

Æ

# Ivan Bjørndals gate 2

0472 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



## David Nord

SALGSKOORDINATOR

92 23 89 09

dn@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	114
Kort om oss .....	227

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Ivan Bjørndals gate 2, 0472 Oslo, Etasje: 4

## MATRIKSEL

Gnr. 224 Bnr. 381 Snr. 24 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 98 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 90 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

Primærrom: 90 kvm, Bruksareal: 98 kvm, BRA-i: 90 kvm, BRA-e: 8 kvm, TBA: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

2002

## TOMT

Eiet tomt 810 kvm

## PRISANTYDNING

8 900 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Fosberg Takstdato: 09.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 84 564,- pr. 01.08.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 01.08.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 900 000,- (Prisantydning)

kr 84 564,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 984 564,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 224 600,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 984 564,-))

kr 225 800,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 9 210 364,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 9 219 614,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 815,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Betjening andel fellesgjeld, garasje, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader DLG: Kr. 700,-

Felleskost B5: Kr. 2 889,-

TV-abonnement: Kr. 312,-

Lån/Renter: Kr. 715,-

Bredbånd: Kr. 199,-

## EIER

Andrea Benedikte Blix Endre Nævestad Nilsen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Innbydende 4-roms selveierleilighet med svært attraktiv beliggenhet på Lilleborg. Høyt og fritt i 4. et. med solrik balkong på 8,7 kvm og fritt utsyn mot bilfri gårdsplass. Gjennomgående leilighet med gjennomlys stue - kjøkken, og 3 soverom vendt mot stikkvei uten gjennomgangstrafikk. Romslig entré med stor skyvedørgarderobe og delikat flislagt bad/WC.

Leiligheten holder en moderne standard og er de siste årene oppgradert med blant annet ny 1-stavs eikeparkett, helparklede/malte overflater, modernisert kjøkken og ny innredning på badetrom.

Heisadkomst til både leilighet og garasjeplass med ladeboks.

Lilleborg er en tilbaketrukket oase, godt skjermet for trafikk, og med Akerselva som nærmeste nabo. Likevel har man off. kommunikasjon og et komplett servicetilbud i umiddelbar



nærhet.

## **PARKERING**

Det medfølger en parkeringsplass i lukket og oppvarmet garasjeanlegg.

Det er til hver seksjon knyttet en sameieandel i sameiet Det Lille Grønne (garasje og fellesområde). Eierandelen i dette sameiet kan ikke skilles fra seksjonene. Sameierne skal følge de til enhver tid gjeldende vedtekter i Det Lille Grønne. Dersom det er tilknyttet eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med elbil ladestasjon, i Sameiet Lilleborg Det Lille Grønnes garasjeeiendom, er det både selger og kjøpers ansvar å melde fra om eierskifte og tidspunktet for dette direkte til e-post adressen [elbil@lilleborger.no](mailto:elbil@lilleborger.no).

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

Priser for 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

## **Beliggenhet**

### **BELIGGENHET**

Svært idyllisk beliggenhet like ved Akerselven på Torshov/Lilleborg. Området fremstår som en rolig oase i en ellers travel og urban bydel med sin skjermede beliggenhet. Lilleborg er et nyere boligfelt bestående av nyere bygningsmasse og rehabiliterte fabrikkbygninger, og omtales som en av Oslos skjulte perler.

Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet med gangveier og turstier langs Akerselven. Bakeri og kaffebar i umiddelbar nærhet. Voldsløkka har et omfattende idretts- og aktivitetstilbud, deriblant; joggeløype, fotball- og sandvolleyballbaner og flere tennisbaner. Ikke langt unna finnes Torshovparken med minigolf, og volleyballbaner til disposisjon og muligheter for uteaktiviteter og grilling. Idylliske Myraløkka park ligger kun et steinkast unna. Handelshøyskolen BI ligger i gangavstand.

Nærområdet byr på et attraktivt og spennende tilbud innen kafeer og restauranter. Populære Grisen ligger midt på Torshov hvor du finner noe for enhver smak, du finner også Tyren som er kjent for sin gode tapas og avslappende atmosfære. Det andre teatret ligger ca. 2 min i gangavstand og byr på improvisasjonsforestillinger. Trikkehallen ligger også på Torshov, her kan du bl.a. gå på teaterforestilling og nyte

uteservering om sommeren. Espresso House, Kaffebrenneriet og Sagene Lunsjbar er perfekt for avtaler med venner og familie, her er det alltid en hyggelig atmosfære!

Dagligvarehandelen får man gjort unna i en fei på Kiwi i ca. 4 min gangavstand. Om man ikke finner alt til ukeshandelen der, finner du Sandaker Senter i 3 min gange med diverse utvalg, Coop Mega i ca. 4 min gange eller Meny i Ringnes Park med et større utvalg. Torshov torg ligger i et par minutters gangavstand, her finner du både apotek, posten, Nille og sushirestauranten Mr. Fish, samt et hyggelig kaffested. Det er flere gode restauranter i gangavstand, Villa Paradiso, Tyren, Las Cazuelas sabor a Mexico, Lofthus Samvirkelag og Grisen for å nevne noen.

Nieu ligger på kulturslottet Soria Moria med humorshow, spisested, utested og quiz. Det er et perfekt samlingssted for matglade, musikkelskere, kulturentusiaster- og produsenter. Torshov oppleves som et rolig og godt sted å bo, hvor man har det beste av bylivet rundt seg. Cosmopolite har massevis av konserter, mens Torshovteatret har store og små oppsetninger. På Albatross kan man nyte både gode drinker og god vin, og sistnevnte kan du også nyte til det fulle på Lasarett vinbar. Bruun Larsen i Torshovgata kan skilte med bar og biljard.

Treningsmuligheter har du innen kort distanse med treningssentre som Mudo gym, Crossfit, Myrens Sportssenter på Torshov i gangavstand, Fitness24seven på Storo, Sandaker treningssenter eller SATS både på Storo, Sagene og Ringnes Park. En rask tur med det gode kollektivtilbudet i området frakter deg til flotte turområder i Osloområdet. Lett adkomst til Marka ved hjelp av trikk nr. 11 til Kjelsås.

### **TOMT**

Eiet tomt, 810 kvm

### **ADKOMST**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 98 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 90 m<sup>2</sup>: (Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom)

- BRA-e: 8 m<sup>2</sup>: (Kjellerbod)

- TBA: 9 m<sup>2</sup>: (Balkong)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av

denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

### **BYGGEMÅTE**

Moderne boligblokk over 3 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 2002 i tunbebyggelse. Grunnmur i betong.

Yttervegger/bærende konstruksjoner av betong med utfyllende bindingsverk av tre. Fasader forblendet med teglstein og trepanel. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med folie/membran. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkehull og sikkerhetslås montert.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I forhold til originale byggetegninger er innvendig bod fjernet og kjøkkenet er utvidet med deler fra soverom.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstank er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. Varmtvannsbereder skal iht. dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt. Berederen er antatt fra byggeår og har passert halvparten av estimert brukstid. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Innvendig > Innvendige dører  
- Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningsmyndighet ved eventuelle bygningsstekniske spørsmål.

### **BODER**

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 8 kvm.

## **Standard**

### **STANDARD**

Innvendige gulv:

1-stavs parkett. Flislagt gulv med varme i baderom.

Innvendige vegger:

Malte flater og malt mur. Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:

Downlights i himling i entré, kjøkken og baderom.

Kjøkken:

Lekker og moderne kjøkken som består av glatte, hvite fronter og benkeplate i heltre. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene er integrerte og består av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Planlimt vaskeukum i kompositt og ventilator over kokesone (avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten).

Baderom:

Fint og delikat baderom som består av dusjhjørne med svingbare glassdører, toalett, servant over innredning og speil. Varme i gulv, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin.

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ivan Bjørndals gate 2-4 - Nybygg - Boligblokk - Blokk 5 -

Ferdigattest - 2003

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk (antatt fra byggeår). Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

## **Økonomi/drift**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten er kr. 1 655,- per 2024. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 4 815,- pr.mnd.

Betjening andel fellesgjeld, garasje, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, felles byggforsikring, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

#### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: OBOS01-98207932132

Type: A

Restsaldo: Kr. 2 641 582,-

Restløpetid: 23 år 6 md

Term per år: 12

Type rente: Flyt

Rente (28.08.24): 7,55%

Lånummer: OBOS02-98207991422

Type: A

Restsaldo: Kr. 1 125341,-

Restløpetid: 9 år 10 md.

Term per år: 12

Type rente: Flyt

Rente (28.08.24): 7,55%

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånummer: OBOS01-98207932132

Restsaldo : Kr. 59 298,-

Kapitalkostnader: Kr. 450,-

Lånummer: OBOS02-98207991422

Restsaldo: Kr. 25 266,-

Kapitalkostnader: Kr. 306,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Sparebank 1 Skadeforsikring Polisenummer: 14105125

#### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 889 706,- Som sekundærbolig Kr. 7 180 882,-

#### SAMEIE

Sameie: Sameiet Lilleborg B5, Orgnr: 985478333

Sameiet består av 52 seksjoner. Sameiet Lilleborg B5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985478333, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 224/381.

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

Styret opplyser om at det ikke er planlagt større prosjekter som vil øke fellesutgiftene, men de vil nok justeres med prisveksten i

neste budsjett.

#### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## Diverse

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er besiktiget bak luke i himling på badet.

Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Antatt fra byggeår.

Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

Sikringssskap i entré.

Hovedbryter.

Jordfeilbryter.

7 kurser sikret med automatsikringer.

Kursfortegnelse.

Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

#### DYREHOLD

Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene

#### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Følgende medfølger ikke boligen:

- Vegghengt hylle i stuen

- To stk enkle vegghengte hyller på kjøkkenet.

#### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

#### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som

for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2002/82127-2/105 Seksjonering

13.12.2002

opprettet seksjoner:

snr: 24

formål: Bolig

sameiebrøk: 98/4366

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-4.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### **REGULERING**

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmonster - Detaljregulering

Saksnummer: 201719253 - Reguleringssak. Mottatt sak: 27.12.2017

Bymiljøetaten foreslår å oppgradere Stavangergata med bredere fortau og opphøyde sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal til

overvannshåndtering, beplantning, parkeringsplasser for bevegelsehemmede og lommer for kortere stans tiltenkt varelevering og levering av barn til Margarinfabrikken barnehage. I tillegg sikrer planforslaget at det etableres et torg på Lisa Kristoffersens plass. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201719253>

Voldsløkka idrettspark - Dialogfase - Idrettsanlegg

Saksnummer: 201814722 - Reguleringssak. Mottatt sak: 18.10.2018

Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11-erbane og en ny 7-erbane. Forslaget sikrer ikke fullverdig erstatningsareal iht. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Det nye bygget kan være inntil 28 m høyt, 116 meter langt og 38 meter bredt. Planen sikrer ikke bevaring av eksisterende trær eller annen vegetasjon. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak positive til prosjektet som foreslås. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget så lenge det ikke er fremskaffet fullverdig erstatningsareal.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201814722>

Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak. Mottatt sak: 16.10.2023

Hovedhensikten med tiltaket er fremkommelighetstiltak for trikk i Vogts gate-Toftes gate, på en ca. 1,2 km lang strekning. Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka. Det er behov for i større grad å legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken. Fjerning av parkering i Vogts gate på delstrekningen mellom Biermanns gate og Torshovgata er oppfølging av et tiltak i tiltakspakke 6 i prosjektet «Kraftfulle fremkommelighetstiltak» (KFT), som er et samarbeid mellom Ruter og Bymiljøetaten. Utilstrekkelig avstand mellom trikkespor og parkeringsplasser skaper tidvis fremkommelighetsproblemer for trikken, særlig vinterstid. Vinteren 2020 var det som et prøveprosjekt forbud mot parkering i Vogts gate. En evaluering fra Ruter, av dette og flere andre prøveprosjekt, viste positive effekter på både kjøretid og pålitelighet for kollektivtrafikken.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257>

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Bestilling av oppstartsmøte - Detaljregulering Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak. Mottatt sak:

10.02.2022

Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 23. april 2018, «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset». Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker-Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVV for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklistene i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikkknutepunkt.

Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg:

Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49

Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601>

Sandakerveien 56 - Bolig - Offentlig ettersyn

Saksnummer: 202217080 - Reguleringssak. Mottatt sak: 21.11.2022

Ved regulering av Sandakerveien 56 ble det fra forslagstiller foreslått boligbebyggelse innenfor felt C. Forslaget innebar en høyere utnyttelse innenfor felt C enn det nå legges opp til. PBE sitt alternativ som innebar barnehage og ingen ny bebyggelse innenfor felt C ble vedtatt. Kommunen har senere frasagt seg muligheten til å erverve bygget til barnehage. I brev fra Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap (OVK) til Oslobygg KF (OBF) datert 03.08.2022 (sak.nr. 20/946 - 78) er det gitt en endelig vurdering hvor OVK uttaler «..(har) besluttet at vi ikke ønsker å gå videre med prosess for å erverve Laboremus-bygget». Videre uttales det at «OVK vil være behjelpelige ved behov for uttalelse til Plan- og bygningsetaten i sammenheng med en eventuell omregulering.» På denne bakgrunn har det blitt aktuelt å fremme et forslag med boliger innenfor felt C. Det legges opp til en lavere utnyttelse og lavere byggehøyde enn tidligere forslag innebar, ved at det nå blir rekkehus i 3 etasjer som ny bebyggelse, i stedet for blokkbebyggelse i 6 etasjer.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202217080>

Sandakerveien 58 C, Bolig og næring, politisk behandling

Saksnummer: 201414656 - Reguleringssak. Mottatt sak: 29.10.2014

Planområdet er regulert til bevaring og omfatter garasjene til

mannskapsboligene på Sagene brannstasjon. Forslagsstiller ønsker å bygge et nytt boligkompleks i varierende høyder som gir rom for ca. 30 nye leiligheter. Det nye bygget legges inn til dagens by gård. Konsekvensutredningen dreier seg kun om konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414656>

Hans Nielsen Hauges gate - Bestilling av oppstartsmøte - Sykkeltilrettelegging

Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak. Mottatt sak: 17.10.2022

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til kjørevei, sykkelfelt, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger. Planen legger også til rette for bedre siktforhold i krysset Hans Nielsens Hauges gate X Carl Jeppesens gate og utvidelse av et fortau i Carl Jeppesens gate.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214970>

Trondheimsveien 197 C med flere - Avklaringer etter offentlig

ettersyn - Bevaring kulturmiljø H 570 - Sinsenbyen bevaringsplan  
Saksnummer: 202100768 - Reguleringssak. Mottatt sak: 13.01.2021

Byantikvaren foreslår å omregulere Sinsenbyen til boligbebyggelse med hensynssone bevaring kulturmiljø. Det foreslås også andre arealformål for å ivareta godkjent og ønsket bruk av de originale forretningslokalene i gateplan og to næringsbygg. Planforslaget omfatter hele eller deler av 109 eiendommer og er mellomkrigstidens største private utbyggingsfelt i Oslo. Hensikten med planforslaget er å sikre varig vern av Sinsenbyen med de bygningene, veiene og grøntområdene som sammen danner et helhetlig kulturmiljø, av nasjonal verdi, fra 1930- og 1950- tallet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202100768>

Sandakerveien 52 - Bruksendring av bygg til hotell og

beverning, samt riving av garasje og oppføring av en paviljong  
Saksnummer: 202300649 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2023  
Status: Rammetillatelse gitt

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig utviklingsområde Akerselva i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål bolig, forretning, kontor, hotell, beverning i reguleringsplan S-5031 vedtatt 27.03.2019.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300649>

Sandakerveien 35 - 37 - Oppføring boligblokk - Tidligere eiendomsadresse: Sandakerveien 33 C  
Saksnummer: 202011292 - Byggesak. Mottatt sak: 03.07.2020  
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk med parkeringskjeller, samt opparbeidelse av tilhørende utearealer. Tiltaket er lokalisert på Torshov i Bydel Sagene. Det ble sendt inn omprosjektert løsning i saken den 09.04.2021, som ligger til grunn for tillatelsen. Det ble gitt endringstillatelse til endret renovasjonsløsning den 03.06.2024.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202011292>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 900 000,- (Prisantydning)  
kr 84 564,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 8 984 564,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 224 600,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 984 564,-))

-----  
kr 225 800,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 9 210 364,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 9 219 614,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgssoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk

finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1%

Tilrettelegging: Kr. 12 900,-

Visningshonorar: Kr. 3 000,-

### OPPDRAGSNUMMER

125-24-0491

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig

forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta

oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Org. nr: 931569082  
Hegdehaugsveien 24  
0352 Oslo  
Tlf:

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

#### **SAKSBEHANDLERE**

Morten Melsom  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 92 03 71 16 / E-post: [mme@eie.no](mailto:mme@eie.no)

David Nord  
Salgskordinator  
Mob: 92 23 89 09  
[/ E-post: [dn@eie.no](mailto:dn@eie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?









Ivan Bjørndals gate 2- 4 etasje  
 Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS  
 v/Nils Fosberg  
 Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.

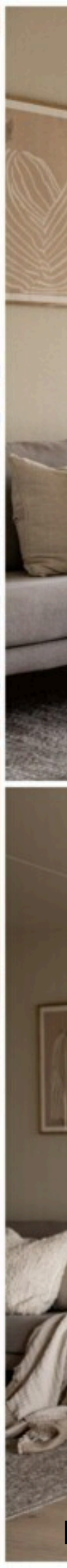


\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)































































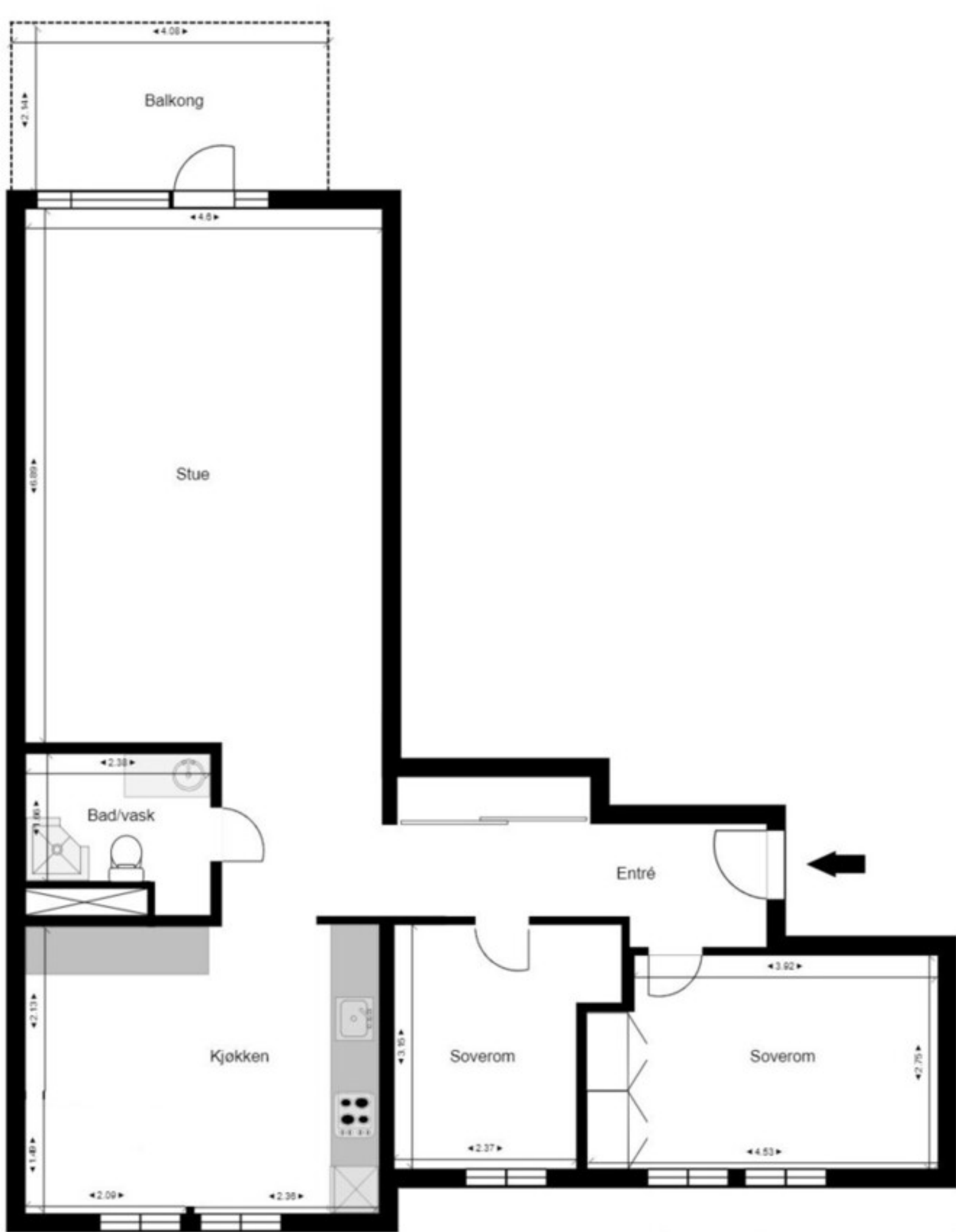












Ivan Bjørndals gate 2- 4 etasje  
 Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS  
 v/Nils Fosberg  
 Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.





# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)































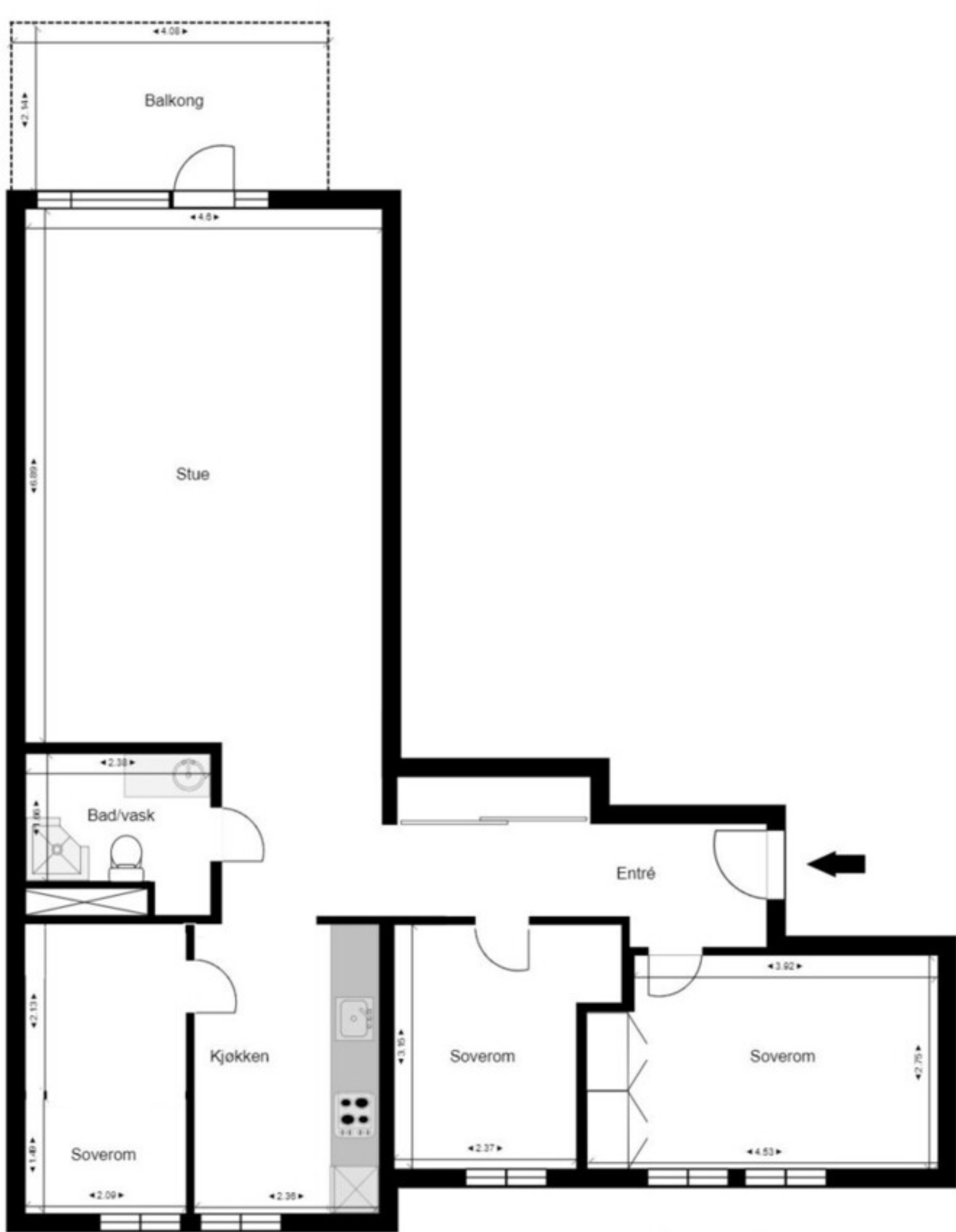












Ivan Bjørndals gate 2- 4 etasje  
 Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS  
 v/Nils Fosberg  
 Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.



# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

























327  
Reservat parkering

Reservat parkering

Reservat parkering





























PARADISO





LA PARADISO









CAFFE INFERNO





Hawthorn





















# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

 Seksjonsleilighet  
 Ivan Bjørndals gate 2, 0472 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 224, bnr. 381, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 13.09.2024

Oppdragsnr.: 13743-1645

Referansenummer: IE2008

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør

[nilsfosberg@takstogbygg.no](mailto:nilsfosberg@takstogbygg.no)

906 58 222



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Sameiet Lilleborg B5 på Torshov. Sameiet består av 52 seksjoner og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 4-roms leilighet i 4 etasje med adkomst via heis.

Boligen består av entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom. Fra stue er det utgang til balkong. Attraktiv leilighet som holder generelt god bruksstandard. Det er pene overflater. Litt knirk i parkettgulvet, noe som trolig varierer med årstiden.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Det hører med garasje plass med lader for el-bil montert.

TG1: Bygning generelt | Andre innvendige forhold.

TG 2: Innvendige dører | Bad- membran |  
Varmtvannstank.

TG 3: Ingen.

## Seksjonsleilighet - Byggeår: 2002

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Moderne boligblokk over 3 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 2002 i tunbebyggelse.

Grunnmur i betong

Yttervegger/bærende konstruksjoner av betong med utfyllende bindingsverk av tre. Fasader forblendet med teglstein og trepanel.

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig teknet med folie/membran.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkehull og sikkerhetslås montert.

Malt balkongdør i tre med glassfelt.

Overbygget balkong på ca 8,7m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

kompositt terrassebord som dekke og stålkonstruksjon med perforerte plater som brystning.

Levegg mot naboer.

Strømuttak og belysning montert.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett. Veggene har malte plater og malt mur. Fliser over kjøkkenbenk.

Innvendige tak har malte betongelementer og malte plater med downlights i entré og kjøkken.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedør til lite soverom.

Porttelefon/internett/tv.

Skyvedørgarderobe i entré.

Garderobeskap på soverom.

Diverse takmontert belysning.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom- Modulbad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er forevist.

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Det er nyere stålsluk og ukjent type

tettesjikt/membran.

Badet har innredning med skålservant,

gulvmontert toalett og dusjhjørne med

regnfallsdusj og foldedører i glass.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av heltre med planlimt vaskekum i kompositt.

Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje.

I 2024 er det montert nye benkeplater og vaskekum.

Det er ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget bak luke i himling på badet.  
Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.  
Antatt fra byggeår.  
Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.  
Sikringskap i entré.  
Hovedbryter  
Jordfeilbryter  
7 kurser sikret med automatsikringer.  
Kursfortegnelse.  
Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

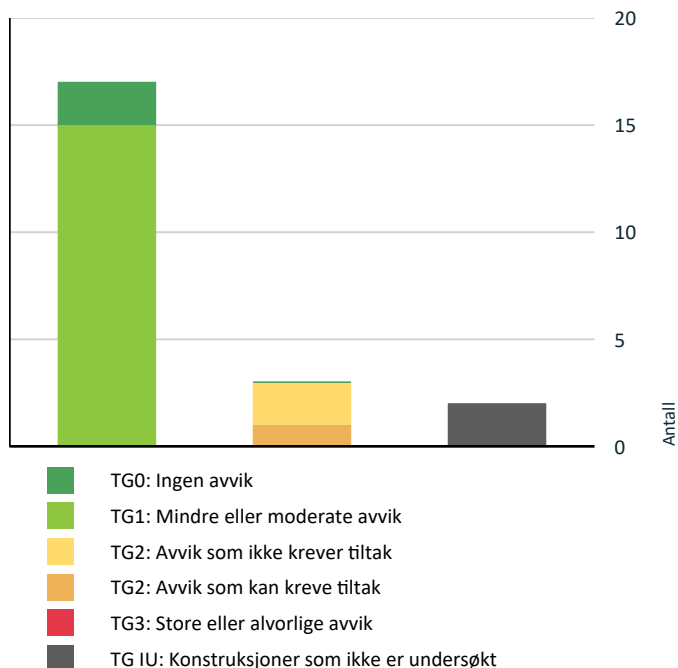
[Gå til side](#)

## Seksjonsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I forhold til originale byggetegninger er innvendig bod fjernet og kjøkkenet er utvidet med deler fra soverom

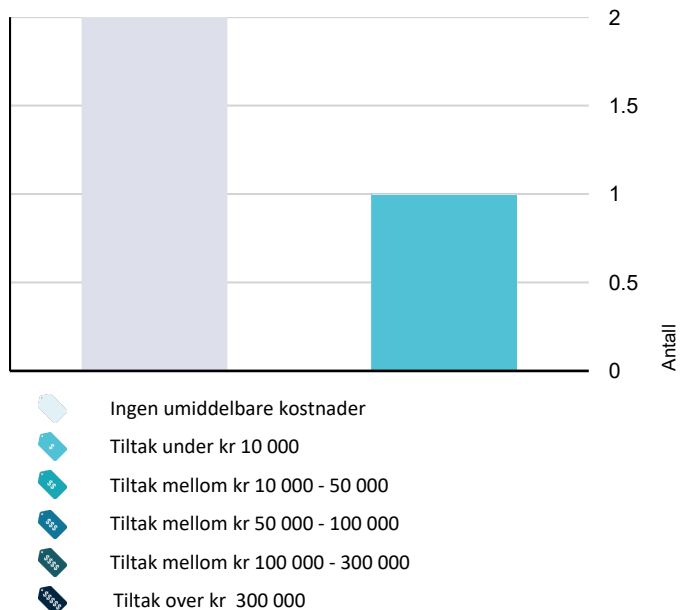
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert. I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Seksjonsleilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SEKSJONSLEILIGHET

**Byggeår**  
2002

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Moderne boligblokk over 3 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 2002 i tunbebyggelse.

Grunnmur i betong

Yttervegger/bærende konstruksjoner av betong med utfyllende

bindingsverk av tre. Fasader forblendet med teglstein og trepanel.

Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med folie/membran.

---

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens

fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

### Vinduer

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkehull og sikkerhetslås montert.

Malt balkongdør i tre med glassfelt.

**Årstall:** 2001

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 8,7m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

kompositt terrassebord som dekke og stålkonstruksjon med med perforerte plater som brystning.

Levegg mot naboer.

Strømuttak og belysning montert.

## INNVENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett.

Veggene har malte plater og malt mur. Fliser over kjøkkenbenk.

Innvendige tak har malte betongelementer og malte plater med downlights i entré og kjøkken.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedør til lite soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt fuktsvelling på innsiden av døren til badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er lite i omfang og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Døren er velfungerende

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.

Skyvedørgarderobe i entré.

Garderobeskap på soverom.

Diverse takmontert belysning.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er forevist.

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Det ble lagt flis-på-flis i 2013.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Halvparten av forventet brukstid:

Banemembran- 20 år

Smøremembran- 15 år

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med skålservant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og foldedør i glass.

Opplegg for vaskemaskin.

Servant, innredning og dusjdører var nytt i 2023.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er søkt med Protimeter MMS2 fuktindikator på utsatte steder det er ikke avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med planlimt vaskeikum i kompositt.

Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Kjøkkenet har normal bruksslitasje.

I 2024 er det montert nye benkeplater og vaskeikum.

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget bak luke i himling på badet.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekkskanal fra bad og kjøkken.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Det er begrenset tilgang.

Antatt fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Varmtvannstank er tilkoblet strømmettet med stikkontakt  
Varmtvannsbereider skal iht. dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.  
Bereideren er antatt fra byggeår og har passert halvparten av estimert brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringssskap i entré.

Hovedbryter

Jordfeilbryter

7 kurser sikret med automatsikringer.

Kursfortegnelse.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2002**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja Samsvarserklæring datert 06.06.2024 foreligger.**

**- Downlights på bad samt montering av stikkontakt og koblingsboks.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringssskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Brannslukningsapparat fra 2023**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Seksjonsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	90			90	9
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>8</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , 3 Soverom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Med seksjonen følger kjellerbod på ca 8,2m<sup>2</sup>  
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* I forhold til originale byggetegninger er innvendig bod fjernet og kjøkkenet er utvidet med deler fra soverom

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* 2023: Ny servant, innredning og dusjdører montert  
2024: Ny vaskekum og benkeplater på kjøkken montert.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Seksjonsleilighet	90	8

#### Kommentar

##### Seksjonsleilighet

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Andrea Benedikte Blix og Endre Nævestad Nilsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	381		24	810 m <sup>2</sup>	Statens Kartverk	Eiet

### Adresse

Ivan Bjørndals gate 2

### Hjemmelshaver

Andrea Benedikte Blix 1/2  
Endre Nævestad Nilsen 1/2

### Boligselskap

Sameiet Lilleborg B5

### Eierandel

98 / 4366

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

### Organisasjonsnr

985478333

### Felles formue

Kr. 21 676 31.12.2023

### Felles gjeld:

Kr. 85 000 01.08.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Torshov.

Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Stort utvalg av servicetjenester, butikker og spisesteder i nærområdet.

Gangavstand til Akerselva med grøntområder.

### Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål med tilhørende næring.

### Om tomten

Eiet fellestomt på 810 m<sup>2</sup>

### Tinglyste/andre forhold

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Sparebank 1 Skadeforsikring	<b>Avtalenr</b> 14105125	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2024	Eiers opplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	03.10.2003		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	24.04.2024	Forhold i sameiet	Gjennomgått	20	Nei
Tegninger		Originale byggetegninger	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	28.08.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IE2008>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240491		
Adresse	Ivan Bjørndals gate 2				
Postnr.	0472	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Andrea Benedikte	Etternavn	Blix		
Selger 2 Fornavn	Endre Nævestad	Etternavn	Nilsen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Navnet på firma må jeg sjekke opp

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tidligere eier har lagt nye fliser over de gamle flisene.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet vask og og armatur på vask og dusj

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

Nei  Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
 Nei  Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Det må jeg spørre styre i borettslaget om  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rekkverket på balkongene ble i 2022 malt på alle leiligheten i regi av borettslaget.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Brudevold Elektro AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytting av spotter, montering av stikkontakter og gått gjennom punkter
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentar Ja
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja Kommentar Det har vært el-kontroll av eltilsynet (elvia).
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar I garasjen
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
 Nei  Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
 Nei  Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar Det har vært observert rotte i søppelskur, men det ble reagert på med en gang og blir tatt hånd om av skadedyrkontroll

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

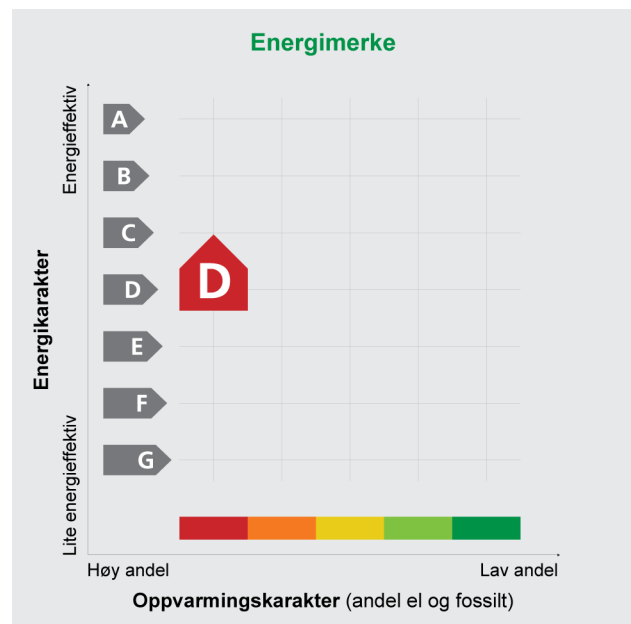
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

## ENERGIATTEST

Adresse	Ivan Bjørndals gate 2
Postnr	0472
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	381
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	81716633
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2021-1278479
Dato	14.06.2021



Innmeldt av	Martin Mathisen
-------------	-----------------

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk: 7 983 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 983 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## 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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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 inn klima 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 [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2002

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 90

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 8

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Ivan Bjørndals gate 2  
Postnr/Sted: 0472 OSLO  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0404  
Dato: 14.06.2021 11:12:57  
Energimerkenummer: A2021-1278479  
Ansvarlig for energiattesten: Martin Mathisen  
Energimerking er utført av: Martin Mathisen

Gnr: 224  
Bnr: 381  
Seksjonsnr: 24  
Festenr:  
Bygnnr: 81716633

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis 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. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: 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.

**Brukertiltak****Tips 1: 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.

**Tips 2: 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.

**Tips 3: 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. Monter 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.

**Tips 4: 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.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.



Arcasa Arkitekter AS  
Sagveien 23C III  
0458 OSLO

Dato: **23 NOV. 1999**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9905481-7 Saksbeh: Sandberg Sven  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

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

### VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.  
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknaden; vedlagt  
- tegning nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14,  
- kart med Plan- og bygningsetatens påtegnning av 14.09.99,  
- søknad om ansvarsrett for søker (SØK 210.2), prosjektering av bygningsutforming (PRO 210.2),  
kontroll med prosjektering av bygningsutforming (KPR 210.2),  
- ansvarsoppgave for prosjektering,  
- kontrollplan for prosjektering og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.  
Søknaden gjelder oppføring av ny boligblokk i 8 etasjer med ialt 62 leiligheter.  
Det foreligger protest til søknaden.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med hensyn til høyde og fra § 7-24 i Teknisk forskrift slik at trapp tillates ført til kjeller.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres. Protesterende nabo er dags dato underrettet om vedtaket og har rett til å klage dette inn for høyere myndighet.





Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

**Søknaden:**

Søknaden gjelder oppføring av en ny boligblokk i 8 etasjer (blokk B5) med i alt 62 leiligheter vareierende fra 2-rom til 5 rom og kjøkken. Fasadene vil bli utført i tegl. Boligblokken er en av i alt 6 boligblokker som skal plasseres oppe på taket av et større garasjeanlegg i to plan. Garasjeanlegget er tidligere godkjent (saksnr. 9901841).

**Gjeldende plangrunnlag:**

I følge reguleringsplan fra 22.06.98 (S-3727) er eiendommen regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor m.m.

**Estetiske krav:**

Prosjektet skal prosjekteres innenfor rammene satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 hva gjelder utforming, materialbruk og farger. Etter Plan- og bygningsetatens mening er dette ivaretatt.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen fastsettes til kote C+ 70,690 (overkant gulv inngangsetasje).

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Anlegget må plasseres i følge kart med vår påtegning av 14.09.99 og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning med fastsatte sokkelhøyde skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

**Tekniske krav:**

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering. Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 3.

**Prioriterte myndighetskrav:**

Det vises til krav satt i godkjent overordnet kontrollplan.

**Ansvar:**

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett: SØK 210.2, PRO 210.2 og KPR 210.2.

Øvrige funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering må belegges med godkjenning av ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

**Kontroll:**

Kontroll med brannteknisk prosjektering skal utføres som uavhengig kontroll. Øvrig kontroll med prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll. ved sidemann slik det fremgår av kontrollplan .

**Uttalelse fra annen myndighet:**

Vann- og avløpsetaten har i brev av 19.07.99 har anbefalt søknaden under forutsetning av at visse betingelser blir oppfylt før igangsettingstillatelse gis, kfr. vedlagte kopi.

**Protest:**

Det foreligger protest fra advokat Pål Wøien på vegne av Torshus AS som eier av Sandakerveien 52. Det protesteres mot at det blir gitt dispensasjon fra overskridelse av regulert byggegrense da det ikke kan sees at det foreligger noen særlige grunner som tilsier at dette bør gjøres. Dessuten vil dette føre til at bygget kommer enda nærmere Sandakerveien 52. Det protesteres også mot den foreslåtte høyden som vil bli mye større enn dagens bebyggelse og vil føre til stor sjenanse for den protesterendes eiendom. Da det ikke finnes noe snitt som viser høyden i forhold til Sandakerveien 52 forlanges det at det blir utarbeidet et slikt snitt som viser dette. Det anføres videre at det er besynderlig at de høyeste blokkene blir lagt nærmest naboene mot Sandakerveien da det synes mer naturlig at disse hadde vært plassert lenger inne på Sandakerveien 54. Det protesteres videre mot at det blir anlagt en vei fra utbygningsrområdet ut i Sandakerveien som vil gå rett inntil den protesterendes eiendom. Det bes om at det blir utarbeidet en detaljtegning som viser hvordan denne veien er tenkt opparbeidet da det tyder på at denne vil kunne gå inn på Sandakerveien 52.

**Tilsvaret til protest:**

Protesten er oversendt ansvarlig søker for kommentar, men noe svar er ikke innkommet.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer til protest:**

Når det gjelder protesten fra advokat Pål Wøien så kan man forstå at det planlagte bygget vil bli til langt større sjenanse enn dagens bebyggelse. Det samme er tilfellet med den planlagte veien fra utbygningsområdet ut i Sandakerveien som går helt inntil den protesterendes eiendom. Imidlertid har bystyret som kommunens øverste reguleringsmyndighet godkjent reguleringsplanen som legger opp til boligblokk i den viste høyden og vei anlagt på det omtalte sted. Utbygger har således krav på å få bebygge eiendommen etter den godkjente planen og protesten kan således ikke tas til følge. Når det gjelder overskridelse av regulert byggegrense kan man ikke se at det er søkt om dispensasjon for dette forhold og blokken er plassert i samsvar med regulert byggegrense.

**Dispensasjon:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 5 i gjeldende reguleringsbestemmelser der det heter at bygningens totale etasjetall skal regnes med utgangspunkt i felles avkjørsel på cote +65,0. slik at utgangspunktet for etasjetallet kan regnes med utgangspunkt på cote 67,940 som er overkant ferdig terreng over garasjeplan. Som særlig grunn for å gi dispensasjon anføres at høyden på bygget er i samsvar med de illustrasjonsplanene som danner grunnlag for reguleringsplanen og at teksten i reguleringsbestemmelsene beror på en feil i det det riktige skulle vært at høyden skal regnes med utgangspunkt i overkant garasjeplanlegg..

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis også dispensasjon fra § 7-24 i Teknisk forskrift slik at trapp tillates å stå i forbindelse med kjeller. Som særlig grunn for å gi dispensasjon anføres at området for rømning er lett oversiktlig samt at brukerne er kjent med løsningen.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Da søknaden i hovedtrekkene er i samsvar med gjeldende reguleringsplan kan den godkjennes. Vi har mottatt utomhusplan datert 04.06.99 fra Sundt & Thomassen AS som godkjennes. Opparbeidelse av den ubebygde del av eiendommen i samsvar med den godkjente utomhusplanen skal realiseres som en del av tiltaket. I denne forbindelse vises til bestemmelsene i reguleringsbestemmelsenes § 6 om at almenheten skal sikres tilgjengelighet gjennom felt C, og at det skal opparbeides gangforbindelse mellom C1 og C2 til blindvei ved Sagene brannstasjon, samt gangforbindelse til elven langs bakenforliggende regulerte friområde.

Når det gjelder gesimshøyden på bygget er denne utregnet til å ligge på cote +91,4 meter. Den illustrasjonsplanen som danner grunnlag for reguleringsplanen viser en gesimshøyde på cote +90,6. Det er derfor en forutsetning at byggets høyde reduseres noe slik at gesimshøyden blir senket til under 91,0 meter. Revidert snitt som viser dette bes innsendt.

Det må sendes inn forskriftsmessig situasjonskart hvor bygningen er inntegnet og målsatt.

**Avfall:**

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningssetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Igangsettingstillatelse:**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

01. Ansvarsoppgave for utførelse er innsendt.
02. Kontrollplan for utførelse er innsendt og godkjent.
03. Samtlige ansvarsretter for prosjektering, kontroll med prosjektering, samordning og utførelse og kontroll med utførelse er innsendt og godkjent.
04. Kontrollerklæringer for prosjektering av samtlige fagområder er innsendt.
05. Avfallsplan for behandling av bygningsavfall er innsendt og godkjent.
06. Revidert snitt som viser at bygget er redusert i høyde foreligger
07. Forskriftsmessig situasjonskart foreligger.
08. Gebyr er betalt.

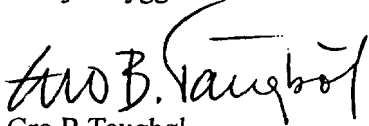
**Klageadgang:**


Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by

Seksjon byggesøknad

  
Gro B. Taugbøl  
Seksjonsleder

  
Sven A. Sandberg  
Saksbehandler

Kopi av rammetillatelsen med orientering om klageadgang er sendt til:

- Advokat Pål Wøiwn, Christophers vei 2, 0871 Oslo

Vedlegg:

- Ansvarsoppgave for prosjektering
- Overordnet kontrollplan for prosjektering
- Ansvarsrett
- Kart og tegninger
- Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
- Skjema for avfallsplan og sluttrapport
- Vann- og avløpsetatens uttalelse av 19.07.99.
- Orientering om klageadgang.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Arcasa Arkitekter AS  
Sagveien 23C III  
0458 OSLO

Dato: 05 JUNI 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905481-11 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode:  
Oppgis alltid ved henvendelse

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

---

### DISPENSASJON FRA TEKNISK FORSKRIFT

---

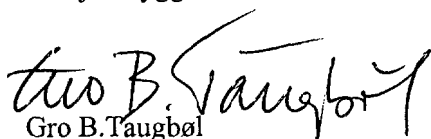
Vi viser til Deres brev av 10.05.2000 der de søker om dispensasjon fra teknisk forskrift § 7-24 om uklassifiserte vinduer og fra § 10-51 om hovedtrapp i bygning

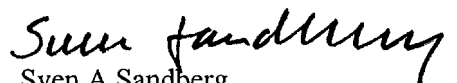
Teknisk forskrift § 7-24 har bestemmelse om at "Yttervegg kan ha uklassifiserte vinduer når vindushøyden er mindre enn den vertikale avstanden mellom vinduene."

Plan- og bygningsetaten finner i medhold av plan- og bygningslovens § 88 å kunne gi dispensasjon fra dette kravet slik at det kan benyttes uklassifiserte vinduer i fasaden. Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at det vil bli benyttet tegl, brannimpregnert treverk og sementbaserte fasadeplater i fasadene. Dessuten er det opplyst av søker at Statens bygningstekniske etat har forslag om å endre denne bestemmelsen da den vil ha stor virkning på den samlede arkitektoniske utformingen av byggverk.

Når det gjelder bestemmelsen i § 10-51 i teknisk forskrift om at hovedtrapp skal ha rette løp gjelder dette kun trapp i arbeids- og publikumslokaler. I veiledningen til teknisk forskrift er det også opplyst om at det er forslag til endring av denne bestemmelsen som går ut på at kravet til rettløpstrapp kan frafalles når bygningens ordinære kommunikasjon ivaretas med heis. Da den nå aktuelle bygningen inneholder boliger og bygningen har heis, har man ingen betenkeligheter med å akseptere at de nedre plan i boligblokken har svingt trapp.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Indre by  
Seksjon byggesøknad

  
Gro B. Taugbøl  
seksjonsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66  
Trondheimsveien 5 22 66 20 20  
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Arcasa Arkitekter AS  
Sagveien 23C III  
0458 OSLO

Dato: **10 AUG. 2000**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905481-13 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode:  
Oppgis alltid ved henvendelse

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

---

### TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

---

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 15, 16, 17, 18, 19 og 20 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringsøknaden omfatter ny utforming av gavlvegg mot sydøst. Tidligere godkjent buet gavlvegg rettes ut og endres til skrå gavlvegg. Arealet økes med 2,6 kvm. i hver etasje.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 10 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Vedtaket kan påklages.

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920  
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300  
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

**Endringsøknaden:**

Endringsøknaden omfatter endret utforming av gavlvegg mot sydøst. Den tidligere godkjente buede gavlveggen er nå rettet ut og gjort skrå i stedet. Endringen medfører at arealet i hver etasje øker med 2,6 kvm.

**Protester/bemerkninger:**

Da endringene ikke berører naboenes interesser er det ikke foretatt ny nabovarsling.

**Plan- og bygningsetatens vurdering:**

Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til de foreslåtte endringene som kan godkjennes.

**Avfall:**

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

**Varsel om forurensningsgebyr:**

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

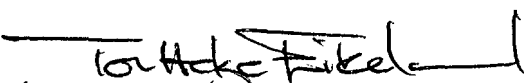
**Klageadgang:**


Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by

Seksjon byggesøknad

  
Gro B. Taugbøl  
seksjonsleder

  
Sven A. Sandberg  
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Tiltakshaver



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Arcasa Arkitekter AS  
Sagveien 23C III  
0458 OSLO

Dato: **03 OKT, 2001**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905481-15 Saksbeh: Sven Sandberg  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

---

### IGANGSETTINGSTILLATELSE - TRINN 1

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

---

Søknad om igangsettingstillatelse av 21.08.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 23.11.1999 med tillatelse til endring av 10.08.2000 tillates nå igangsatt.

*Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter råbygg.*

**Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

**Søknaden:**

Søknaden gjelder oppføring av ny boligblokk i 8 etasjer.

**Kontroll av utførelse**

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon byggesøknad

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823



**Påvisning**

For alle nybygg både over og under bakken og for alle tilbygg som ligger i eller nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Ved mindre byggetiltak mer enn 4 m fra eiendomsgrense og mer enn 8 m fra nabobebyggelse kan saksbehandler fravike kravet om påvisning (kfr. påtegning på kart). Vårt personell angir vanligvis tre hushjørner og et høydemerke. Ansvarlig utførende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

**Ferdigstillelse**

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang**


Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling Indre by  
Seksjon byggesøknad



Gro B. Taugbøl  
seksjonsleder



Sven A. Sandberg  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver  
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Arcasa Arkitekter AS  
Sagveien 23C III  
0458 OSLO

Dato: 15 NOV. 2001

Deres ref: Vår ref (saknr): 199905481-18 Saksbeh: Sven Sandberg  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

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

---

## IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 2

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

---

**Søknad om igangsettingstillatelse av 02.11.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 23.11.1999 med tillatelse til endring av 10.08.2000 tillates nå igangsatt.**

**Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 2 som omfatter tett bygg (yttervegger og tak).**

**Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

### Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av ny boligblokk i 8 etasjer.

### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66  
Trondheimsveien 5 22 66 20 20  
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**Ferdigstillelse**

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

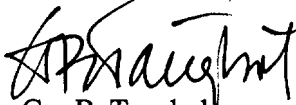
**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

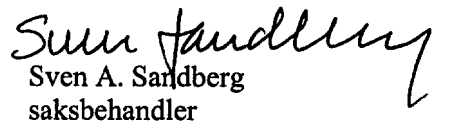
**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling Indre by

Seksjon byggesøknad



Gro B. Taugbøl  
seksjonsleder



Sven A. Sandberg  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by

Arcasa Arkitekter AS  
Sagveien 23C III  
0458 OSLO

Dato: 28.FEB. 2002

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905481-21 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

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

---

### IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 3

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

---

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.02.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 23.11.1999 tillates nå igangsatt.

*Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 3 som omfatter innvendige snekkerarbeider og kompletterende arbeider generelt.*

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

**Søknaden:**  
Søknaden gjelder oppføring av ny boligblokk i 8 etasjer.

#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Indre by  
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66  
Trondheimsveien 5 22 66 20 20  
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**Ferdigstillelse**

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling Indre by

Seksjon byggesøknad



Gro B. Taugbøl  
seksjonsleder



Sven A. Sandberg  
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon  
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Byggestart

NCC Bygg AS  
Postboks 4614 Nydalen  
0405 OSLO

Dato: **16 SEP 2002**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905481-24  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531

Byggeplass: Sandakerveien 54

Eiendom: 224/341

Tiltakshaver: NCC EEG Henriksen AS

Adresse: MAriboos gate 13, 0106 OSLO

Søker: Arcasa Arkitekter AS

Adresse: Sagveien 23C III, 0458 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård

Tiltaksart: Oppføring

---

## BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

---

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

**Brukstillatelsen gjelder for:**

hele tiltaket.

følgende deler av tiltaket: \_\_\_\_\_

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen  
overingeniør

Arild R. Johannessen  
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20

Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

KOP

NCC Construction AS  
Postboks 4617 Nydalen  
0405 OSLO

Dato: 3 OCT 2003

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905481-33 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

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

---

**FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter

Storkunder, Team 1

Pål Ravensborg-Gjertsen  
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg  
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver NCC BULG. P.B 745 0106 OSLO



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

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

3-ROMS  
72,1m<sup>2</sup>

2-ROMS  
52,1m<sup>2</sup>

2-ROMS  
51,8m<sup>2</sup>

4-ROMS  
88,7m<sup>2</sup>

4-ROMS  
88,7m<sup>2</sup>

20

21

9

22

23

24

5400

7200

7200

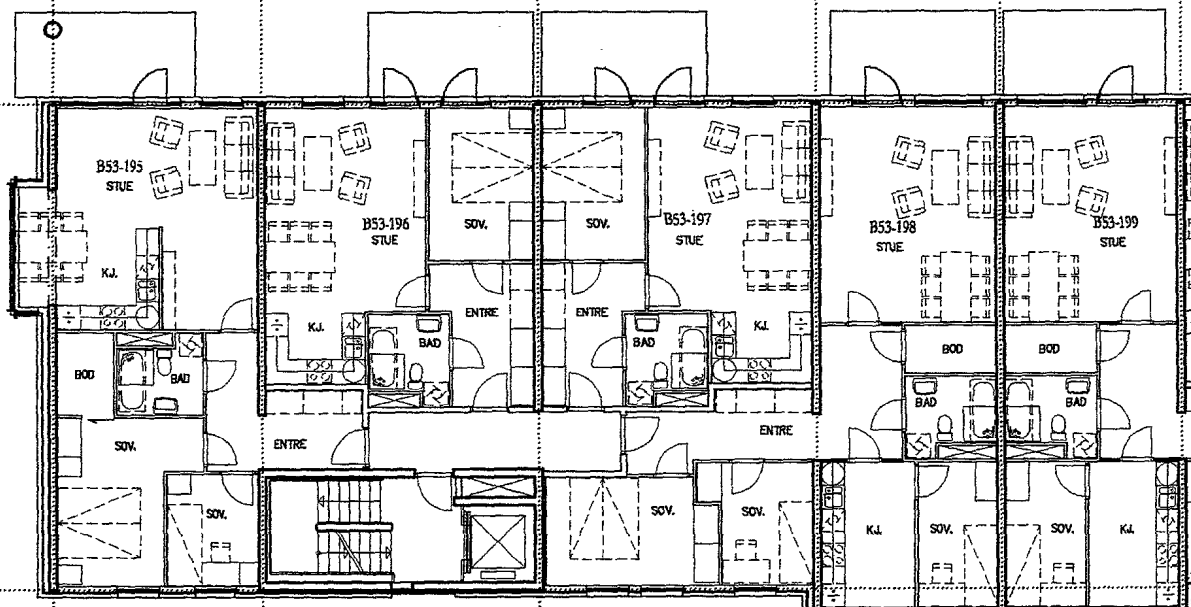
4800

4800

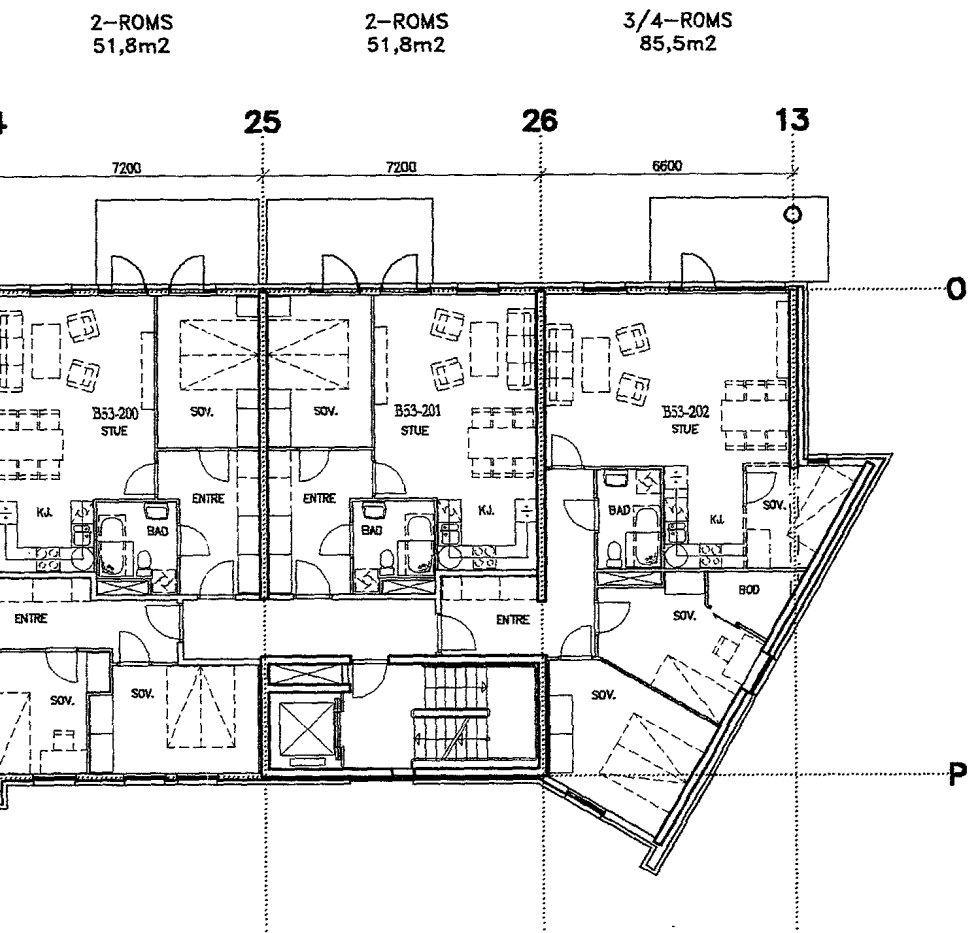
O

12800

P





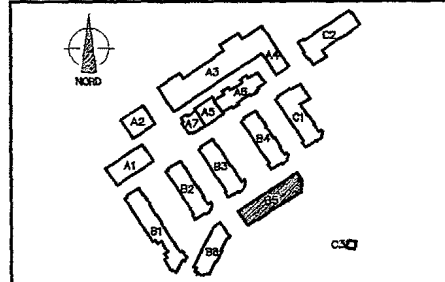


A	08.05.99	TR/MG	SKRÅ GAVLYVEGG ENDRET ARSE B-26	MG
REV.	DATO	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.:	A 11.0 B5 030	F.G.:	1	REV.:	A
-----------	---------------	-------	---	-------	---

LILLEBORG

TEGNINGSSTATUS:  
RAMMESØKNAD FASE 2



BYGGERRE:  
NCC Dag-Henriksen  
Trolig AS  
Vestnes gate 13  
Postboks 93 Sentrum  
0101 Oslo  
Tlf: 22 98 68 00 - Fax: 22 11 60 17



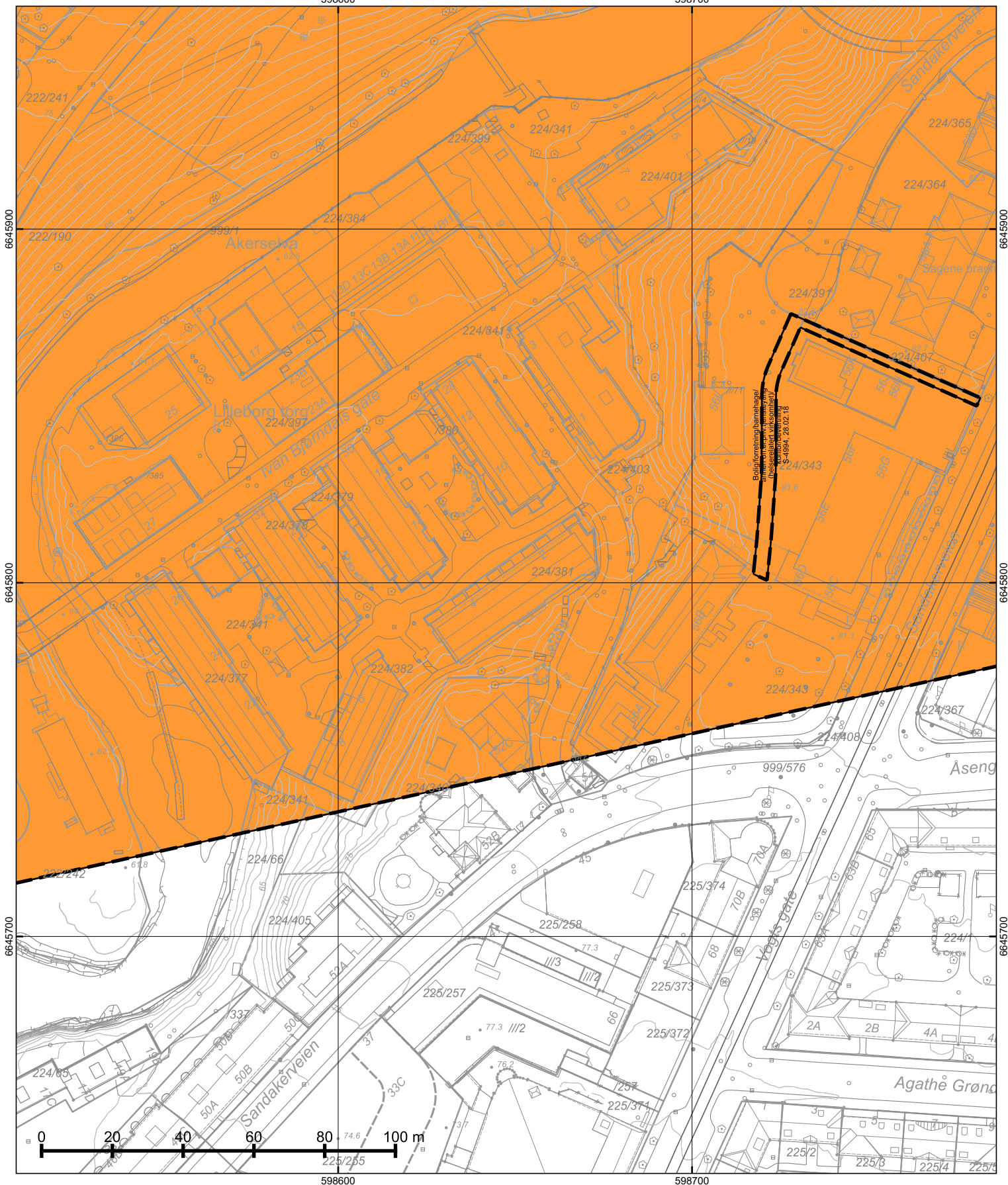
17

**ARCASA arkitekter AS**  
SÅGVEIEN 23 C II  
0456 OSLO  
Tlf.: 22 71 70 70 - Fax: 22 71 70 80  
E-MAIL: arcasa@arcasa.no




TEGNINGSNAVN/TITTEL:  
Felt B, Bygning 5  
Plan Typisk etasje

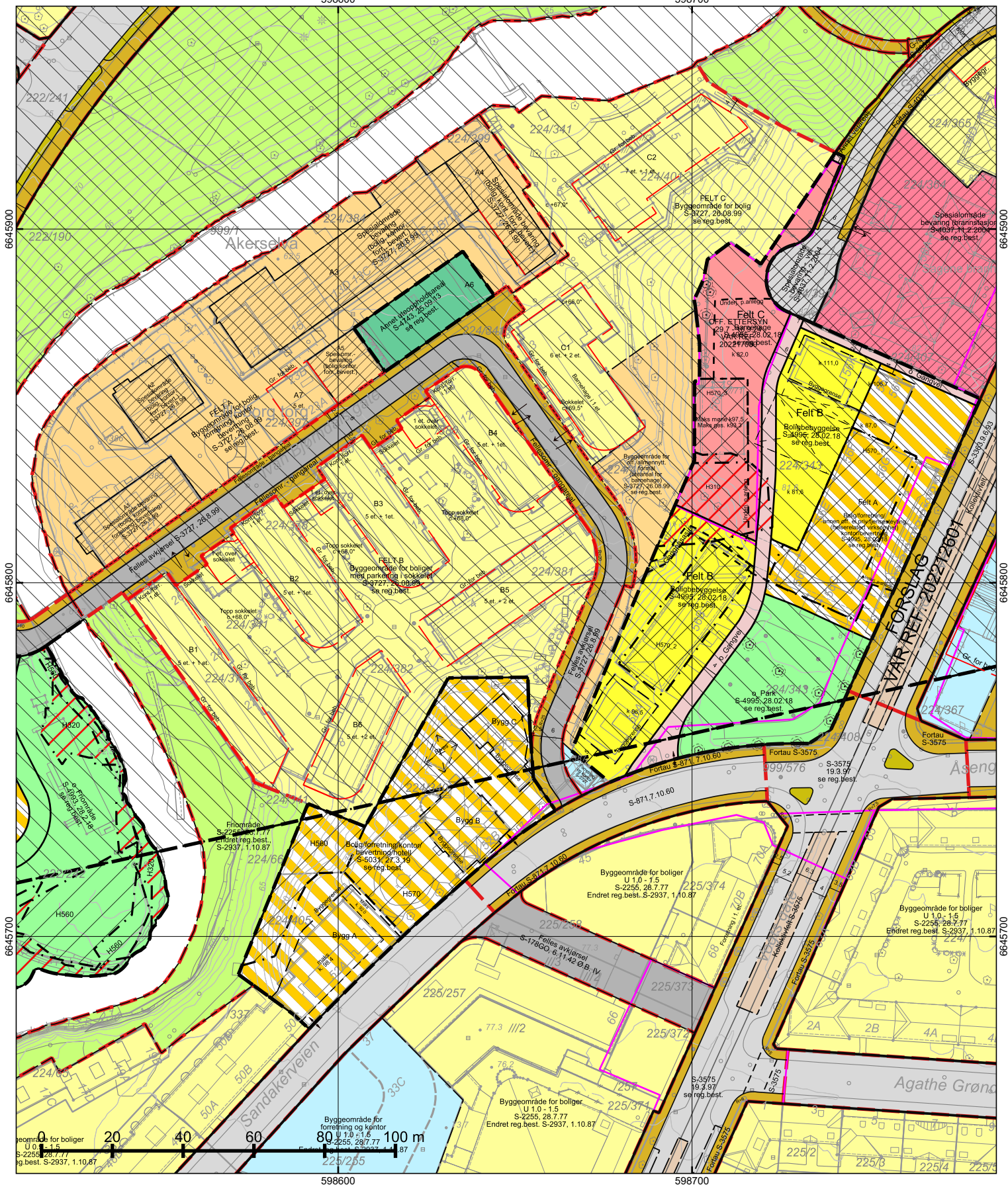
PROS.LNR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
780	01.06.99	TR/MG	1:200



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 02.09.2024          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 323676/ 86497549</p> <p>Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 2</p>	<p>Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 224/381</p>		




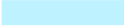
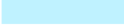


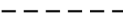










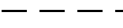







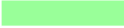
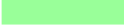



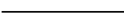




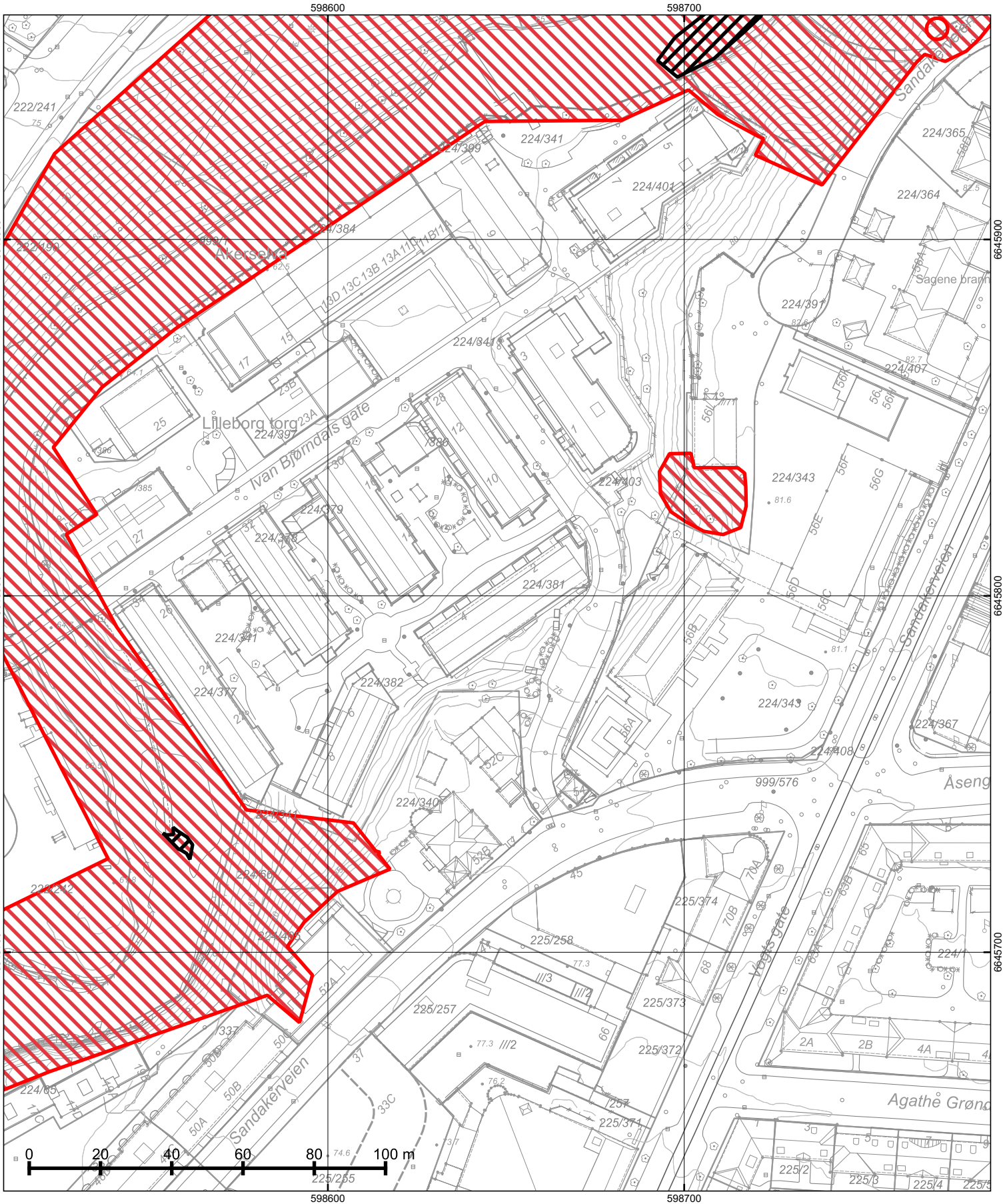
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 02.09.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 323676/ 86497549 Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 2 Gnr/Bnr: 224/381		Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763 Kommentar:		

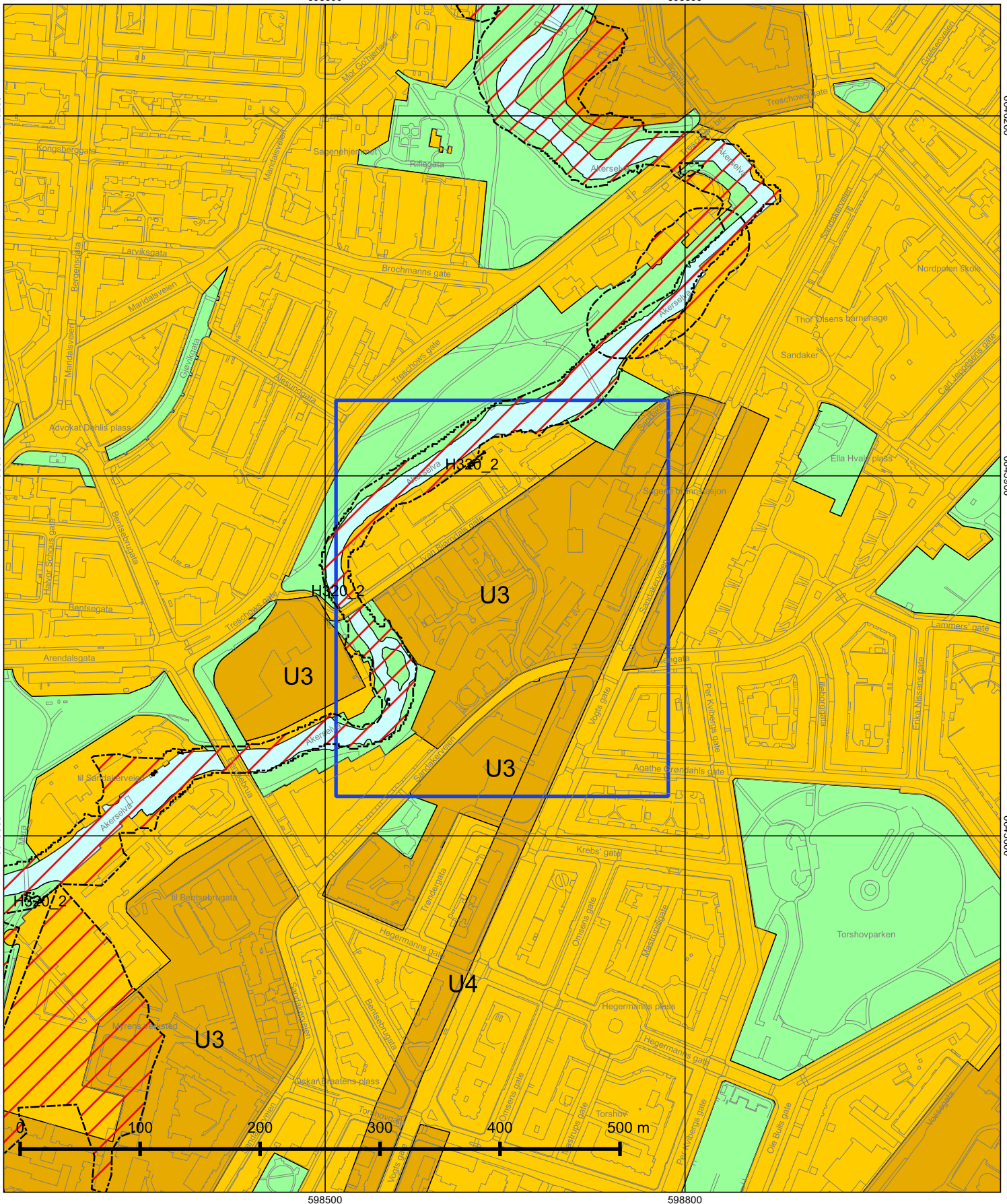
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	41 - Turvei/skiløype		73 - Felles gangareal
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		913 - Formåavgrensning
	121 - Forretning og kontor		930 - Reguleringslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		936 - Regulert fotgjengerovergang
	149 - Offentlig/allmenntigg		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Foreløpig plan
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		RpRegulertHøyde
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Grense for bebyggelse
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Beregnet senterlinje veg
	1110 - Boligbebyggelse		Byggegrense
	1161 - Barnehage		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Inn-/utkjøring
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Avkjørsel
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Utkjøring
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Eksisterende tre som skal bevares
	3031 - Turveg		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 02.09.2024          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p><b>Naturmangfold</b></p> <p>– 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.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 323676/ 86497549</p>	<p>Deres ref.: 62126/          WM264_3000117_3002763</p>	
	<p>Adresse: IVAN BJØRNDALS GATE 2</p>		
	<p>Gnr/Bnr: 224/381</p>		



Oslo

Dato: 02.09.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 323676/86497549

Deres ref.: 62126/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 8212

Sameiet Lilleborg B5



# Velkommen til årsmøte i Sameiet Lilleborg B5

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:

24. april 2024 kl. 18:00, Prøvesalen Det Andre Teatret, IBG 28.

## 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.

## Annen informasjon

Det har ikke kommet inn forslag til saker fra beboerne, så det vil ikke bli stemt over andre saker enn de obligatoriske årsmøtesakene nevnt i sakslisten. Styret ønsker imidlertid å benytte anledningen til å ha dialog med beboerne og informere om noen pågående saker.

Om du ikke har anledning til å delta på møtet håper vi du fyller inn fullmaktsskjema og gir til en nabo eller en av oss i styret, så vi blir stemmedyktige på møtet. Vel møtt!

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Lilleborg B5**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Stefan Stensrud er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 8212 - Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse har stått uendret siden minst 2017. Styret foreslår å bringe summen opp til det Obos oppgir som gjennomsnitt for boligsameier av vår størrelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

To av styrets medlemmer er på valg, Jesper Werdelin Simonsen og Hege Johansen Aas. Begge har sagt seg villige til å stille til gjenvalg, men det er fullt mulig å foreslå andre kandidater. Kandidaten må ha sagt seg villig til å påta seg styreverv.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hege Johansen Aas
  - Jesper Werdelin Simonsen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Anja Ronesen	Ivan Bjørndals Gate 4
Nestleder	Jesper Werdelin Simonsen	Ivan Bjørndals Gate 4
Styremedlem	Michael Frederick Decker	Ivan Bjørndals Gate 4
Styremedlem	Hege Johansen Aas	Ivan Bjørndals Gate 2
Styremedlem	Anders Jordbakke	Ivan Bjørndals Gate 2
Varamedlem	Margrit Sophie Aschim	Ivan Bjørndals Gate 2
Varamedlem	Endre Nævestad Nilsen	Ivan Bjørndals Gate 2

## Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg B5

Sameiet består av 52 seksjoner.

Sameiet Lilleborg B5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985478333, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224        381

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

Sameiet Lilleborg B5 har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## **Styrets arbeid**

### Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

### Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

### Møtevirksomhet

Styret har i 2023 avholdt 8 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Utbedring av markterrasser i 1. etg
- Valg av løsning for nye terrassedekker i 7. etg
- Nytt ringeklokkesystem
- Vanninntrenging mellom K1-2 (pågår)
- Diverse saker ang. seksjonseiere
- Møter og koordinering med DLG-styret
- Alminnelig vedlikehold

Det har vært 1 eiendomsoverdragelse i 2023. Styret ønsker ny seksjonseier velkommen!

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 430 303,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lilleborg B5.

### Lån

Sameiet Lilleborg B5 har lån i OBOS-Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LILLEBORG B5

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEBORG B5.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

## 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-27 13:06:06 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**SAMEIET LILLEBORG B5**  
**ORG.NR. 985 478 333, KUNDENR. 8212**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 503 654	2 250 679	2 504 000	2 681 900
Andre inntekter	3	10 188	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 513 842</b>	<b>2 250 679</b>	<b>2 504 000</b>	<b>2 681 900</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 750	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-21 479	-11 938	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 175	-96 308	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-29 219	-35 358	0	0
Drift og vedlikehold	8	-744 903	-1 363 433	-400 000	-500 000
Forsikringer		-91 094	-90 033	-105 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-431 565	-359 030	-414 500	-505 500
Kostnader sameie	15	-316 087	-364 535	-500 000	-436 800
Energi/fyring		-35 105	-81 086	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 248	-284 744	-315 600	-340 000
Andre driftskostnader	10	-175 324	-169 837	-174 000	-183 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 351 526</b>	<b>-2 941 876</b>	<b>-2 188 675</b>	<b>-2 364 875</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>162 316</b>	<b>-691 197</b>	<b>315 325</b>	<b>317 025</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 892	4 672	3 000	0
Finanskostnader	12	-260 590	-171 176	-266 000	-282 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-245 698</b>	<b>-166 504</b>	<b>-263 000</b>	<b>-282 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-83 382</b>	<b>-857 701</b>	<b>52 325</b>	<b>35 025</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-83 382	-857 701		

**SAMEIET LILLEBORG B5**  
**ORG.NR. 985 478 333, KUNDENR. 8212**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	552 452	427 821
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>552 452</b>	<b>427 821</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		103	35
Forskuddsbetalte kostnader		75 718	48 980
Driftskonto OBOS-banken		162 668	465 572
Sparekonto OBOS-banken		309 090	341 189
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>547 579</b>	<b>855 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 100 031</b>	<b>1 283 596</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-2 861 807	-2 778 426
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 861 807</b>	<b>-2 778 426</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 844 562	3 965 050
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 844 562</b>	<b>3 965 050</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 363	60 180
Leverandørgjeld		25 045	25 333
Påløpte renter		25 002	1 271
Påløpte avdrag		9 866	0
Annen kortsiktig gjeld		0	10 188
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>117 276</b>	<b>96 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 100 031</b>	<b>1 283 596</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	234 782	326 800
Oslo, 21.03.2024			
Styret i Sameiet Lilleborg B5			
Anja Ronesen /s/	Michael Frederick Decker /s/	Hege Johansen Aas /s/	
Anders Jordbakke /s/	Jesper Werdelin Simonsen /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost B5	1 432 666
Felleskostnader DLG	436 800
Lån/Renter	347 772
TV	162 240
Bredbånd	124 176
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 503 654</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Inntektsføring av gammel avsatt gjeld	10 139
Regnskapskorrigeringer	49
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 188</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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 2022/2023, og er på kr 75 750.

Av dette er kr 750 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 479.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 063
Nortekk AS	-18 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 219</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-473 983
Drift/vedlikehold VVS	-72 125
Drift/vedlikehold elektro	-38 113
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 779
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 154
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 750
Egenandel forsikring	-3 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-744 903</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-311 593
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-119 718
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-431 565</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Vaktmestertjenester	-53 438
Renhold ved firmaer	-115 636
Andre fremmede tjenester	-1 307
Bank- og kortgebyr	-3 143
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 324</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 808
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 090
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Andre renteinntekter	3 926
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 892</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-179 299
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 283
Andre rentekostnader	-8
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-260 590</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-2 821 771
Nedbetalt tidligere	109 246
Nedbetalt i år	44 238
	-2 668 287

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2022	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	47 475
Nedbetalt i år	76 250



-1 176 275

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

**-3 844 562**

---

**NOTE: 15**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I  
FELLESANLEGG**

Selskapet eier 52/419 andeler i SE Lilleborg Det Lille Grønne.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Lilleborg Det Lille Grønne og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden som pr 31.12.22 var kr 234 782 i SE Lilleborg Det Lille Grønne.

Selskapets andel i SE Lilleborg Det Lille Grønne vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Kostnader sameie med kr 316 087 består av sameiets andel av akonto fakturering, som er justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne per 31.12.22.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 8212 Selskapsnavn: Sameiet Lilleborg B5

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Lilleborg B5

Organisasjonsnummer: 985478333

Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Prøvesalen Det Andre Teatret, IBG 28.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Stefan Stensrud er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte

✓ Vedtatt. Kirsti Fasmer-Dahl ble valgt som protokollvitne.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

### Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse har stått uendret siden minst 2017. Styret foreslår å bringe summen opp til det Obos oppgir som gjennomsnitt for boligsameier av vår størrelse.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 95 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

To av styrets medlemmer er på valg, Jesper Werdelin Simonsen og Hege Johansen Aas. Begge har sagt seg villige til å stille til gjenvalg, men det er fullt mulig å foreslå andre kandidater. Kandidaten må ha sagt seg villig til å påta seg styreverv.

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hege Johansen Aas

Jesper Werdelin Simonsen

Følgende stilte til valg:

Hege Johansen Aas

Jesper Werdelin Simonsen

Protokollen signeres av:

Møteleder og fører av protokoll: Stefan Stensrud /s/

Protokollvitne: Kirsti Fasmer-Dahl /s/



# Ekstraordinært årsmøte 2021

Sameiet Lilleborg B5

Digitalt årsmøte avholdes 24. juni - 27. juni 2021

## **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lilleborg B5. Avstemningen åpner 24. juni kl. 18:00 og lukker 27. juni kl. 23:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/8212>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. TV og internettabonnement over fellesutgiftene i sameiet

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Lilleborg B5**

Anja Ronesen

Jesper Werdelin Simonsen

Hege Johansen Aas

Anders Torstein Jordbakke

Gard Wigenstad Krekling

Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

## **Forslag til vedtak**

Hege Johansen Aas og Jesper Werdelin Simonsen er valgt.

## **TV og internettabonnement over fellesutgiftene i sameiet**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

En fellesavtale i sameiet for TV og internett gir en gunstig pris per leilighet sammenlignet med om beboerne skulle inngått avtaler hver for seg. Samtidig er det unødvendig med en fellesavtale om den er i lite bruk blant beboerne. Vi ønsker derfor å legge fram de alternative løsningene for TV og internett som styret har innhentet tilbud på, og legge det fram til avstemming. Det alternativet som får flest stemmer vil bli valgt.

Avtaler som inngås nå vil ha en bindingstid på 3 år.

For riktig saksgang stemmes det først over om sameiet skal inngå TV og/eller internettavtaler i fellesavtaler for beboerne i det hele tatt.

### **Styrets innstilling**

Sameiet oppretter eller viderefører felles avtaler for TV og/eller internett iht. avstemming på alternativer under.

### **Forslag til vedtak 1**

Dagens løsning:

Sameiet har en fellesavtale for kabel-TV gjennom Telenor. Dette tilsvarer en kostnad på 249,-/mnd per leilighet som dekkes av husleien. Ved videreføring av denne avtalen vil alle få nye dekodere med oppdatert funksjonalitet (opptak, ukesarkiv mv).

Beboere har mulighet til å kjøpe ekstra 'poeng' hos Telenor for å legge til internett via kabelanlegget, evt. kjøpe flere TV-kanaler.

Beboere har mulighet til å selv bestille internett via fiberanlegg fra Lynet (eget uttak i hver leilighet).

### **Forslag til vedtak 2**

Inngå avtale for oppdatert fibernet - men si opp kabel-TV:

Styret har innhentet flere tilbud på samlet avtale for internett over fiber. Med en felles avtale for sameiet vil leverandøren stå for en teknisk oppgradering av infrastrukturen så vi får en hastighet på inntil 1000 Mbps inn/ut på fiberanlegget. Den gunstigste tilbyderen er gjennom Obos. Kostnaden per leilighet blir på 199,-/mnd. Modem og ruter til hver leilighet er inkludert.

Kabel-TV avtalen med Telenor sies opp, og beboerne står fritt til å velge TV-abonnement eller strømmetjenester fra valgfri leverandør (f. eks. RiksTV, Viasat/Viaplay, Strim). TV-dekoder følger med alle linneære TV-abonnement. For strømmetjenester på TV kreves nyere smart-TV.

Med dette alternativet vil kostnaden over husleien bli omtrent lik, men hver og en må i tillegg inngå egen avtale om TV-abonnement.

### **Forslag til vedtak 3**

Inngå avtale for oppdatert fibernett, og beholde dagens kabel-TV abonnement med Telenor:

TV-programpakken vi har i dag er ganske gunstig. (Telenor er eneste alternativ som leverandør av kabel-TV i vårt område.) Alternativ 3 er derfor å både beholde programpakken fra Telenor, med mulighet for å kjøpe seg opp med flere kanaler for de som ønsker, samt at sameiet inngår en avtale for oppgradert fibernett som gir fiberbredbånd på 1000 Mbps inn/ut til alle.

Samlet sett vil dette medføre en økning i husleien for her enkelt tilsvarende kr 199/mnd per leilighet, samtidig som man kan si opp det internettabonnementet man måtte ha privat i dag.

## Generell informasjon

## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Sameiet Lilleborg B5

Organisasjonsnummer: 985478333

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 24. juni kl. 18:00 til 27. juni kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 24

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Vedtak

Hege Johansen Aas og Jesper Werdelin Simonsen er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 26

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. TV og internettabonnement over fellesutgiftene i sameiet

En fellesavtale i sameiet for TV og internett gir en gunstig pris per leilighet sammenlignet med om beboerne skulle inngått avtaler hver for seg. Samtidig er det unødvendig med en fellesavtale om den er i lite bruk blant beboerne. Vi ønsker derfor å legge fram de alternative løsningene for TV og internett som styret har innhentet tilbud på, og legge det fram til avstemming. Det alternativet som får flest stemmer vil bli valgt.

Avtaler som inngås nå vil ha en bindingstid på 3 år.

For riktig saksgang stemmes det først over om sameiet skal inngå TV og/eller internettavtaler i fellesavtaler for beboerne i det hele tatt.

### Styrets innstilling

Sameiet oppretter eller viderefører felles avtaler for TV og/eller internett iht. avstemming på alternativer under.

### Vedtak



Inngå avtale for oppdatert fibernett, og beholde dagens kabel-TV abonnement med Telenor:

TV-programpakken vi har i dag er ganske gunstig. (Telenor er eneste alternativ som leverandør av kabel-TV i vårt område.) Alternativ 3 er derfor å både beholde programpakken fra Telenor, med mulighet for å kjøpe seg opp med flere kanaler for de som ønsker, samt at sameiet inngår en avtale for oppgradert fibernett som gir fiberbredbånd på 1000 Mbps inn/ut til alle.

Samlet sett vil dette medføre en økning i husleien for her enkelt tilsvarende kr 199/mnd per leilighet, samtidig som man kan si opp det internettabonnementet man måtte ha privat i dag.

Følgende forslag var på valg:

### **Forslag 1**

Dagens løsning:

Sameiet har en fellesavtale for kabel-TV gjennom Telenor. Dette tilsvarer en kostnad på 249,-/mnd per leilighet som dekkes av husleien. Ved videreføring av denne avtalen vil alle få nye dekodere med oppdatert funksjonalitet (opptak, ukesarkiv mv).

Beboere har mulighet til å kjøpe ekstra 'poeng' hos Telenor for å legge til internett via kabelanlegget, evt. kjøpe flere TV-kanaler.

Beboere har mulighet til å selv bestille internett via fiberanlegg fra Lynet (eget uttak i hver leilighet).

### **Forslag 2**

Inngå avtale for oppdatert fibernett - men si opp kabel-TV:

Styret har innhentet flere tilbud på samlet avtale for internett over fiber. Med en felles avtale for sameiet vil leverandøren stå for en teknisk oppgradering av infrastrukturen så vi får en hastighet på inntil 1000 Mbps inn/ut på fiberanlegget. Den gunstigste tilbyderen er gjennom Obos. Kostnaden per leilighet blir på 199,-/mnd. Modem og ruter til hver leilighet er inkludert.

Kabel-TV avtalen med Telenor sies opp, og beboerne står fritt til å velge TV-abonnement eller strømnetjenester fra valgfri leverandør (f. eks. RiksTV, Viasat/Viaplay, Strim). TV-dekoder følger med alle linneære TV-abonnement. For strømnetjenester på TV kreves nyere smart-TV.

Med dette alternativet vil kostnaden over husleien bli omtrent lik, men hver og en må i tillegg inngå egen avtale om TV-abonnement.

### **Forslag 3**

Inngå avtale for oppdatert fibernett, og beholde dagens kabel-TV abonnement med Telenor:

TV-programpakken vi har i dag er ganske gunstig. (Telenor er eneste alternativ som leverandør av kabel-TV i vårt område.) Alternativ 3 er derfor å både beholde programpakken fra Telenor, med mulighet for å kjøpe seg opp med flere kanaler for de som ønsker, samt at sameiet inngår en avtale for oppgradert fibernett som gir fiberbredbånd på 1000 Mbps inn/ut til alle.

Samlet sett vil dette medføre en økning i husleien for her enkelt tilsvarende kr 199/mnd per leilighet, samtidig som man kan si opp det internettabonnementet man måtte ha privat i dag.

**Antall stemmer for vedtak 1: 4**

Antall stemmer for vedtak 2: 7

Antall stemmer for vedtak 3: 18

Antall stemmer for saken: 27

Antall stemmer mot saken: 2

Antall blanke stemmer: 3

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

# VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLEBORG B5

G.NR. 224 B.NR. 381 I OSLO KOMMUNE  
VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 27. APRIL 2009  
MED ENDRINGER PÅ ÅRSMØTE 25. APRIL 2012  
MED ENDRINGER PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE 06.03.2017  
MED ENDRINGER PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 10.04.2018

## § 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Lilleborg B5, og omfatter eiendommen g.nr. 224 b.nr. 381 i Oslo kommune.

## § 2 Eierforhold

Sameiet består av 52 boligseksjoner. Hver seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av g.nr. 224 b.nr. 381 i henhold til sameiebrøken, samt eksklusiv bruksrett til en bruksenhet (seksjon).

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra arealet på bruksenhetens hoveddel og eventuell tilleggsdel. Alle arealer som ikke tilhører noen bruksenhet, er fellesareal.

Felleskapet av seksjonseiere eier 52/425-deler av Sameiet Det Lille Grønne. Seksjonseierne i Sameiet Det Lille Grønne har tinglyst rett til adkomst til garasjeanlegg.

## § 3 Formål

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

## § 4 Rettslig rådighet

Ingen seksjonseier kan eie mer enn to seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10 prosent av seksjonene. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også borettslag, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte. Styret kan fastsette nærmere vilkår for slike juridiske personers erverv av seksjoner og vilkår for godkjenning av de personer som disse seksjonene skal overlates til.

Seksjonseieren har rett til å overdra seksjonen på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av årsmøtet og styret.

Styret skal gi samtykke til erverv av seksjon, leietaker og fremleietaker av hele eller deler av bruksenhet. Samtykke skal foreligge før erverv, utleie eller fremleie finner sted. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

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

## **§ 5 Fysisk råderett**

Seksjonen må bare benyttes til boligformål og med varsomhet slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Et enkelt rom i en boligenhet kan benyttes til annen virksomhet forutsatt av at karakteren av virksomheten ikke kan volde sjenanse og ulemper for andre.

Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Eier av seksjon 48 har vedlikeholdsansvar og midlertidig enerett til den del av sameiets fellesareal (terrasedel) som er i naturlig tilknytning til eiers terrasse.

## **§ 6 Vedlikehold**

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 7 Særskilt om vedlikehold av våtrom**

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdspunkt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har herunder plikt til å vedlikeholde vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet og inn til seksjonen, gulv med fuktsperre, sluk, rør frem til sluk, samt vann- og fuktsperre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Den enkelte seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann. Maskiner som er tilkoblet rørnett for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold.

#### **§ 8 Forandringer**

Forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av markiser, utelys, antenner eller skilt, andre forandringer av fasaden, endring av belegget på terrasser, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

For reklameinnretninger, skilt med videre får i tillegg de til enhver tid gjeldende «Skilt- og reklamereglement» vedtatt for Sameiet Det Lille Grønne også anvendelse. Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet, skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Seksjonseieren har ikke rett til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av styrets vedlikeholdspunkt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette omfatter endring av

romløsning. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Seksjonseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for sameiet.

### **§ 9 Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så langt dyreholdet ikke kan være egnet til å være eller er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere, andre brukere av leiligheter i sameiet eller sameiet.

### **§ 10 Innbetaling av fellesutgifter**

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel at en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet med tilslutning fra de seksjonseiere forslaget gjelder, vedta at kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt at seksjonseieren pålegges å installere særskilt måleutstyr.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente, regnet fra forfall.

Ved erverv og utleie av seksjon kan styret og/eller forretningsfører pålegge erverver henholdsvis utleier å innbetale et forvaltningsgebyr til sameiet.

Med fellesutgifter menes for øvrig samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, utgifter til drift, vedlikehold og påkostninger på fellesareal.

### **§ 11 Vedlikeholdsfond**

Sameiet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innbetales etter samme fordelingsnøkkel som månedlige fellesutgifter fastsatt etter § 10 og innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgifter.

### **§ 12 Lovbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 2017 panterett i den enkelte seksjon for krav seksjonseierne måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på sin seksjon.

### **§ 13 Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017 § 38

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven av 2017 § 39. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

### **§ 14 Skader og meldeplikt**

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar seksjonseier være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Seksjonseier må betale egenandel for skader som dekkes av sameiets forsikring, og som skyldes at seksjonseier eller noen han er ansvarlig for har utvist uaktsomhet.

### **§ 15 Årsmøte**

Den øverste myndighet i boligsameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører innen den frist styret setter.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

I årsmøtet har hver av seksjonseierne en stemme for hver seksjon.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst ¼ av de stemmeberettigede seksjonseierne møter. Dersom færre møter, skal likevel møtet holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste årsmøte eller på neste ekstraordinære årsmøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav til fremmøte.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Likt antall stemmer skal anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på neste sameiermøte.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som må legges frem før åpningen av møtet. Ingen kan være fullmektig for mer enn to seksjonseiere. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. En fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet og kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

Innkalling skal bare sendes til seksjonseiere med kjent adresse. Seksjonseier har således plikt til å oppgi ny adresse ved enhver flytting.

#### **§ 16 Særlig om årsmøtet**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned i henhold til eierseksjonsloven.

Styret skal senest seks uker før årsmøtet varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Det ordinære årsmøtet skal:

- a. Behandle årsberetningen fra styret.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
- c. Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- d. Behandle budsjett.
- e. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
- f. Velge styre, styreleder, varamedlem.
- g. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen, herunder saker omhandlet i § 19 om årsmøtets kompetanse.

#### **§ 17 Ekstraordinære årsmøter**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som minst har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

### **§ 18 Ledelse og protokollering av årsmøte**

Årsmøtet ledes av styrets leder eller representant for forretningsfører. Hvis ingen av disse er til stede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet senest innen 14 dager etter årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **§ 19 Årsmøtets kompetanse**

Beslutninger på årsmøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter,
- c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e. samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f. samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 § 20 annet ledd annet punktum,
- g. tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de samlede årlige fellesutgiftene,
- h. endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

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

### **§ 20 Inhabilitet på årsmøter**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

### **§ 21 Styret**

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styret skal bestå av fem medlemmer og to varamedlemmer. Av de valgte styremedlemmer velges deretter styrets leder særskilt. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet

styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden avsluttes.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 22 Styrets kompetanse**

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

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller varamedlemmer er til stede. Varamedlemmer skal ha innkalling til styremøtene og har rett til å møte på styremøtene.

Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styret skal regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Styret skal påse at alle sameiets forpliktelser blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditor gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører, samt gi instruks og føre tilsyn med denne.

Styret fungerer som valgkomité.

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

## **§ 23 Husordensregler**

Styret fastsetter husordensregler for sameiet. Styret skal orientere seksjonseierne om endringer på første årsmøte etter at reglene er endret.

## **§ 24 Inhabilitet på styremøter**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 25 Representasjon**

Sameiet forpliktes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

## **§ 26 Seksjonseieres og beboeres aksept av gjeldende regler i sameiet**

Seksjonseiere, leietakere og andre som bebor en eierseksjon, er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier skal sørge for at leietaker og fremleietaker godtar sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

## **§ 27 Lov om eierseksjoner**

| For øvrig kommer eierseksjonsloven av 16 juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

**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.

## 2.4 Sameierne

Følgende Lilleborg eierseksjonssameier er sameiere:

<b>Eierseksjonssameie i Oslo</b>	<b>Type</b>	<b>Sameieandel Felleseiendom</b>
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:

<b>Eiendom</b>	<b>Type</b>	<b>Sameieandel Felleseiendom</b>
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.

### **§ 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 næringsseiere.

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 eierseksjonssameienenes 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 garasje plass 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

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<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- 3) valg av styre og revisor
- 4) godtgjørelse for revisor og tillitsvalgte
- 5) budsjett for inneværende år



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

## § 10 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

## § 11 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

## § 12 Vedlikehold av felles- og garasjeeiendommen

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

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

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

Dette gjelder blant annet:

- Tilhørende trappeopp ganger, 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 næringsseiere 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 garasjelegget 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 garasjelegget 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.

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**

Innkrevning av felleskostnadene skjer overfor hver sameier. Den enkelte sameier krever selv inn kostnader fra sine seksjonseiere. DLG kan av praktiske grunner beslutte innkrevning 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.



## HUSORDENSREGLER

for

### SAMEIET LILLEBORG B5

#### § 1. Almennelige ordensregler

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

#### § 2. Kasting av søppel

Søppel og kasserte gjenstander skal ikke hensettes på sameiets område. Husholdningsavfall kastes i beholdere i søppelskur iht. kildesorteringsregler for Oslo Kommune. Farlig avfall, møbler og andre gjenstander leveres til gjenbruksstasjon. Sigarettstumper og lignende skal ikke kastes noe sted på fellesområdet, verken inne eller ute. Har du hund, plukk opp etter den og kast hundeposer i avfallsbeholder.

#### § 3. "Gårdstunet" (Det Lille Grønne)

Det skal ikke legges ut avfall, brød eller lignende til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Tomteområdet med vekster og beplantning skal vernes.

Sjenerende ballspill og fritidsaktiviteter skal ikke forekomme.

#### § 4. Fasader/Oppganger/Fellesrom

Risting av tøy og tepper i trappeopp ganger og ut fra verandaer/vinduer må ikke forekomme.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesområder.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å hensette møbler, løsøre, avfall eller andre gjenstander på fellesarealer eller ute. Beboere oppfordres til å bruke gjenbruksstasjoner eller bestille henting av eget avfall ved f. eks. oppussing eller flytting.

Uten samtykke er det forbudt å sette opp plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger utvendig og i fellesrom, sette opp skilt, monter, markiser, flaggstenger, antenner etc. uten skriftlig tillatelse fra styret.

Jmf. Sameiets vedtekter §8 er det ikke anledning til å installere varmepumpe i leilighetene, eller andre lignende installasjoner som medfører gjennomføring gjennom yttervegg.

#### § 5. Verandaer

Verandakasser til blomster skal være tette, slik at vaning ikke sjenerer naboene under. Verandakasser som er synlige fra gaten skal være farget sort, hvit eller grå.

Benyttes det grill skal denne være elektrisk eller gassdrevet. Kullgrill skal ikke benyttes.

Det må utvises hensyn ved røyking på egen balkong/terrasse for å unngå at røyk kommer inn i nabo-leiligheter gjennom vinduer eller lufteventiler og er til sjenanse.



## **§6. Ro i leilighetene, på verandaer, i næringslokaler og felles arealer**

Det skal være ro mellom kl 23.00 og kl 07.00.

Unødig smell ved lukking av entré- og utgangsdører må unngås. Lek eller unødvendig opphold i innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

## **§ 7. Utleie**

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

Ved salg eller fremleie må forretningsfører underrettes omgående.

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

## **§ 8. Husdyr**

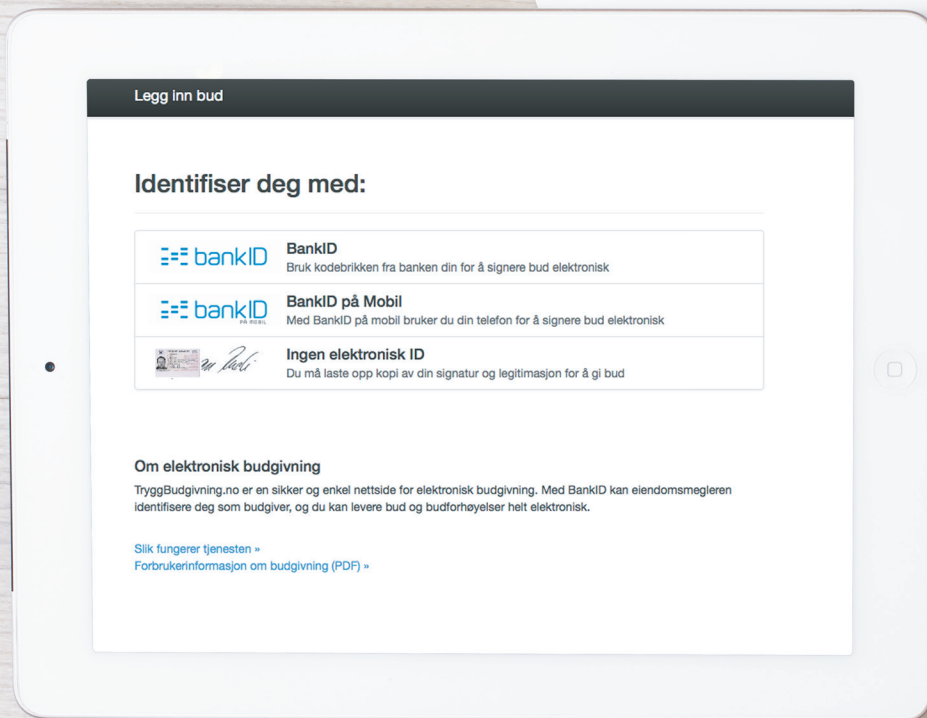
Det forutsettes at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige naboer på noen som helst måte. Dette gjelder både i og utenfor leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at hunder må holdes i bånd.

## **§ 9. Opplysningsplikt**

Seksjonseiere er ansvarlige for at leietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig, gjøres kjent med og overholder husordensreglene.

Sameiet Lilleborg B5  
20.03.2024

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3277098/igviviluux>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# KORT OM OSS



## Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

[mme@eie.no](mailto:mme@eie.no)

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# Premium rådgivning

## **EIE Majorstuen & St. Hanshaugen**

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

🏠 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)