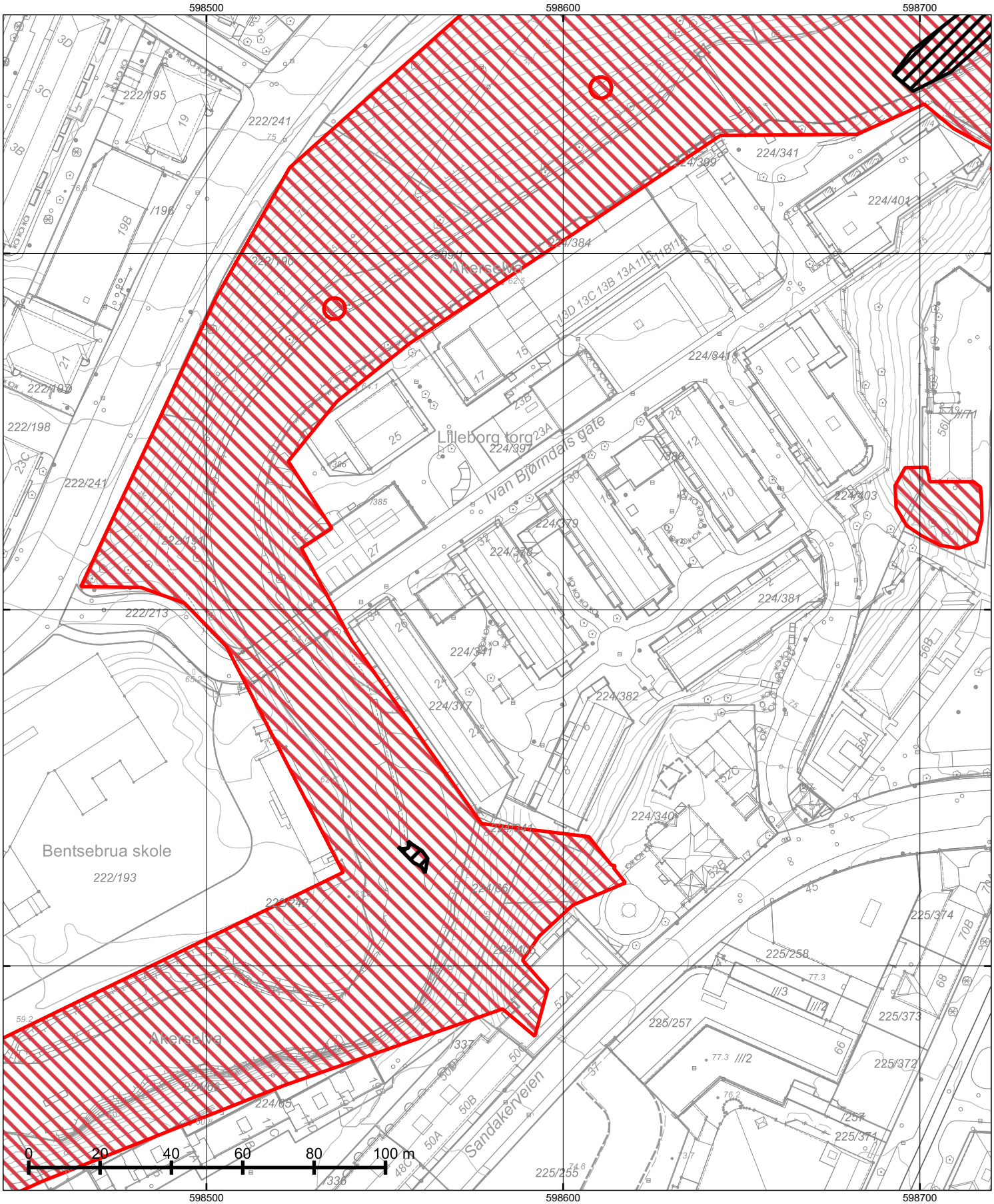
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

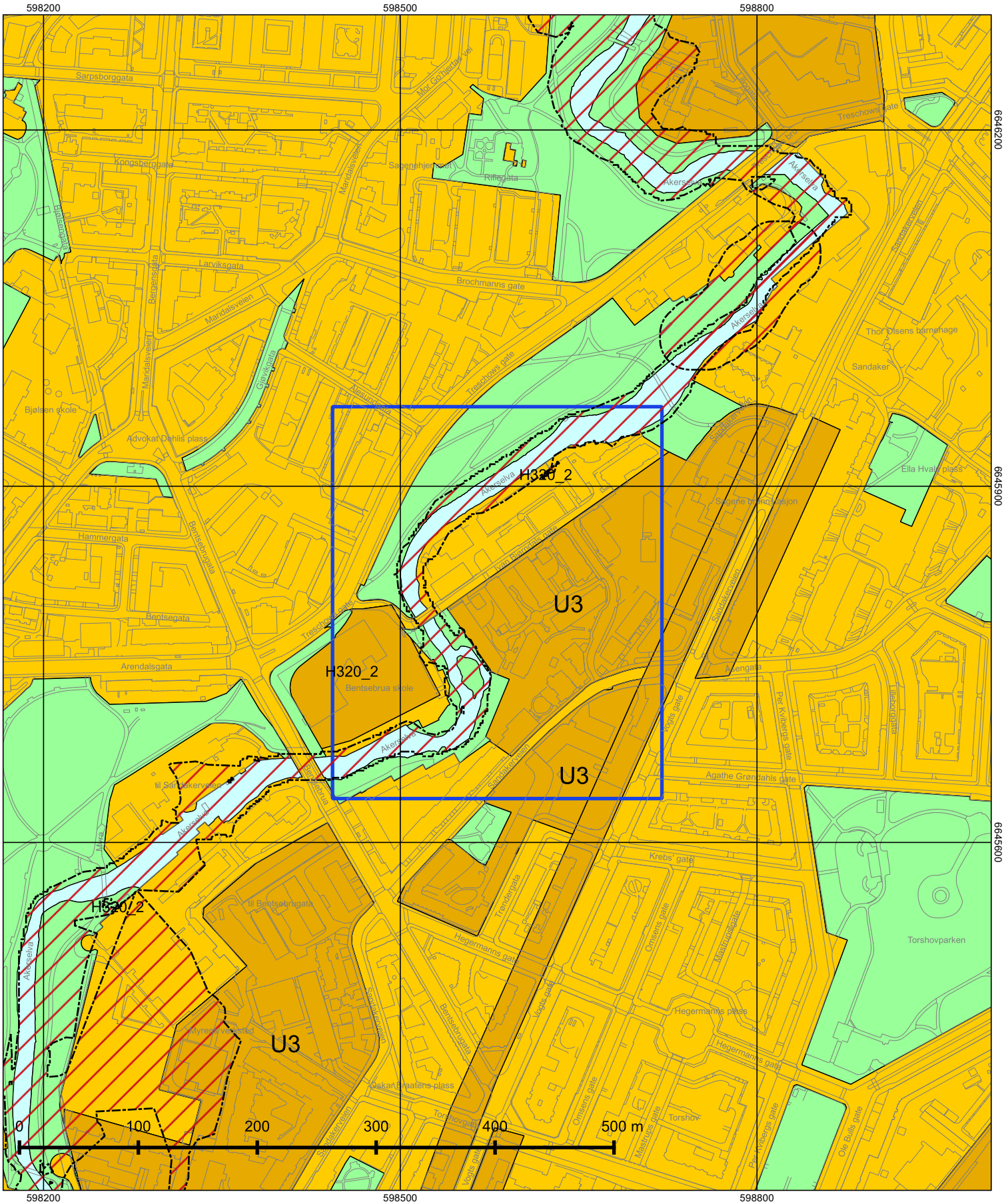
Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331482/ 86518754
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/378

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331482/86518754
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3727

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SANDAKERVEIEN 54 M. FL.

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

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

§ 3. Generelt

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

§ 4. Felt A

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

§ 5. Felt B

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

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

§ 6. Felt C

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

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

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

§ 8. Fellesområder

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

§ 9. Støy og forurensning

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

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
IVAN BJØRNDALS GATE 18

Dato: 08.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518754
8739662

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 378

Vi viser til bestilling av 20250908 for IVAN BJØRNDALS GATE 18.

GNR. 224 BNR. 378

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2001.

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

884 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

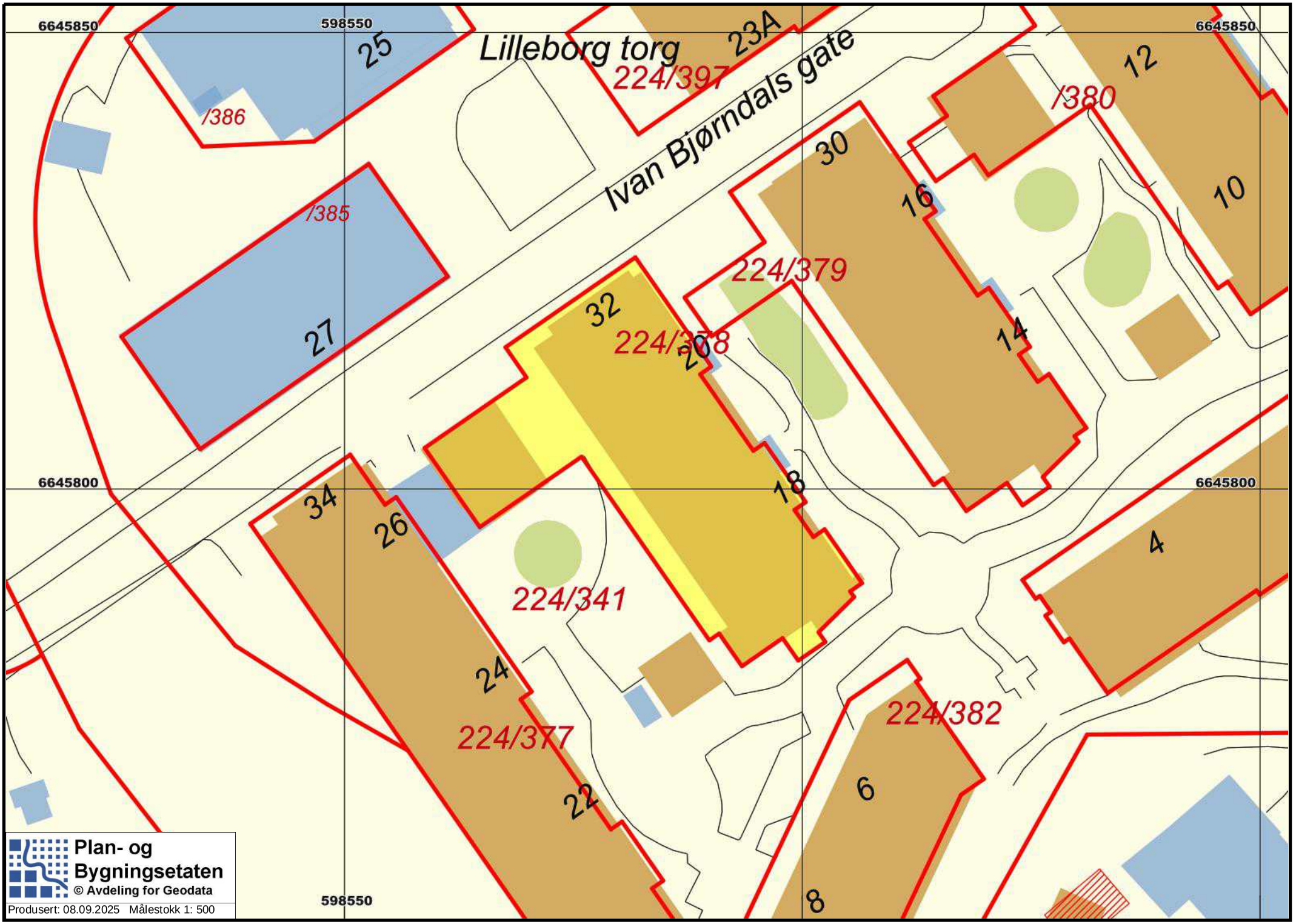
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6645850
598550
6645850
Lilleborg torg
Ivan Bjørndals gate
25
/386
224/397
23A
12
/380
10
30
16
/385
224/379
27
32
224/378
14
6645800
6645800
18
34
26
4
224/341
24
224/382
224/377
6
22
8
598550
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.09.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS Bygg
Postboks 4617 Nydalen
0405 OSLO

Dato: 19 FEB 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199905477-31 **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 23 C III, 0459 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.

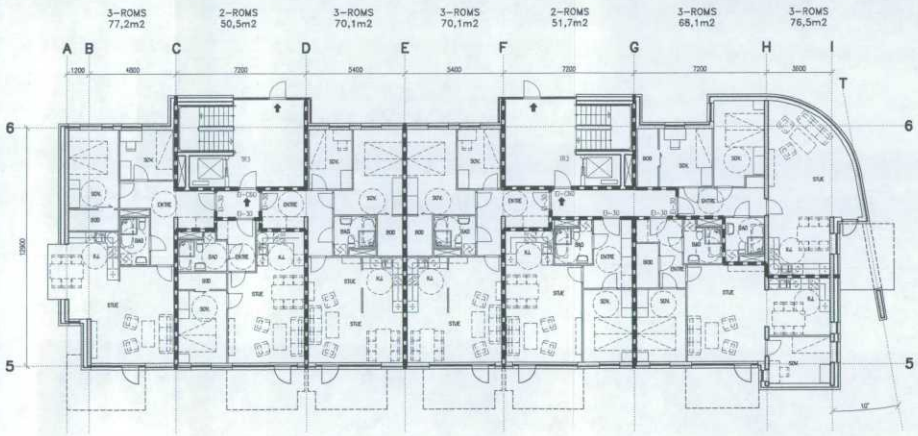
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



REV.	DATO	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A 16.0 B2 401 | F.G. 1 | REV.:

LILLEBORG

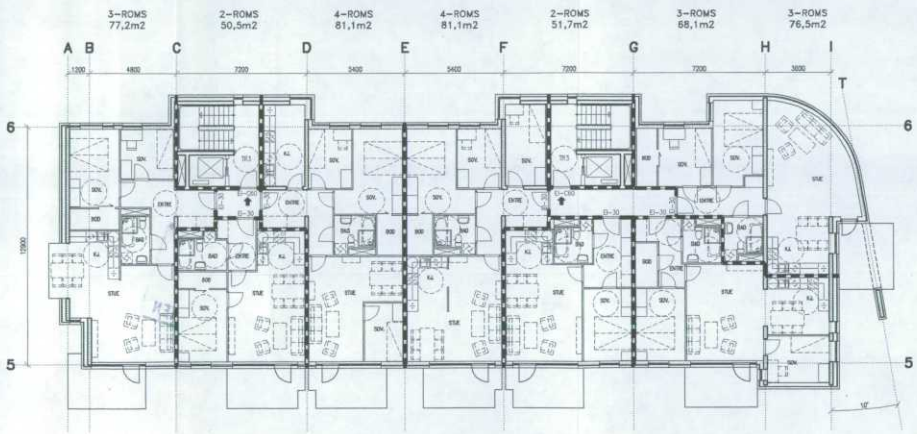
PROSJEKTSTATUS:
RAMMESØKNAD FASE 2

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Felt B, Bygning 2
Brannbilag
Plan inngangsetasje

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

TEGN.NR.: A 16.0 B2 401 | F.G. 1 | REV.:



EI60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
EI60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGNINGSNR. A 16.0 B2 402 | FR. 1 | REV.

LILLEBORG

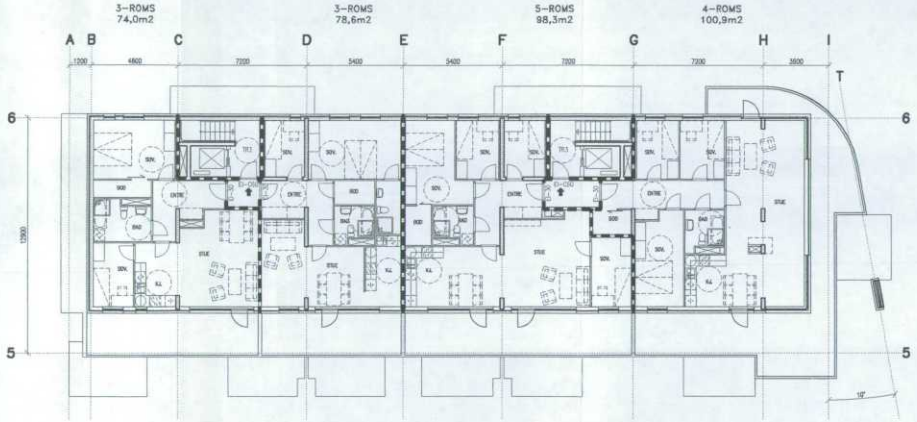
TEGNINGSTATUS
RAMMESØKNAD FASE 2

ARCASA arkitekter AS
SADOLINSGATE 23 C/ III
N-0367 OSLO
TLF.: (22 71 70 75) - FAKS.: (22 71 70 85)
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSINNHOLD/TITTEL
Felt B, Bygning 2
Brannbilag
Plan typisk etasje

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

TEGNINGSNR. A 16.0 B2 402 | FR. 1 | REV.



— EI60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
-- EI60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI

REV. DATO TEGN. REVIDERINGEN GJELDER KONTR.

TEGNUMM. A 16.0 B2 403 | F.O. 1 | REV.

LILLEBORG

PROSJEKTFASE
RAMMESØKNAD FASE 2



BYGGHERRE:
VOC Sør-Norge
Postboks 1
Wellhaven gate 12
Fjellhaug Bl Borrevei
3217 Sande
TLF: 33 76 83 00 - Fax: 33 11 89 10

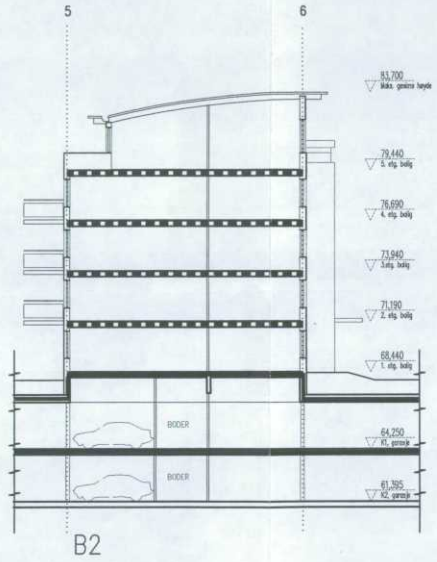
VOC EIENDOMSUTVIKLING

ARCASA arkitekter AS
HAMNEGATA 33 C/D
3183 HORTEN
TLF: 33 77 70 70 - FAX: 33 77 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSINNHOLD/TITTEL:
Felt B, Bygning 2
Brannbilag
Plan topp etasje

PROSJEKT: 780 | DATO: 01.06.99 | TEGN./KONTR.: TR/MC | SKALA: 1:200

TEGNUMM. A 16.0 B2 403 | F.O. 1 | REV.



E160 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
EI60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI

REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | GODKJ.

TEGN.NR. A 16.0 B2 404 | FA. | REV.

LILLEBORG

PROSJEKTFASE: RAMMESØKNAD FASE 2

ARCASA arkitekter AS
SAMVIRKEN 23 C II
3478 OSLO
TLF. 67 11 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@online.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Felt B, Bygning 2
Brannklasse
Snitt BB

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

TEGN.NR. A 16.0 B2 404 | FA. 1 | REV.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 224 Bnr.: 378 Fnr.: Snr.: 5

Adresse(r):

Gateadresse:	Ivan Bjørndals gate 18
Gatenr:	21385
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0472 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:01.09.2025 kl. 09.46

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
2018/1523407-1/200
08.11.2018 21:00

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.

2018/1523424-1/200 08.11.2018 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 400 000 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551

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».

Servitutter i grunn:

2001/60215-1/105 05.10.2001	BEST. OM ADKOMSTRETT Bnr.377,378,379,380,381 og 382 skal rett til gangatkomst. 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: 378
2002/3790-2/105 18.01.2002	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - areal. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2002/3790-1/105 18.01.2002	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 27/998

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: 378
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: 378

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 01 — 980 390 020

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

EINAR BREDE BERTELSEN

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

Returneres etter tinglysing til
NCC BOLIG AS
PB 93 SENTRUM
5101 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR. 3790
18 JAN 2002
TINGLYSINGSKONTORET
OG 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
301	OSLO	224	378		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9[illegible] 39[illegible] 220	NCC BOLIG AS	

Doknr: 3790 Tinglyst: 18.01.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	N	90		13	B	31		25	B	21		37				49			
2	B	30	G	14	B	20		26	B	31		38				50			
3	B	26	G	15	B	29		27	B	31		39				51			
4	B	21	G	16	B	30		28	B	20		40				52			
5	B	27	G	17	B	26		29	B	29		41				53			
6	B	27	G	18	B	21		30	B	52		42				54			
7	B	22	G	19	B	31		31	B	44		43				55			
8	B	29		20	B	31		32	B	33		44				56			
9	B	30		21	B	20		33	B	33		45				57			
10	B	26		22	B	29		34				46				58			
11	B	21		23	B	30		35				47				59			
12	B	31		24	B	26		36				48				60			

Sum tellere: 998 = nevner: 998

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.

Nr 703034 PÅ lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5.00

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).

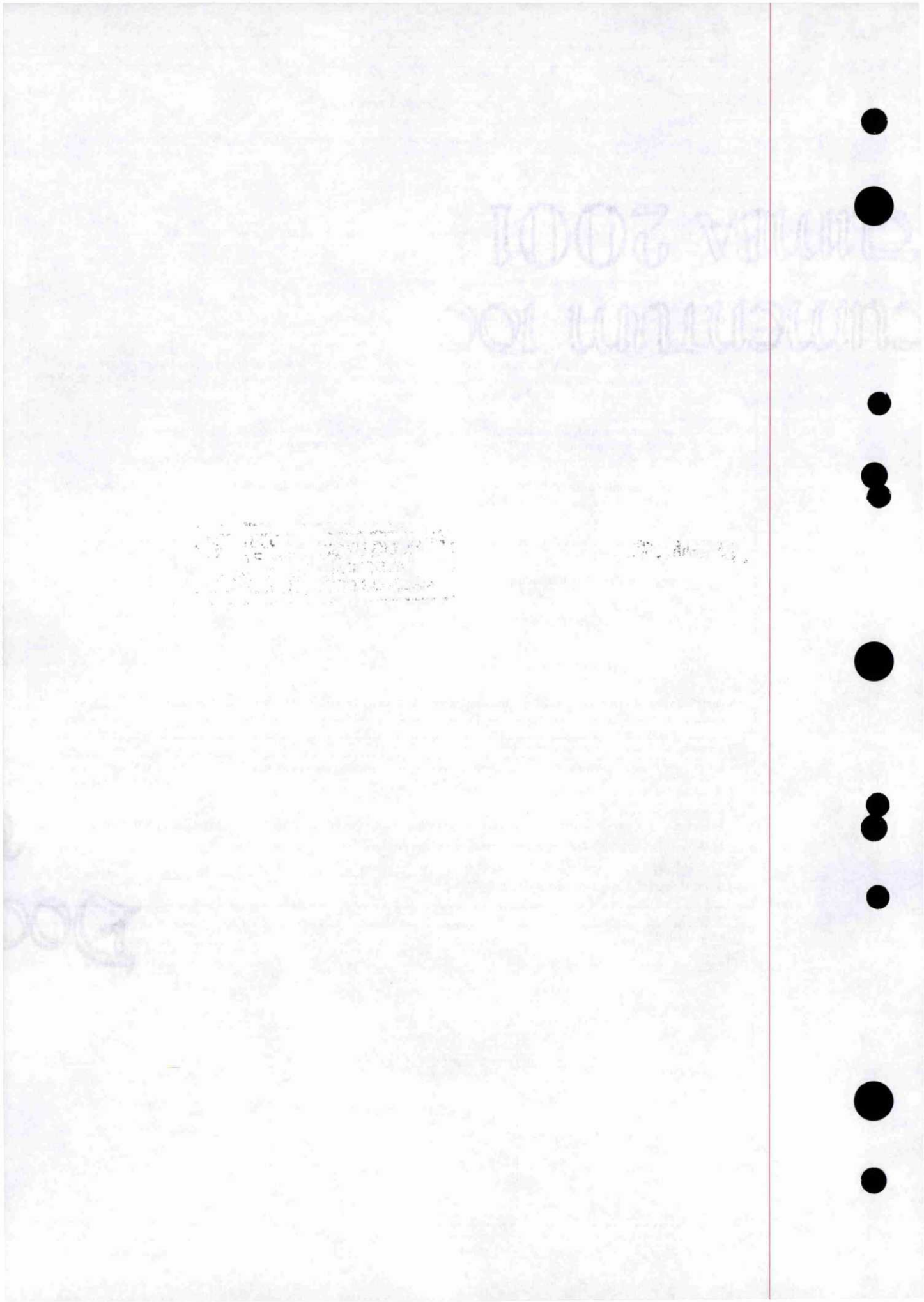
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

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 22/10-2001	RAGNAR GULLHAUG 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	378		1-33	OSLO kommune

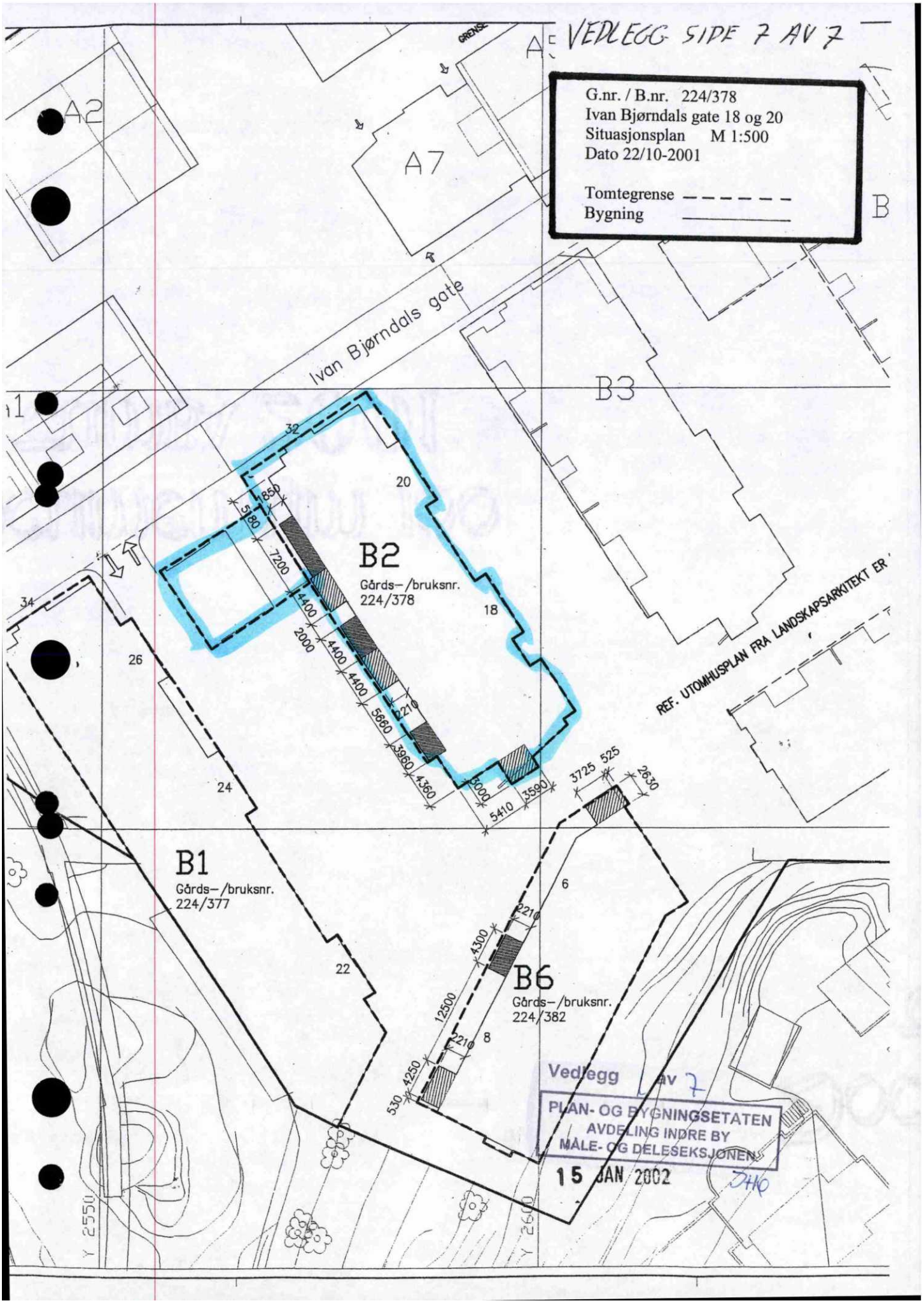
Dato	Stempel og underskrift
15 JAN 2002	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

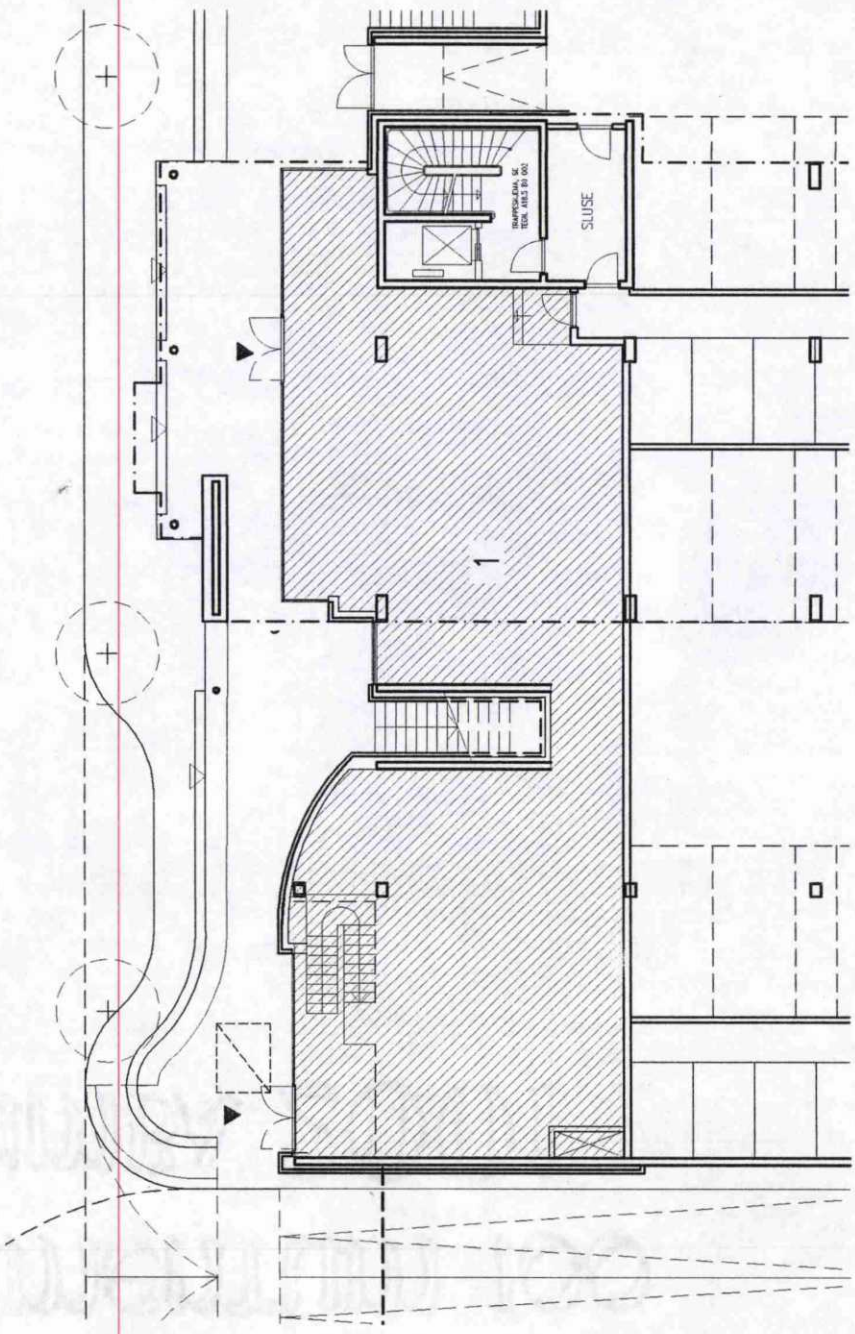
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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.

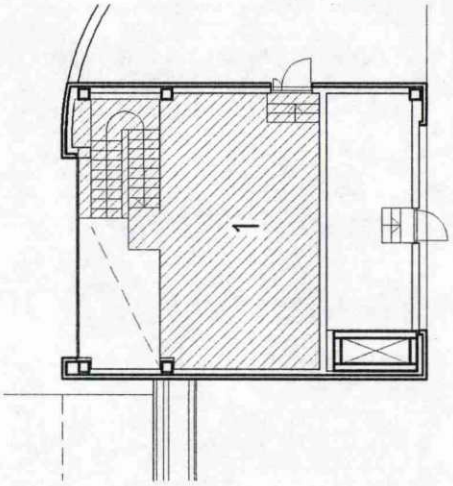
Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av nedenstående obligasjon/skjøte

Marianne Rudolph-Lund
Statsaut. eiendomsmegler


VEDLEGG SIDE 7 AV 7
G.nr. / B.nr. 224/378
Ivan Bjørndals gate 18 og 20
Situasjonsplan M 1:500
Dato 22/10-2001
Tomtegrense
Bygning
Ivan Bjørndals gate
B1
Gårds–/bruksnr.
224/377
B2
Gårds–/bruksnr.
224/378
B6
Gårds–/bruksnr.
224/382
REF. UTOMHUSPLAN FRA LANDSKAPSARKITEKT ER
A2
A7
B3
GRENSE
Vedlegg 7 av 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
15 JAN 2002

VEDLEGG SIDE 1 AV 7





LILLEBORG

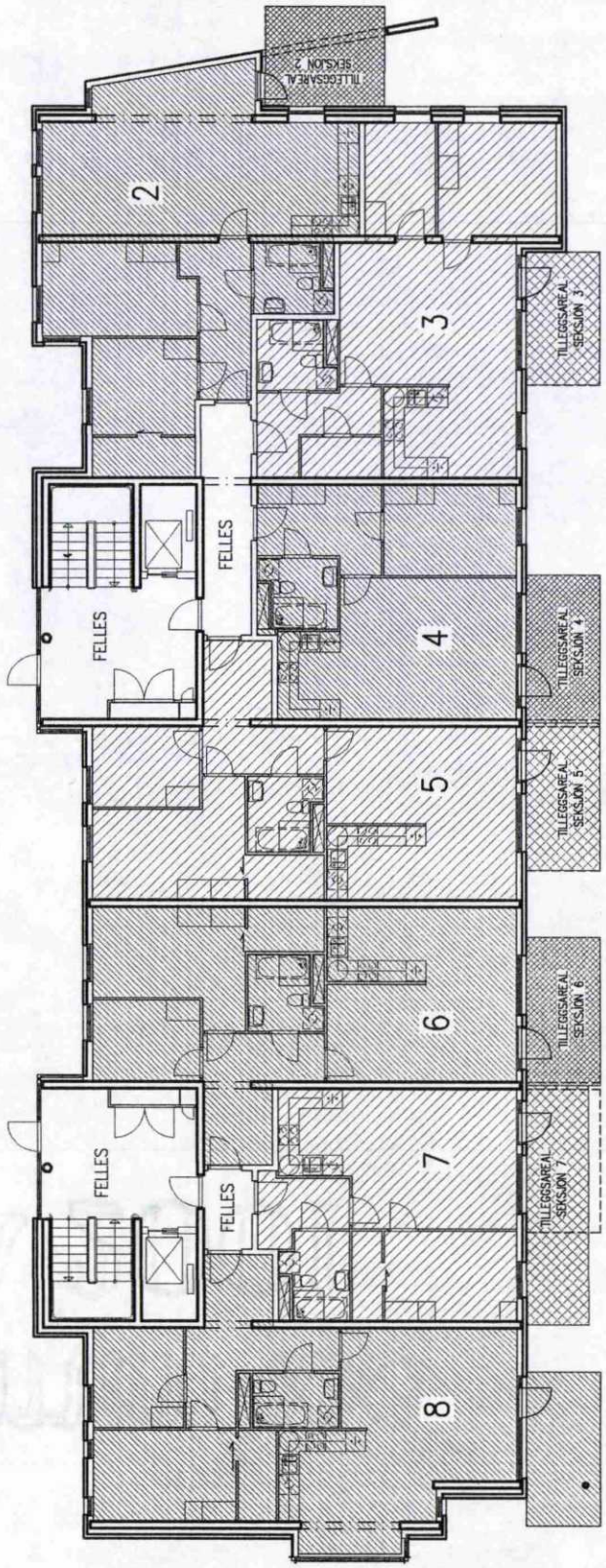
G.nr. / B.nr. 224/378
Ivan Bjørndals gate 18 og 20
U1 (1. Underetasje)

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

Vedlegg 2 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
15 JAN 2002 JHy

VEDLEGG SIDE 2 AV 7



LILLEBORG

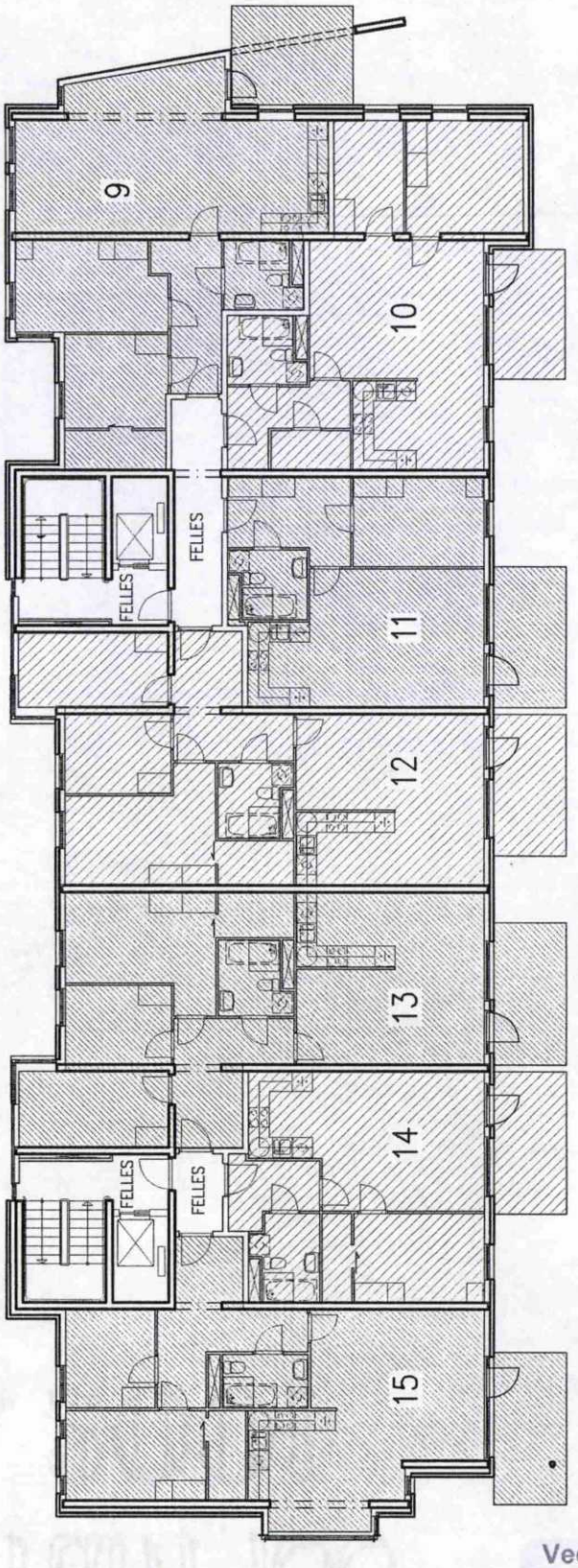
TEGNINGNAVN / TITTEL:
G.nr. / B.nr. 224/378
Ivan Bjørndals gate 18 og 20
1. Etasje

DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGNNR.:
19.09.01	ME	MG	1:200	Side 2 av 6

Vedlegg 3 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
15 JAN 2002

VEDLEGG SIDE 3 AV 7



LILLEBORG

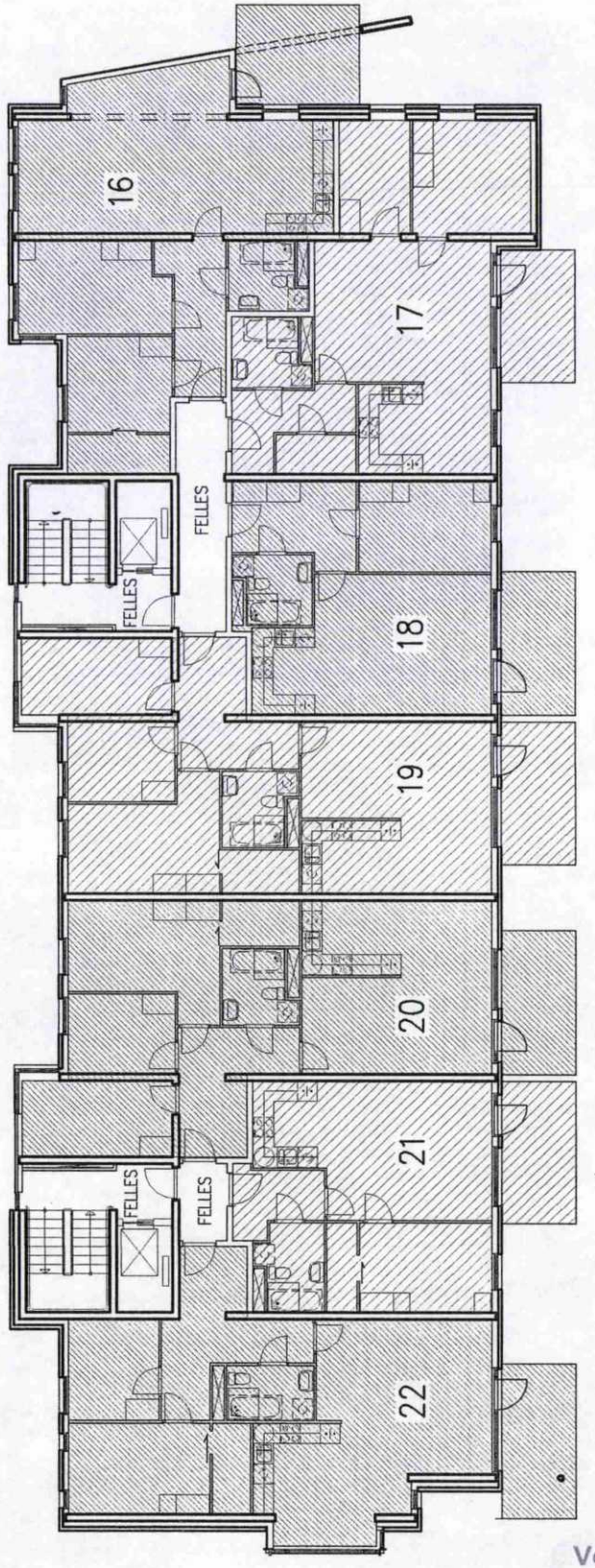
G.nr. / B.nr. 224/378
Ivan Bjørndals gate 18 og 20
2. Etasje

DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGNING:
19.09.01	ME	MG	1:200	Side 3 av 6

Vedlegg 4 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
15 JAN 2002 JHE

VEDLEGG SIDE 4 AV 7



LILLEBORG

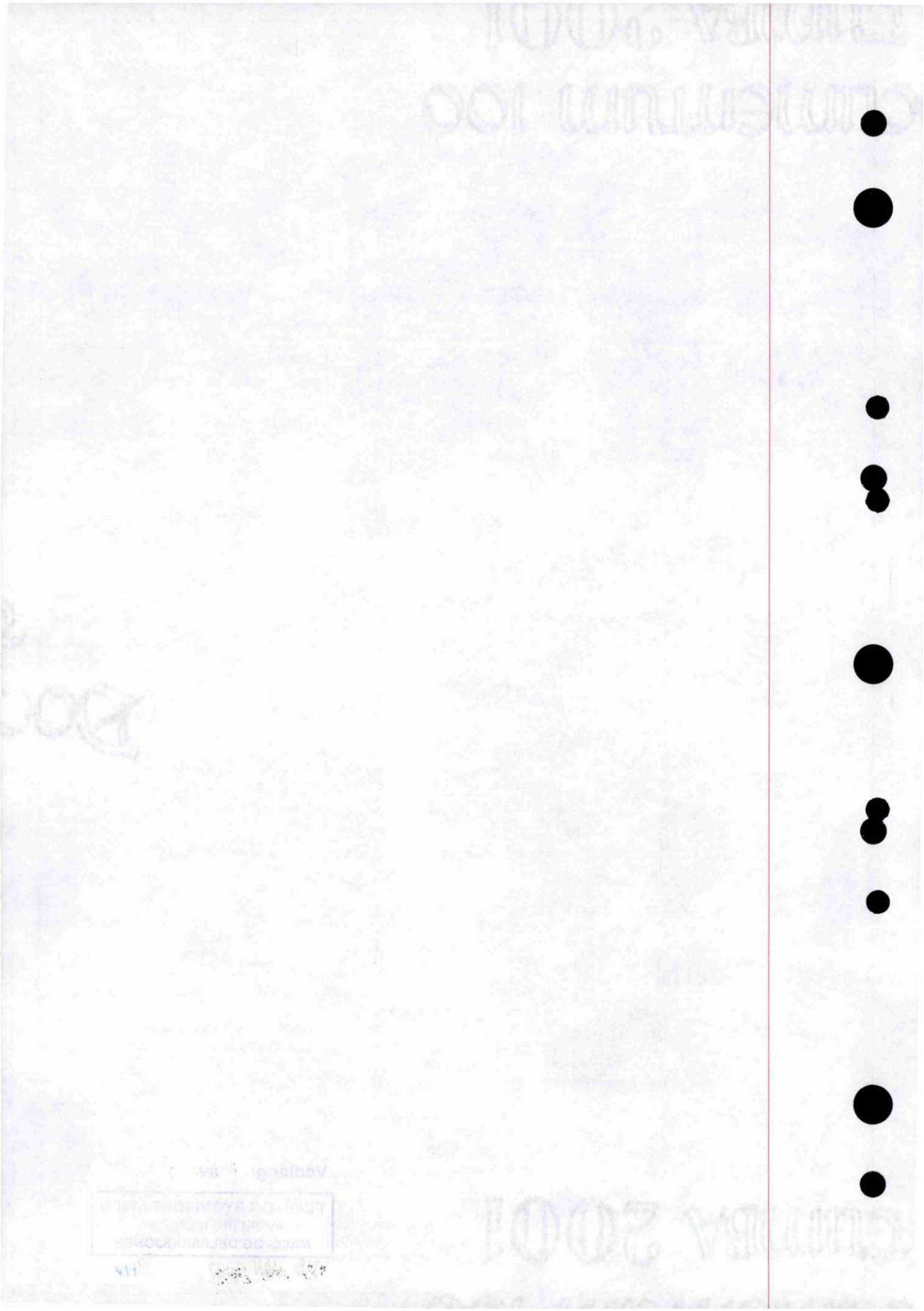
TEGNINGSNAVN / TITTEL:

G.nr. / B.nr. 224/378
Ivan Bjørndals gate 18 og 20
3. Etasje

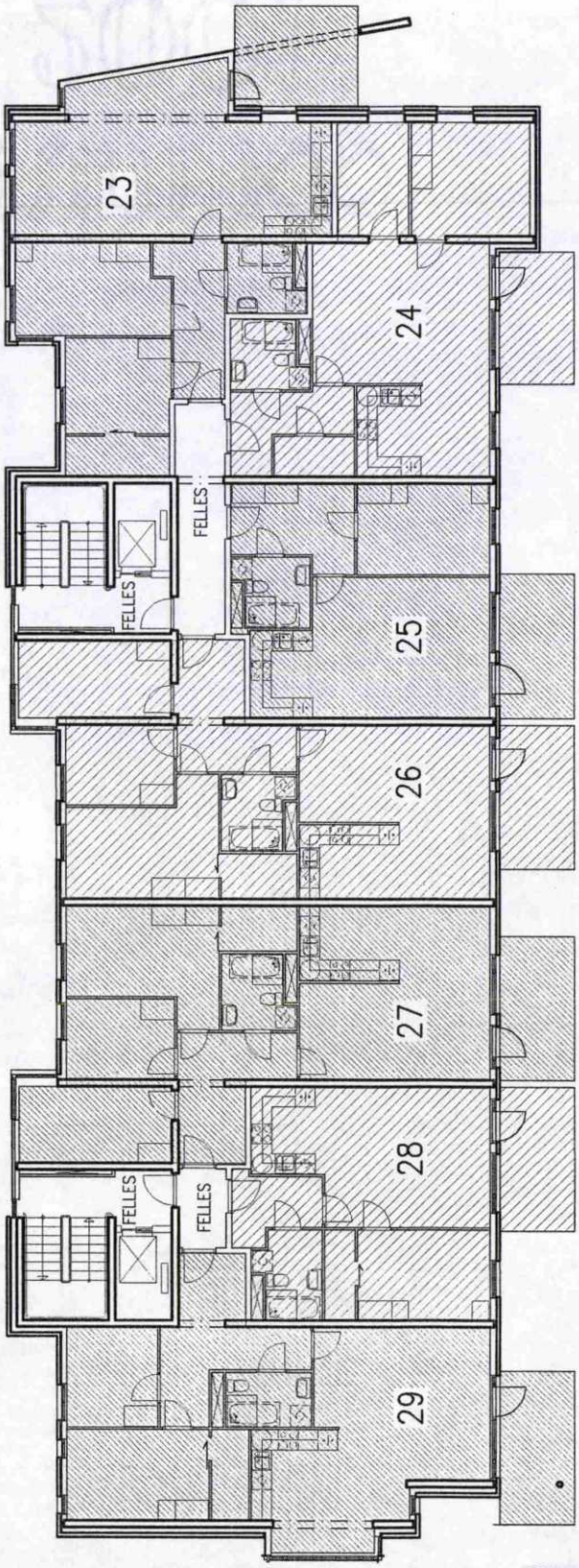
DATO:	TEGNET:	KONTR.:	MÅLT:	TEGN.NR:
19.09.01	ME	MG	1:200	Side 4 av 6

Vedlegg 5 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
15 JAN 2002 DHK



VEDLEGG SIDE 5 AV 7



LILLEBORG

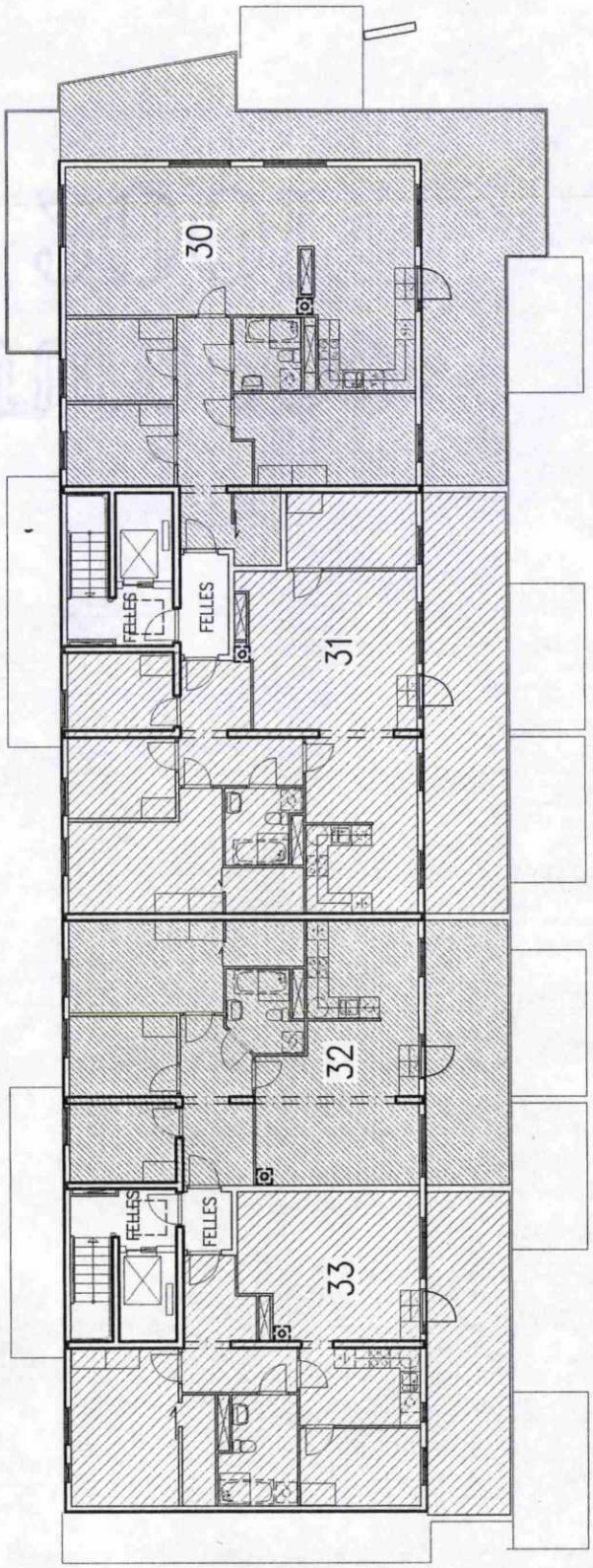
G.nr. / B.nr. 224/378
Ivan Bjørndals gate 18 og 20
4. Etasje

DATO:	TEGNET:	KONTR.:	SKALA:	TEGNING:
19.09.01	ME	MG	1:200	Side 5 av 6

Vedlegg 6 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
15 JAN 2002

VEDLEGG SIDE 6 AV 7



LILLEBORG

TEGNINGSNAVN / TITTEL:

G.nr. / B.nr. 224/378
Ivan Bjørndals gate 18 og 20
5. Etasje

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

Vedlegg 7 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

15 JAN 2002

Oslo

Utskriftsdato: 09.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 09.09.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-224/378/0/5 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ivan Bjørndals gate 18 0472 OSLO
Fakturamottaker:	Wilhelmsen Magnus Lagert Ivan Bjørndals Gate 18 0472 OSLO
Eiernavn:	Wilhelmsen Magnus Lagert

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.

Skatteetaten

Dato
09.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 224 Bnr 378 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Ivan Bjørndals gate 18, 0472 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 647 135
Som sekundærbolig:	kr 6 588 538

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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 18, 0472 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 378, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251111

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@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.
