

Lillogata 5P



Velkommen til

Lillogata 5P



Salgsoppgaven produsert 5. desember 2025

Elvebredden/Nydalen

Lys og herlig 3-roms med to store balkonger. Kvalitetskjøkken fra Kvänum. Garasjeplass m/elbillader. Heis. Ved Akerselva

Prisantydning	8 750 000,-
Omkostninger	220 130,-
Totalpris	8 970 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 738,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Ansvarlig megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no

Megler	Oda Endsjø Fevang
Telefon	939 18 508
E-post	o.fevang@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL LILLOGATA 5P

- Svært attraktiv 3-roms med moderne standard i et bygg fra 2006. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med en herlig og stor stue, eksklusivt kjøkken, to romslige soverom og et delikat bad. Kjøkken og stue ligger åpent, men kan enkelt adskilles med to glasskyvedører. Med to flotte balkonger vendt mot sør og nord, kan man nyte solen gjennom dagen

- Leiligheten er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket og skjermet i vakre og grønne omgivelser

FASILITETER

- To balkonger med sol dag og kveld
- Kvalitetskjøkken fra Kvänum fra 2015 m/Miele hvitevarer
- Heis
- To store boder
- Garasjeplass m/elbillader, rett ved heisen
- Boligen er i 3. etg i praksis, men er byggemeldt til 2. etg
- Rett ved Akerselva og Lillo Gård

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 8 kvm. Eksterne boder
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkonger

Tyder



Forklaring av bilde/rommet
















































SIEMENS






AEG
SIEMENS





Informasjon

Lillogata 5P

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0343/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lillogata 5P, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 60, snr 9 / Gnr 523, bnr 1 (ideell andel 11/2453) i Oslo kommune

Selgere
Åsmund Brokke
Elsa Louise Ariansen

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 970 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 982 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 8 kvm. Eksterne boder
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkonger

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og kjeller (i forbindelse med garasjeplassen) på ca. 3 m² og ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten er gjennomgående og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og kjeller (i forbindelse med garasjeplassen) på ca. 3 m² og ca. 5 m².

Leiligheten er byggemeldt i 2. etasje.

Standard

ENTRÉ
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entréen er romslig og har godt med oppbevaring i et stort skyvedørsskap. Inne i skapet er det montert Elfa-system Det flere muligheter for oppstilling av sko og oppheng av jakker. På gulvet er det lagt et praktisk og slitesterk gulv av industriell kvalitet, som er perfekt for vinterværet. Det er heisadkomst og dørcallinganlegg.

STUE
Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, men som også kan lukkes av med to skyvedører av glass. Her kan du velge om du ønsker å ha det helt åpent, eller dele av, alt etter ønske. Stuen har en romslig planløsning, og har plass til en romslig sofa og spisebord. Stue og kjøkken, er gjennomgående med store vindusflater på hver sin side. Det gir eksepsjonelt gode lysforhold i leiligheten.

Fra stuen er det adkomst til én av to balkonger. Balkongen er ca. 5 kvm og ligger nordvendt. Selger opplyser om at det er sol fra ca. kl. 19 til solen går ned bak Holmenkollen rundt 21.30 på de lengste dagene.

KJØKKEN
Stort, kvalitetskjøkken fra Kvänum som virkelig setter prikken over i'en. Kjøkkenet er fra 2015, og har stilrene, glatte fronter og en eksklusiv Corian benkeplate med integrert såpedispenser. Det er innfelte overskap over vasken, og oppbevaring bak skyvedørsglasset bak vasken. Videre er det integrerte hvitevarer fra Miele med dampovn, stekeovn, mikrobølgeovn, fullt fryseskap og kjøleskap. Videre er det oppvaskmaskin og platetopp. Et kjøkken som inviterer til gode middagsselskap for hele familien. Kjøkkenøyen deler rommet av, og har heltre benkeplate fra 2022. Det er plassert et skap på hver side på langveggen som maksimaliserer oppbevaringsplassen. Dette er et kjøkken med meget god benke- og skapplass, hvor det bla. er en egen skuff til kjøkkenmaskiner. Det er montert kullfilterventilator og automatisk vannstopper.

Fra kjøkkenet er det adkomst til en sørvendt balkong på ca. 9 kvm med hyggelig utsyn mot fellesområder. Balkongen er romslig og med god plass til grill og utemøblement. En perfekt plass å nye morgenkaffen eller en middag. Selger opplyser om at det er sol fra ca. 09.30-17.00 på sommerstid. Her er det installert markise/solskjerming og terrassevarmer. På gulvet er det lagt trefliser.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverom av god størrelse med plass til en stor dobbeltseng og tilhørende nattbord. På den ene veggen er det en behandlet murvegg i råbetong som

fungerer som en stilig kontrastvegg. Det er ogsåplassert et praktisk garderobeskap. Begge soverommene vender ut mot bilfrie områder og Lillo Gård.

SOVEROM:
Det andre soverommet er også av god størrelse, og har plass til dobbeltseng dersom man ønsker det. Også her er det godt med skapplass. Rommet har flere bruksmuligheter deriblant kontor, gjesterom eller barnerom.

BAD:
Meget delikat baderom. Baderomsinnredningen består av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Veldig praktisk vaskeromsnisje med plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Over er det en laminat benkeplate og oppbevaring i vegghengt skap. Det er innfliset speil over servant og klosett. Videre består badet av dusj i badekar med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

INNVENDIGE OVERFLATER:
- Gulv: Belagt med gulvbelegg i entré og trestavs parkett for øvrig.
- Vegger: Eksponert betong på en vegg i kjøkken og ett soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
- Himling: Sparklet og malte plater i badet. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass med elbillader i lukket garasjeanlegg, med nummer 360. Det vil påløpe dokumentavgift for overføring av garasjeplassen, samt administrasjonskostnader til OBOS ifm. eierskifte. Det må undertegnes søknad om konsesjon.

Parkeringsplassen ligger i Elvebredden Garasjesameie. Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr 523 bnr 1 i Oslo kommune. Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiet har gjesteparkering med seks plasser bak Hus F (Lillogata 5S), denne skal hovedsakelig benyttes av gjester.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært. Skjøtet ett brudd i varmekabel av M-TEK i juni 2022. Ny flis og membran lagt over skjøt. Ny servant installert av Korsbakken bad AS i 2025, skap fra 2023.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. M-TEK, skjøtet varmekabel og re-etablert membran i juni 2022.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Mulig sameiet har oversikt.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Enkel fasade reparasjon i regi av sameiet ca. 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Lagt opp nye stikkontakter i stue.
Foreligger det samsvarserklæring?
- Ja.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Kontrollen ble utført av Elvia i mai 2024, uten mangler.

4.2. Er det installert elbillader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Installert i regi av garasjesameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Installert waterguard i regi av sameiet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Lektet ut lettvegg mot betongvegg i stua, gjennomført av Lid Snekkerservice.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Brudd i varmekabel, reparert av M-TEK i 2022, se tidligere punkt.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Sameiet har gjennomført utlegg av gift mot skjeggkre i 2020 i samtlige leiligheter. Ikke observert skjeggkre i egen leilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Rapport fra M-TEK vedrørende skjøt av varmekabel, se tidligere punkt.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

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

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.
- Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2005.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 9 m^2. Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, med glass- og frostet glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 108 cm. Markise er montert over balkongen.
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m^2. Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, med glass- og frostet glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 111 cm.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon, kjøkken:
Kullfilterventilator over platetoppen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Våtromsgulv, bad:
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 31.05.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.
Samsvarserklæring signert og datert 08.05.2020 er fremvist for følgende arbeider: Montert 3 stikkontakter på nyoppsatt vegg i stue. Kunde som har fagbrev gruppe L, har selv trukket PN 3g 2,5 gjennom bokser i betongvegg som har blitt foret ut.

- Hulltaking, bad:
Tilstøtende vegger i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger i salget:
- Alle taklamper
- Treveggen på balkongen
- Integrerte hvitevarer

Følgende medfølger ikke i salget:
- Vegghengt Bolia hylle i stuen
- Vegghengt våpenskap i skyvedørsgarderobe i gang
- Hyller i boden
- Veggmontert holder til støvsuger i skap på kjøkkenet

Selger lar selve Hue lampene (badet, barnesoverom) bli igjen, men tar med alle brytere, sentral og pærer. For ny eier vil Hue lampene fungere som helt vanlige lamper, men kan kobles til en egen Philips Hue Bridge dersom ønskelig.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra byggeåret, montert i benkeskap i kjøkken. Skjult strømtilførsel.

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himling på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Friskluftsventil på yttervegger i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk med ventil på badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig snitt forbruk på ca. 8 800 kWh med en totalkostnad på ca. 12 500,- de siste to årene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 738,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 11.07.2025 utgjør 3 338,- pr md.
Herav:
- Dugnadsbidrag: 50,-
- Felleskostnader: 3 238,-

I tillegg til felleskostnadene blir leiligheten fakturert 400,- pr. md. for garasjeplassen. Det sendes separat giro.

Felleskostnadene inkluderer : Fiber internett fra Telia, trappevask, vaktmestertjenester, generell drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styret opplyser i mail 02.12.25 at det ikke er planlagt noen økning i felleskostnadene for 2026.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 298,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger

en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Leiligheten er ilagt 1 298,- for eiendomsskatt i 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 875 895,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 503 578,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har bredbånds avtale med Telia. Det er opp til den enkelte beboer å inngå avtale med Telia eller annen leverandør for kabel-tv.

Sameiet

Navn og orgnr.

Elvebredden Øvre Boligsameie, orgnr. 990 297 568

Om sameiet

Elvebredden Øvre Boligsameie ble stiftet 06.07.2006 og har organisasjonsnummer 990 297 568. Sameiet består av 79 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger med adresse: Lillogata 5 P, Q, R og S, 0484 Oslo. Eiendommen har gnr. 223 bnr. 60 i Oslo.
- Forretningsfører er BORI BBL.
- Revisor er statsautorisert revisor SLM RevisjonAS.
- Sameiets hjemmeside: https://elvebreddenovre.wordpress.com/
- Firmaet Aqua Renhold AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

I sameiet er det felles innendørs sykkelbod, som kan disponeres fritt av beboerne.

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Sameiet har inngått avtale med LOS vedrørende avregning og fakturering av strømforbruk. Antall faktura pr. år: 4, avregning basert på faktisk forbruk skjer 15.02 hvert år.

Styret opplyser per mail 02.12.25:
- P.t er det ingen pågående/planlagte prosjekter.
- Nei, det er ikke planlagt noen nye låneopptak.
- Det blir ingen økning i fellesutgiftene i 2026.
- Det ble observert skjeggkre/sølvkre for rundt 5/6 år siden. Alle bygg og leiligheter ble da sanert. Har ikke hørt om noen observasjoner etter dette.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 44 126,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets (2024) regnskap viser et overskudd på 94 608,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 154 150,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere/leietakere.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6590526

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 305 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i meget attraktivt og sentralt boligområde i Nydalen i Oslo kommune. Nydalen har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Kiwi og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er

Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et rikt og variert utvalg.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade er det også fint med SATS i Nydalen og Storo og Evo, ikke mange minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. I tillegg er det kort vei handelshøyskolen BI.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Området er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.08.2013.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsbestemmelse S-3904. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Fernanda Nissens gate 10 - Bestilling av oppstartsmøte - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård
Saksnummer: 202457321 - Reguleringssak

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Selger opplyser om at det er en liten sprekk i vinduet på stuen. Det har vært sånn siden innflytting i 2019, og ikke vært et problem. Vinduet er ikke punktert.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper

ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til 69 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt 10 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave 24 900,-
Oppgjørshonorar** 8 500,-
Tilrettelegging 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 10 000,-

Samlet skal selger betale 151 870,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. desember 2025

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lillogata 5P

Lillogata 5P

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 563 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	13 min 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

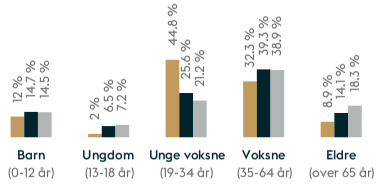
Offentlig transport

Lillo gård	Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Lillo Gård barnehage (0-5 år)	58 barn	2 min 0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	3 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1...	64 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	11 min
Bjølsen skole	13 min
Fresh Fitness Storo	2 min
Sandaker Treningssenter	5 min

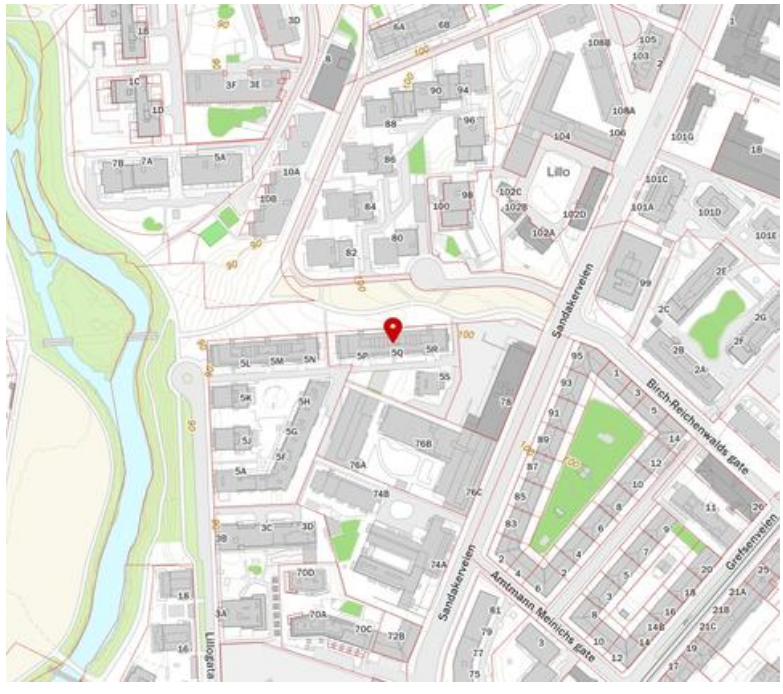
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LILLOGATA 5 P, 0484 OSLO

Gnr: 223 Bnr: 60 Seksjon: 9
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	28/11/2025
Utskriftsdato:	01/12/2025
Oppdragsnummer:	98606
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med to balkonger.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 160) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

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

2020: Foret ut og isolert vegg mot nabo i stue.
2015: Kvänum kjøkken med Corian benkeplate og Miele hvitevarer.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Åsmund Brokke
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Åsmund Brokke, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 223 Bnr: 60 Seksjon: 9
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3305.2 m²
Eierbrøk seksjon:	76 / 5594
Hjemmelshaver:	Elsa Louise Ariansen og Åsmund Brokke
Adresse:	Lillogata 5 P, 0484 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	27/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2006

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	0	0	0
3. etasje	76	76	0
Sum bolig:	76	76	0

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	0	3	0	0
3. etasje	76	0	0	14
Sum bolig:	76	8	0	14
Sum BRA:	84			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og kjeller (i forbindelse med garasjeplassen) på ca. 3 m² og ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, er fremvist.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 2005.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dobbel skyvedør med glassfelt mellom stue og kjøkken.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 9 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, med glass- og frostet glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 108 cm. Markise er montert over balkongen.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i metall, med glass- og frostet glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 111 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra byggeåret, montert i benkeskap i kjøkken. Skjult strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himling på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegger i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk med ventil på badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Kjøkken: Kullfilterventilator over platetoppen.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 31.05.2024. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Samsvarserklæring signert og datert 08.05.2020 er fremvist for følgende arbeider: Montert 3 stikkontakter på nyoppsatt vegg i stue. Kunde som har fagbrev gruppe L, har selv trukket PN 3g 2,5 gjennom bokser i betongvegg som har blitt foret ut.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøpen på badet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Corian benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, kobiovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Kvänum kjøkkeninnredning og Miele hvitevarer fra 2015.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbelegg i entré og trestavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Eksponert betong på en vegg i kjøkken og ett soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i badet. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,45 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil- og frostet glassfront i entré.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel. Innfliset speil over servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar med innfellbar dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Tilstøtende vegger i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0343/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillogata 5P, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Åsmund Brokke, Elsa Louise Ariansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6590526
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjøtet ett brudd i varmekabel av M-TEK i juni 2022. Ny flis og membran lagt over skjøt. Ny servant installert av Korsbakken bad AS i 2025, skap fra 2023.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK, skjøtet varmekabel og re-etablert membran i juni 2022.

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

Eventuell kommentar: Mulig sameiet har oversikt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkel fasade reparasjon i regi av sameiet ca. 2020.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikkontakter i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført av Elvia i mai 2024, uten mangler.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert i regi av garasjesameiet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert waterguard i regi av sameiet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Lektet ut lettvegg mot betongvegg i stua, gjennomført av Lid Snekkerservice.

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

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

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

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

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Brudd i varmekabel, reparert av M-TEK i 2022, se tidligere punkt.

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

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

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

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

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

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Sameiet har gjennomført utlegg av gift mot skjeggkre i 2020 i samtlige leiligheter. Ikke observert skjeggkre i egen leilighet.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra M-TEK vedrørende skjøt av varmekabel, se tidligere punkt.

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

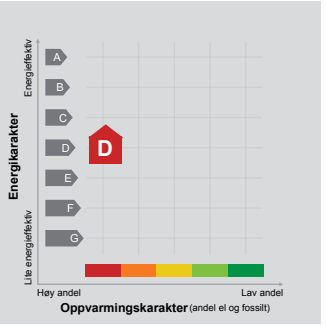
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0343/25

ENERGIATTEST

Adresse	Lillogata 5P
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81776636
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-195468
Dato	04.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 831 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:

8 831 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.11.25
Vår ref.: 5087 / 9
Meglers ref.: 29-0343/25

Boligopplysninger

Seksjon	9	**Bolignr**	H0203
Boligselskap	5087 Elvebredden Øvre Boligsameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Lillogata 5 P, 0484 OSLO	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Elsa Louise Ariansen, Åsmund Brokke	**Bygningstype**	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 26.11.25: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04
Dugnadsbidrag	50	50	50	50	50	50
Felleskostnader	3 288	3 288	3 288	3 288	3 288	3 288
Total	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338	3 338

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5087 Elvebredden Øvre Boligsameie (orgnr. 990297568)
Antall enheter	79
Styrets e-post	elvebreddenovre@gmail.com
Styreleder	Marte Vrålstad (99236041)
Forsikring	Tryg Forsikring (Polise 6590526)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	223/60
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 1 690,00
Formue	kr 44 126,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Det følger ikke med garasje. Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i Elvebredden Garasjesameie. (Md. leie kr 400,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes separate giroer for garasjen.) Vi forutsetter at garasjen følger boligseksjonen ved salg, og ber megler besørge overskjøting i grunnboken. Ideell 11/2453 (annen brøk i vedtektene, uvisst hvorfor) andel av gnr. 523, bnr .1 i Oslo kommune. Det påløper administrasjonskostnader kr 697,- til forretningsfører ved overdragelse av garasje. Ta kontakt med OBOS eiendomsforvaltning vedrørende Elvebredden Garasjesameie. Sameiet har inngått avtale med LOS vedrørende avregning og fakturering av strømforbruk. Antall faktura pr år : 4, avregning basert på faktisk forbruk skjer 15.02 hvert år. Faktureringsgebyr pr faktura kommer i tillegg. Flytteskjema se www.los.no

Innkalling til ordinært årsmøte 23.04.2025 for 5087 Elvebredden Øvre Boligsameie.

Møtested: Treschows gate 2A, 0477 Oslo
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder. Styreleder signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om styrets arbeid i 2024.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2.687 412 (mot budsjett 2 687 400)
Utgifter: 2 716 615 (mot budsjett 2 640 000)

Resultat: 94 608 (mot budsjett 147 339)
Avviket skyldes i store deler, høyre kostander med heis og VVS enn budsjettert.
Positiv arbeidskapital per 31.12.2024 3 218 170. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen har økt per 31.12.23, og er over vår anbefaling. Sameiet har god likviditet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 164 000

Sak 5: Personvalg

Det er kun et varamedlem som er valg i denne perioden.

Kandidater til **Varamedlem**:

- Ove Åsli

Elvebredden Bolig Sameie
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Marte Vrålstad	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Odd-Inge Eikelid	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Ørjan Hellestrand	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: Ove Åsli	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

: Tom Paulsboe

SELSKAPSINFORMASJON

Elvebredden Øvre Boligsameie ble stiftet 06.07.2006 og har organisasjonsnummer 990 297 568.
Sameiet består av 79 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 223, bnr 60 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 møter og 1 ekstraordinært årsmøte og behandlet saker, så som:

- Oppfølging av leverandører
- Naboklager
- Budsjetteringer
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

Av andre større saker kan nevnes:

- Arbeid med innhenting av tilbud fra internettleverandører.
- Ekstraordinært årsmøte: Avstemning om bytting til internett fra Telia.
- Avtrekksvifter: Vi holder kontinuerlig på å skifte ut avtrekksvifter når disse slutter å fungere.
- Gartner var i sameiet for å beskjære trær og hekker
- Et tre ble fjernet på vår felles dugnad
- Grunnet kald vinter ble 2 trær ødelagte, disse ble stripset sammen for å holde stammen intakt.
- Bytting av lamper i sykkelbod og søppelrom.
- Bytting av lamper ute i fellesarealet.
- Opprydding i sykkelboden, fjerning av ødelagte sykler.
- Ekstra dugnad for styret, klipping av hekk ved R.
- Vannlekkasje på takterrasse, håndtering av dette.
- Fjernet søppel: Har samlet opp møbler, interiør o.l. som beboere har satt fra seg i søppelrommet og utenfor R inngangen, deretter kjørt dette til renovasjonsstasjon.

Arrangement og kommunikasjon i sameiet:

- Dugnad avholdt mai 2024 med en meget god deltakerandel.
- Julegrantenning arrangert av Elvebredden Nedre
- Løpende informasjon til sameiere sendt ut per mail/lapper i fellesområder

Annet:

- Styret har en egen representant i Garasjestyret

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 03.04.2025.

INFORMASJON OM ELVEBREDDEN ØVRE BOLIGSAMEIE

Elvebredden Øvre Boligsameie ble stiftet 06.07.2006.

Styret kan kontaktes på og e-post elvebreddenovre@gmail.com

Mer informasjon finnes på https://elvebreddenovre.wordpress.com

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)
Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ
Sameiet har ingen ansatte.

RENHOLD
Firmaet Aqua renhold AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING
Sameiet har seks gjesteparkeringsplasser ved S-blokken.

NØKLER
Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Merk, styret kan ikke lenger gi fullmakt på private inngangsdører, dette styres selv privat av eieren.

UTLEIE
Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleier kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV
Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Ved flytting skal kabel-tv-dekoderen stå igjen i boligen.

I mai 2025 så avsluttes kabel-tv pakken fra Telenor, det vil da være opp til beboer å inngå avtale med Telia eller en annen leverandør.

BREDBÅND

Bestilles og betales av sameier. Sameiet har avtale med Lynet Internett.

Fra 01.05.2025 så vil sameiet ha en egen avtale med Telia.

ENERGIMERKING
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

FORSIKRINGER

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Tryg Forsikring. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv. Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder / styret og melde inn skade på www.bori.no. Egenandelen er for tiden kr 20.000.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Elvebredden Øvre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 640 012	2 399 880	2 640 000	2 904 000
Annen driftsinntekt	2	47 400	47 400	47 400	47 400
Sum driftsinntekter		**2 687 412**	**2 447 280**	**2 687 400**	**2 951 400**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	264 618	256 302	257 263	275 282
Konsulenttjenester	4	139 024	128 479	139 884	147 568
Kontingenter	5	3 100	2 900	3 192	3 300
Rep og vedlikehold	6	358 532	196 802	240 980	316 000
Forsikringer		490 690	427 846	470 640	564 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		804 630	681 875	770 000	965 000
Energi og fyring		48 359	56 789	80 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		372 764	336 739	372 810	281 000
Driftskostnader	7	197 230	222 461	224 136	223 000
Andre driftskostnader	8	37 667	70 928	80 664	84 600
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	259	492	500
Sum driftskostnader		**2 716 615**	**2 381 381**	**2 640 061**	**2 920 250**
Driftsresultat før finansposter		**-29 203**	**65 899**	**47 339**	**31 150**
Finansielle poster					
Finansinntekt		123 811	95 869	100 000	123 000
Finanskostnad		0	1 863	0	0
Sum finansposter		**123 811**	**94 005**	**100 000**	**123 000**
Årsresultat		**94 608**	**159 905**	**147 339**	**154 150**
Overført til annen egenkapital	9	94 608	159 905	0	0
Sum disponering		**94 608**	**159 905**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Elvebredden Øvre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 131	7 131
Sum finansielle anleggsmidler		7 131	7 131
Sum anleggsmidler		**7 131**	**7 131**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		238 051	622 996
Kundefordringer		8 629	2 767
Sum fordringer		246 680	625 763
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 162 920	3 105 727
Sum omløpsmidler		**3 409 600**	**3 731 490**
SUM EIENDELER		**3 416 731**	**3 738 621**

Balanse 31.12.2024

Elvebredden Øvre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 225 238	3 130 630
Sum egenkapital		**3 225 238**	**3 130 630**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		189 893	571 688
Annen kortsiktig gjeld		1 600	36 304
Sum kortsiktig gjeld		191 493	607 992
Sum gjeld		**191 493**	**607 992**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 416 731**	**3 738 621**

Elvebredden Øvre Boligsameie

Marte Vrålstad	Odd-Inge Eiklid	Ørjan Hellstrand
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 640 012	2 399 880	2 640 000	2 904 000
Sum felleskostnader		**2 640 012**	**2 399 880**	**2 640 000**	**2 904 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Dugnad	47 400	47 400	47 400	47 400
Sum andre driftsinntekter	**47 400**	**47 400**	**47 400**	**47 400**

Andre inntekter gjelder innkreving av dugnadsarbeid. Dugnadsbidrag kreves inn månedlig som en del av felleskostnadene.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	66 300	66 325	70 000	70 000
Feriepenger	9 481	9 484	10 500	10 010
Godtgjørelse til styre- og	156 137	148 820	153 750	160 000
Arbeidsgiveravgift	31 364	30 335	21 613	33 841
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	1 337	1 337	1 400	1 431
Sum lønnskostnader	**264 618**	**256 302**	**257 263**	**275 282**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Styret har også fått dekket utgifter i drikke til styremøter, ref note 9.

Sameiet har en ansatt som jobber på timelønn.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 563	5 500	6 048	5 842
Forretningsførerhonorar	106 957	97 936	102 840	112 092
Andre forvaltningstjenester	2 240	2 240	3 000	3 000
HMS	24 264	20 740	24 996	25 634
Annen fremmed tjeneste	0	2 063	3 000	1 000
Sum konsulenttjenester	**139 024**	**128 479**	**139 884**	**147 568**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	3 100	2 900	3 192	3 300
Sum kontingenter	**3 100**	**2 900**	**3 192**	**3 300**

Gjelder kontingent for Huseierens Landsforbund

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	11 960	0	20 000	20 000
Vedlikehold VVS	95 275	3 378	0	60 000
Vedlikehold elektro	11 034	36 559	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	49 241	5 968	45 000	10 000
Vedlikehold heis	147 623	105 447	114 996	150 000
Vedlikehold ventilasjon	23 875	33 371	24 996	30 000
Vedlikehold brannsikring	0	738	996	1 000
Dugnadskostnader	19 524	1 342	4 992	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**358 532**	**196 802**	**240 980**	**316 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	176 717	179 349	187 992	180 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	20 513	43 112	36 144	43 000
Sum driftskostnader	**197 230**	**222 461**	**224 136**	**223 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	9 600	9 600	9 600	9 600
Søppeltømming/container	4 072	10 073	11 100	11 000
Lyspærer, sikringer etc	120	419	0	2 000
Verktøy og redskaper	1 696	2 999	15 000	10 000
Nøkler, låser og skilt	5 886	3 267	1 992	2 000
Annet driftsmateriale	0	1 370	996	2 000
Kostnader tillitsvalgte	1 190	3 149	1 992	5 000
Generalforsamling/årsmøte	6 440	6 010	9 996	10 000
Velferdskostnader	0	5 297	4 992	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	5 665	25 750	21 996	25 000
Øredifferanser	-2	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**37 667**	**70 928**	**80 664**	**84 600**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 130 630	2 970 725
Tilført til/fra EK fra årets resultat	94 608	159 905
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 225 238	3 130 630
Annen egenkapital 31.12	3 225 238	3 130 630
Sum egenkapital 31.12	**3 225 238**	**3 130 630**

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**3 123 499**	**2 963 594**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	94 608	159 905
B. Årets endring i arbeidskapital	94 608	159 905
C. Arbeidskapital 31.12	**3 218 107**	**3 123 499**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 409 600	3 731 490
- Kortsiktig gjeld	191 493	607 992
= Arbeidskapital 31.12	**3 218 107**	**3 123 499**

Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Eiklid, Odd-Inge	**2025-03-04**	**Hellstrand, Ørjan**	**2025-03-04**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Eiklid, Odd-Inge		bankID Hellstrand, Ørjan	

Navn	Dato
Vrålstad, Marte	**2025-03-06**
Identifikasjon	
bankID Vrålstad, Marte	

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Elvebredden Øvre Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebredden Øvre Boligsameie som viser et overskudd på NOK 94 608. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
11.03.2025 17:40:58

Signaturmetode
Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

5087 Elvebredden Øvre Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2025

Sted: Treschkovs gate 2A, 0477 Oslo
11 av 79 mulige stemmegivere var representert.
11 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder og protokollfører. Styreleder Marte Vrålstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om styrets arbeid i 2024.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2.687 412 (mot budsjett 2 687 400)
Utgifter: 2 716 615 (mot budsjett 2 640 000)

Resultat: 94 608 (mot budsjett 147 339)
Avviket skyldes i store deler, høyre kostander med heis og VVS enn budsjettert.
Positiv arbeidskapital per 31.12.2024 3 218 170. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen har økt per 31.12.23, og er over vår anbefaling. Sameiet har god likviditet.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 164 000

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Det er kun et varamedlem som er valg i denne perioden.

Varamedlem

Ove Åsli enstemmig valgt

Elvebredden Øvre Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 05.05.2023

26 av 79 mulige stemmegivere var representert.
26 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
Camilla Jordheim er møteleder og har det overordnede ansvaret for at møtet gjennomføres i henhold til lovverket.
B) Opptak av navnefortegnelse
Hvem som benytter seg av stemmemulighetene registreres automatisk gjennom den digitale løsningen. 26 andeler ble representert.
C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen
Protokollen utarbeides på bakgrunn av svar avgitt i den digitale løsningen, og godkjennes av Marte Vrålstad og Odd-Inge Eiklid.
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
Møtet er innkalt som et ekstraordinært møte. Varsel og innkalling sendt ut i tide.

Forslag til vedtak: - Vedtatt med 25 stemmer

Forslag godkjennes

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 26

Sak 2: Personvalg

Bytte av roller i styret grunnet at nåværende styreleder har flyttet fra sameiet:

Nåværende styremedlem Marte Vrålstad trer inn som styreleder for 1 år og nåværende styreleder Jan Willems trer inn som styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: - Vedtatt med 25 stemmer

Godkjennes

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 26

Ekstraordinært årsmøte 05.05.2023 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Vrålstad, Marte	**2023-05-09**	**Eiklid, Odd-Inge**	**2023-05-09**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Vrålstad, Marte		bankID Eiklid, Odd-Inge	

Navn	Dato
Jordheim, Camilla	**2023-05-09**
Identifikasjon	
bankID Jordheim, Camilla	

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEBREDDEN ØVRE

§ 1. FORMÅL
Husordensreglene skal:
- Sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene i sameiet trivsel
- Regulere forhold som kan være til sjenanse for andre
- Skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge

§ 2. GENERELT
- Sameiet Elvebredden Øvre består av hus E og F (Lillogata 5 P – S).
- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
- Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO
- Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom.
- Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles i god tid på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyd bærer godt mellom seksjonene.
-Banking/hamring og/eller bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og 08.00 på hverdager eller mellom kl. 22.00 og 10.00 i helger og på helligdager.
- Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.
- Arbeider som vil vare mer enn en uke og vil kunne medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 4. SØPPEL
- Vanlig husholdningsavfall legges i lukkete poser og plasseres i søppelcontainere i søppelrommet merket ***Restavfall****.*
- Papiravfall plasseres i containere merket ***Papir.*** *Papiravfallet må komprimeres/brettes sammen før det kastes i de merkede containerne, og det skal ikke settes papir på utsiden av containerne.*
- Renholdsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i containerne.
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver seksjonseier/beboer/leietaker selv besørge bortkjøring av.
-Det skal ikke kastes annet enn den type søppel som er nevnt ovenfor. Alt annet som skal kastes som f. eks, kofferter, lamper, kommode o. l. Skal ikke settes i søppelrommet. Dette er hver og en beboer ansvarlig for å kaste enten på gjenbruksstasjonen eller vente til vi får container til sameiet.

§ 5. FELLESAREALER
- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående på eller i fellesarealet som vil kunne være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Imidlertid kan barnevogner og rullatorer hensettes under trapp i 1. etasje i hver bygning, dersom det er avsatt plass til dem der. Husk at oppganger/inngangsområde også er rømningsvei!
- Det er ikke tillatt å røyke på fellesarealer innendørs.
- Det er ikke tillatt å hensette motorvogn på utvendige fellesarealer, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syketransport e.l.
- Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer o.l. skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes kjellerbod eller seksjon.
- Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper o.l. Lufting/tørking av tøy må ikke skje i høyde over rekkverket.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, persienner, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantenner, antenner, utelamper o.l. må forhåndsgodkjennes av styret. For markiser og persienner er det inngått kollektiv avtale med Kjells Markiser og Lady Persienne Industri. Begge kan levere både persienner og markiser. Vi ønsker et helhetlig uttrykk og følgende retningslinjer er lagt: Farge: Persienner Grå 717 / 7040 og Markiser Grå 79. Evt. markiser i toppetasje monteres i samme høyde hele veien. Beboere tar selv kontakt med: Tore Haugli, Lady Persienneindustri, 91627042 eller Klas Bye, Kjells Markiser, 95767221
- Garasjeport og dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.
- Når det gjelder oppbevaring av dekk og/eller annet utstyr på egen garasjeplass henvises til bestemmelsene til Garasjesameiet.
- Ved oppsetting av mer enn et lyspunkt på balkong skal dette forhåndsgodkjennes av styret.
- Blomsterkasser o.l på utsiden av balkong. er ikke tillatt. Blomsterkasser på balkong skal av sikkerhetsmessige årsaker festes på innsiden av rekkverket.
- Uønsket reklame fra postkassene skal kastes i søppelbøtter som står ved postkassene i hver oppgang.
- Styret har anledning til å innkalle til dugnad med normalt minst 3 ukers varsel.

§ 6. SKILTING/NØKLER
- Alle navneskilt skal ha felles layout. Dette gjelder både ringeklokke og postkasse.
- Navneskilt bekostes av beboer, dette bestilles via Låsspesialisten, Grefsenveien 15 (vis a vis trikkeholdeplassen eller på telefon 22 22 88 88. E-post: post@22228888.no)
- Skiltet til ringetablået skiftes ved å vippe opp plastdekselet med en skrutrekker eller en spiss gjenstand.
- Lapper for "nei takk til uadressert post" kan fås hos Posten.
- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert og senest 3 uker etter innflytting/endring.
- Tapt nøkkel kan bestilles via sameiet på elvebreddenovre@gmail.com. Utgiftene belastes den aktuelle beboer.

§ 7. BALKONGER
- På balkongene er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene.
- Bruk av kullgrill – også engangsgrill - er ikke tillatt da røyken fra slike kan være plagsom for andre beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

§ 8. FELLESAREALER UTENDØRS
- Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. § 3 gjelder også ved bruk av fellesarealene.
- Enhver må selv rydde etter seg.
- Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill.

§ 9. DYREHOLD
- Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere/leietakere.
- Hunder må føres i bånd på fellesarealet, inne så vel som ute.
- Ekskrementer skal umiddelbart fjernes av dyreeier.
- Dyreeier er ansvarlig for skader dyret måtte påføre person, eiendom eller andre dyr.
- Ved gjentatte klager på et dyr kan styret beslutte å forby hold av dette dyret såfremt det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

§ 10. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE
- Eierskifte og/eller utleie må meldes skriftlig til forretningsfører – Bori BBL (som varsler styret).

§ 11. GJESTEPARKERING
- Sameiet har gjesteparkering bak Hus F (Lillogata 5S), denne skal hovedsakelig benyttes av gjester.
-Beboere i Sameiet har ikke lov til å bruke dette som sin private parkeringsplass.
-Alle biler skal ha lapp i vinduet med navn og telefonnummer til personen de er på besøk hos.
-Gjesteparkeringen kan benyttes maks 1 dag. Beboeren kan sende skriftlig forespørsel til styret hvis det er behov for å stå mer enn den angitte tiden.
-Bommen til gjesteparkeringen skal alltid være låst, det er beboer selv som påser at dette gjøres.
-Nøkkel for åpning av bom er den samme som hovednøkkelen til byggene.

§ 12. Varmepumpe

Generelt:
Iht § 9.3 i vedtektene er det ikke lov å installere varmepumpe i sameiet.
Unntaket er de øverste leilighetene, hvor det er gitt lov pga solforhold.
Det kan også gis dispensasjon for å installere varmepumpe ved spesielle omstendigheter.
*De som skal installere varmepumpe må søke styret og få det godkjent **før** arbeidet påbegynnes.*

Følgende kriterier gjelder:
- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesareal.
- Seksjonseier som får godkjent montering av varmepumpe; står teknisk, økonomisk, miljømessig og støymessig ansvarlig for installasjonen.
- Varmepumpe skal ikke monteres på vegg.
- Dersom styret finner installasjonen; ikke tilfredsstillende, kan styret kreve at eier fjerner eller slår av utstyret. Seksjonseier bærer alle kostnader.
- Ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, skal kostnader til de- og remontering av installasjon /-utstyr som nåværende eller tidligere eier av seksjonen dekkes av den seksjonen som installasjonen tilhører.
- Det skal sendes søknad til styret som skal godkjennes, med nødvendig informasjon/dokumentasjon, før installasjonen påbegynnes.
- Ute-del til varmepumpe kan ikke monteres i nærhet til nabo sitt soverom.
- Det skal legges stor vekt på det estetiske, samt støydempende tiltak, ved installasjonen.
- Installasjonen som utføres i strid med,- de til enhver tid gjeldene bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser; er ikke tillatt.
- Installasjonen som utføres uten godkjenning av styret i forkant,- vil defineres som «ikke godkjent» installasjon.

Følgende skal fremlegges ved en søknad til styret:

1. *Plassering (mtp. støy, vibrasjoner ol.) inntegnet på skisse.*
2. *Underlag på varmepumpe. Teknisk/ FDV / typebetegnelse*
3. *Støydemping. Hvilket tiltak som er prosjektert.*
4. *Aksept i fra naboer i samme etg.. Signert godkjenning.*
5. *Service-avtale skal foreligge ved montering.*
6. *Det skal, om styret mener det er behov, utføres en befaring av plasseringen.*

§ 13. HENVENDELSER TIL STYRET (FORSLAG – KLAGER – FORESPØRSLER)
-Sameiet har fra Mai 2022 ingen fast vaktmester.
- Øvrige henvendelse kan rettes til styret ved e-mail: elvebreddenovre@gmail.com
- Anonyme henvendelser behandles ikke.
- Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes direkte til naboen selv.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle i hver inngang, alternativt ved eget skriv når det anses mest hensiktsmessig.

Oslo, Mai 2022

VEDTEKTER for ELVEBREDDEN ØVRE BOLIGSAMEIE

(vedtatt ved seksjonering) Lillogata 5, gnr 223 bnr 60 i Oslo.

Endret på sameiermøtet 21.03.13 og sameiermøtet 25.03.15 og sist på årsmøte 16.06.2020

§ 1 Sameiets navn
Sameiets navn er Elvebredden Øvre Boligsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 79 boligseksjoner på eiendommen gnr. 223 bnr. 60 i Oslo kommune.
Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons boligareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen.

Balkonger er inkludert i boligseksjonene. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i garasjekjelleren beliggende under sameiets eiendom (Elvebredden Garasjesameie). Oversikt over bodene fremgår av seksjoneringsbegjæringen og egen oversikt over bodene i garasjen.

Enkelte boligseksjoner har terrasse på bakkenivå som tilleggsdel. Tilleggsdeler fremgår av seksjonerings-begjæringen.

Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Elvebredden Garasjesameie, sammen med Elvebredden Nedre eierseksjonssameie.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene.
Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

§ 4 Rettslig råderett
Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen uttrykkelig har sagt seg enig i det.
Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§ 5 Ordinært årsmøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Denne trenger ikke være seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Årsmøtets vedtak
I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet målt etter seksjonseierbrøken for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever at seksjonseiere det gjelder uttrykkelig har sagt seg enig i :

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over

seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at alle seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i endringen.

§ 8 Styret og habilitetsregler for årsmøte og styret

§ 8.1 Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to til fire styremedlemmer samt to varamedlemmer. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Med mindre årsmøtet bestemmer annet skal styrets leder representere sameiets eierinteresser i Elvebredden Garasjesameie, herunder avgi stemme på vegne av sameiet på Garasjesameiets årsmøte og delta i Garasjesameiets styre. Er styrets leder forhindret fra å møte på Garasjesameiets årsmøte, kan styret velge et annet styremedlem til å representere sameiet på det aktuelle årsmøte.

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

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 8.2 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

§ 9 Bruken av eiendommen

§ 9.1. Generelt
Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 9.2. Uteareal
Seksjonseierne i Elvebredden nedre eierseksjonssameie og Elvebredden øvre eierseksjonssameie har gjensidig bruksrett til hverandres fellesarealer utomhus. Det kan ikke fastsettes særskilte begrensninger i bruksretten for Elvebredden nedre eierseksjonssameie.

§ 9.3. Fasader, varmepumpe, gasspeis
Montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger, kan ikke settes opp uten forutgående skriftlig samtykke fra sameiets styre.

Det er forbudt å installere varmepumpe i sameiet unntatt leiligheter i den øverste etasjen. Utover dette kan styret åpne for test installasjoner for å måle støybelastningen mellom seksjonseiere. Styret kan kreve varmepumpen fjernet for seksjonseiers regning dersom varmepumpen ikke oppfyller styrets krav. Styrets krav nedfelles i Husordensreglene.

Gassanlegg i forbindelse med gasspeis vil i de fleste tilfeller ha kolber/flasker montert på balkong. Styret skal godkjenne en søknad før montering.

§ 9.4 Boder i parkeringsanlegg
Sameiets eierandel i Elvebredden Garasjesameie gir sameiet bruksrett bl.a. til boder. Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i garasjekjelleren beliggende under sameiets eiendom (Elvebredden Garasjesameie). Ytterligere informasjon og vedtekter vedrørende boder i Garasjen dekkes av vedtektene for Elvebredden Garasjesameie. Oversikt over bodene fremgår av seksjoneringsbegjæringen og egen oversikt over bodene i garasjen. Boder kan kun eies av eiere i Elvebredden Øvre/Elvebredden Nedre.

§ 9.5. Ordensregler
Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan styret fastsette ordensregler.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer
Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over Elvebredden Garasjesameie, men Garasjesameiet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på Garasjesameiets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.
Seksjonseiere som har fått tildelt bod i kjeller og garasje skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte seksjonseier ansvarlig iht. sin seksjonseierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11. Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som

fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av seksjonseierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av sluk på bad, vinduer (vindusfag/rammer) og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Det samme gjelder alle kostnader som følge av Sameiets forpliktelser som medeier i Elvebredden Garasjesameie, med unntak for indre vedlikehold av boder, jf§10.

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til én evt. flere bestemte bruksenheter, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

Hvis en beboer på egen hånd engasjerer advokat eller annen sakkyndig for behandling eller uttalelse av en sak som burde vært behandlet av styret eller en sakkyndig engasjert av styret, så står eier alene ansvarlig for eventuell honorar- eller lønnsutbetaling.

§ 12 Betaling av fellesutgifter
Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a kontobeløpet for neste periode.
Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon
Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggdeler. Seksjonseierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Det gjelder også innkassede rør for toalett og servant på bad.
Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger inne i bruksenheten til og med bruksenhetens sikringsboks.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter sluk på bad, entredør (både lås og flater), utgangsdør til balkong/terrasse, dør til utebod og innsiden av balkong/ terrasse og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Må vindusrute byttes, og det skyldes eiers mislighold av vedlikeholdsplikt, så kan seksjonseier holdes ansvarlig. Vedlikehold av gulv og tak på balkong/terrasse er seksjonseiers ansvar. Levegger i tilknytning til balkong/terrasse må vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Private utekraner, installert under eller etter oppføring av eiendommen, må vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Pipeløp, installert under eller etter oppføring av eiendommen, må vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Da Sameiet Elvebredden Øvre overtok eiendommen i 2006, var det montert godkjent brannvernutstyr (røykvarsler(e) og vannslange) i hver leilighet/hybel. Seksjonseier er ansvarlig for kontroll og vedlikehold av brannvernutstyr, og plikter å varsle styret dersom brannvernutstyr er defekt.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Utskifting av vifter på kjøkken/bad må godkjennes av styret på forhånd. Her må det ikke brukes kjøkkenhetter med motor da det sitter motor på taket som blir styrt fra kjøkkenhetten.

Maling, olje eller beis brukt til vedlikeholdsarbeid skal stemme med de farger og koder som gjelder i sameiet.

§ 14 Bygningsmessige arbeider og ombygging og endring av egen seksjon

§ 14.1 Ombygging og endring av egen seksjon
Hverken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk. Styret krever likevel av sikkerhetsmessige grunner en søknad for installasjon av gasspeis. Det kreves at installasjonen utføres av autorisert firma: søknaden skal si hvem dette er. Gassanlegg krever årlig ettersyn, og ved søknaden skal det ligge informasjon om hvilket firma det er undertegnet/vil undertegnes avtale med. Installasjon vil i de fleste tilfeller medføre at gasskolber/flasker må oppbevares på balkong (se§ 9.3), og også av denne grunn skal det foreligge en søknad før installasjon.

§ 14.2 bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet ~~t~~. Skal noe slikt arbeid utføres av den enkelte seksjonseier, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever årsmøtets ~~is~~ samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 15 Forsikring og seksjonseiers erstatningsansvar
§ 15.1 Forsikring Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.
Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

§ 15.2 Seksjonseiers erstatningsansvar
Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

§ 16 Lovbestemt panterett
For krav som følger av sameieforholdet har de andre seksjonseierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet

kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter seksjonseiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon til anvendelse.

-o0o-

VEDTEKTER
FOR
ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

vedtatt på sameiermøte 31.08.2004
Endret på ekstraordinært sameiermøte 03.09.2004
Endret på sameiermøte 20.04.2006
Endret på sameiermøte 30.04.2007
Endret på sameiermøte 09.04.2008
Endret på sameiermøte 16.03.2010
Endret på sameiermøte 05.04.2011
Endret på sameiermøte 03.04.2013
Endret på sameiermøte 15.03.2016
Endret på sameiermøte 27.03.2017

Gnr 523 bnr 1, Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Elvebredden Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr 523 bnr 1 i Oslo kommune. Eiendommen ligger under og innenfor Elvebredden nedre eierseksjonssameie og Elvebredden øvre eierseksjonssameie, som til sammen utgjør området Elvebredden, Lillogata 5.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk som fordeler seg slik:

203 parkeringsplasser	utgjør	2233/2453
Elvebredden Nedres andel i Elvebredden Garasjesameie	utgjør	176/2453
Elvebredden Øvres andel i Elvebredden Garasjesameie	utgjør	22/2453
Enkeltboder	utgjør	22/2453
Til sammen		2453/2453

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over samt boder og areal for sykkelparkering, til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht §12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon i et av sameiene på Elvebredden, bare overføres til seksjonseiere på Elvebredden. Dersom en eierseksjon i et av sameiene i Elvebredden skal selges uten at sameieandel med rett til parkeringsplass skal følge med seksjonen, *skal salg av sameieandel med rett til parkeringsplass gjennomføres før salg av eierseksjonen* i samsvar med de betingelser for overføring av sameieandeler som nevnt ovenfor.

2. Pantsettelse

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun pantsettes sammen med eierseksjon i et av eierseksjonssameiene på Elvebredden.

3. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass

Styret i Elvebredden Garasjesameie kan med 30 dagers skriftlig varsel kreve innløsning av sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Eierandeler tilhørende Elvebredden Utvikling AS eller seksjonseiere eller fastboende i et av sameiene på Elvebredden kan ikke innløses etter denne bestemmelse.

Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sendt, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.

Eier av parkeringsplass (sameieandel) i Elvebredden Garasjesameie plikter å overføre sin sameieandel senest samtidig med overføring av eierseksjon som vedkommende sameier har i et av sameiene på Elvebredden. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overfører sin eierseksjon og/eller flytter fra Elvebredden (evt dets nærområde) uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper til sameieandelen som er seksjonseier på Elvebredden, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandeler kan for øvrig bare skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående mht pris mv gjelder tilsvarende.

4. Rett til utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i sameiene på Elvebredden etter følgende retningslinjer;

- Utleie/utlån på regulær basis skal innmeldes til styret med opplysninger om eier, garasjeplass nummer og leietakers navn, adresse og telefonnummer.
- Beboere på Elvebredden skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie (evt også ved gjentatt utleie) skjer på regulær basis. Ved utleie av garasjeplass er det utleier som skal være kontaktledd mot Styret i Elvebredden garasjesameie
- Leietakere som ikke er bosatt på Elvebredden skal ikke ha tilgang til nøkkelbrikke med adgang til oppganger og spesialrom hvilket betyr at til personer som ikke er bosatt i Lillogata 5 skal det rekvireres nøkkelbrikker som kun gir adgang til garasje via kortleser ved garasjeportene
- Når leietakers/låners adferd medfører at utleier misligholder sine plikter overfor sameiet, har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkkelbrikker og garasjeportåpnere og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes eller selges til andelseiere i Elvebredden Øvre og Elvebredden Nedre og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler

Enhver rettslig disposisjon over sameieandel, skal meldes skriftlig til styret eller den styret utpeker med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter den gjelder. Rettslige disposisjoner over sameieandel er ikke gyldig og bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder eierskifte eller utleie av sameieandel med rett til parkeringsplass når erverver/leier eier seksjon på Elvebredden.

Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

1.
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik dette er anmerket på Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som enten er seksjonseier eller fastboende i et av sameiene på Elvebredden og som har handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved eierskifte eller annet bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom sameiere, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin seksjon. Det er primært HC-plasser uten tilhørende bod som skal tildeles etter denne bestemmelse. Den som evt. tildeles HC-plass med tilhørende bod, plikter å avgi til styrets disposisjon bruksrett til annen bod i P-anlegget som vedkommende disponerer.

2.
Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare brukes av eierseksjonssameiene på Elvebredden. Oversikt over spesialrom som er forutsatt brukt av hhv Elvebredden nedre og Elvebredden øvre eierseksjonssameie fremgår av vedlagte skisse – **Vedlegg 2.** Øvrige spesialrom (jfr §5 foran) er fellesarealer for begge eierseksjonssameier.

3.
Lading av elektrisk motorvogn skal skje fra montert ladepunkt med måler ved den aktuelle parkeringsplass.

Eier bekoster selv ladepunkt med måler på sin parkeringsplass. Ladepunkt skal settes opp av autorisert installatør utpekt av styret. Eier skal på forhånd melde inn til styret installasjon. Forbruk rapporteres til styret kvartalsvis. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm.

§ 7
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse før årsmøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10
Styret

Styret består av styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styreleder og 1 styremedlem velges av årsmøtet - styreleder velges særskilt. Det andre medlemmet og varamedlemmet velges av styrene i Elvebredden Nedre (EN) og i Elvebredden Øvre (EØ). ENs representant er styremedlem i år som ender med oddetall, og vara i år som ender med partall. EØs representant er styremedlem i år som ender med partall, og vara i år som ender med oddetall.

For å sikre kontinuitet, velges styreleder for 2 år i år som ender med oddetall, og 1 styremedlem velges for 2 år i år som ender med partall.

ENs og EØs representanter velges av styrene for 1 år. Styrets medlemmer må være sameiere i Garasjesameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en halvdelen av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styreleder og ett styremedlem forplikter Sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like, herunder membran i grunnen over Garasjesameiets eiendom. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt slik at areal knyttet til sameieandeler med p-plass er vektet høyere enn øvrige arealer for å sikre en rimelig fordeling av vedlikeholdskostnadene. Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er bl.a.:

   a) eiendomsforsikring, jf § 17,
   b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
   d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e) vaktmesterrom,
   f) renhold av fellesarealer og p-plasser
   g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
   h) vedlikehold, herunder utskifting, av membran som ligger i grunnen over sameiets eiendom

2. Kostnader som i all hovedsak bare gjelder boder og spesialrom (innvendig vedlikehold), skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

3. Plikt til kostnadsdekning iht pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameier på Elvebredden fra utbygger.

4. Vedlikehold av anlegg for ventilasjon, fjernvarme med mer som kun betjener eierseksjonssameienes bygninger beliggende over sameiets eiendom, skal besørges og bekostes av eierseksjonssameiene.

5. I forbindelse med renhold av garasjen, skal biler fjernes fra garasjen. Gjenparkerte biler må bekostes av seksjonseier selv, slik at sameiet ikke får noen kostnader med fjerning av gjenparkerte biler.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

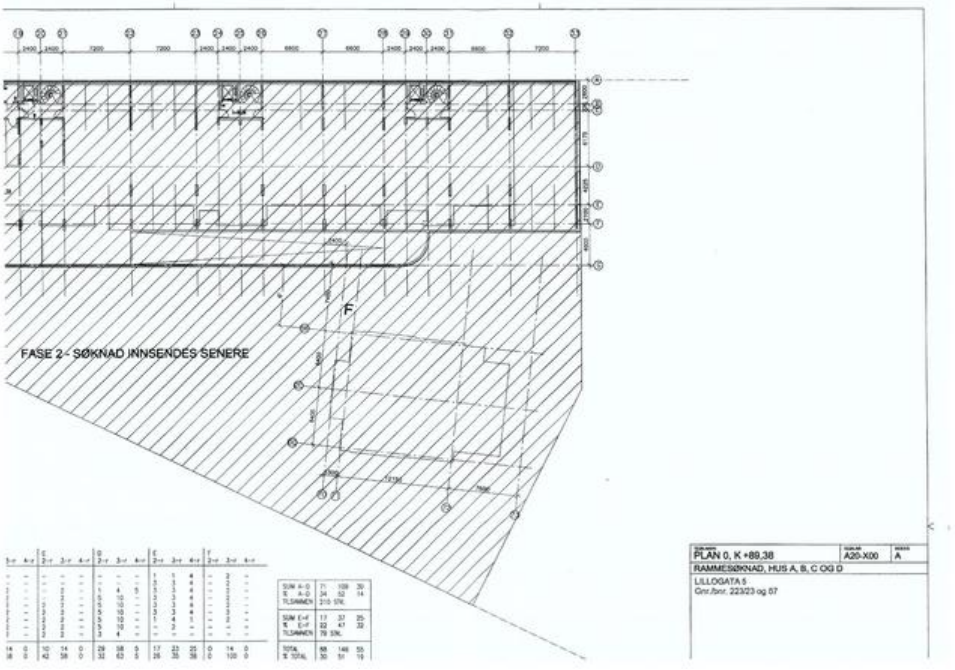
§ 17
Forsikring

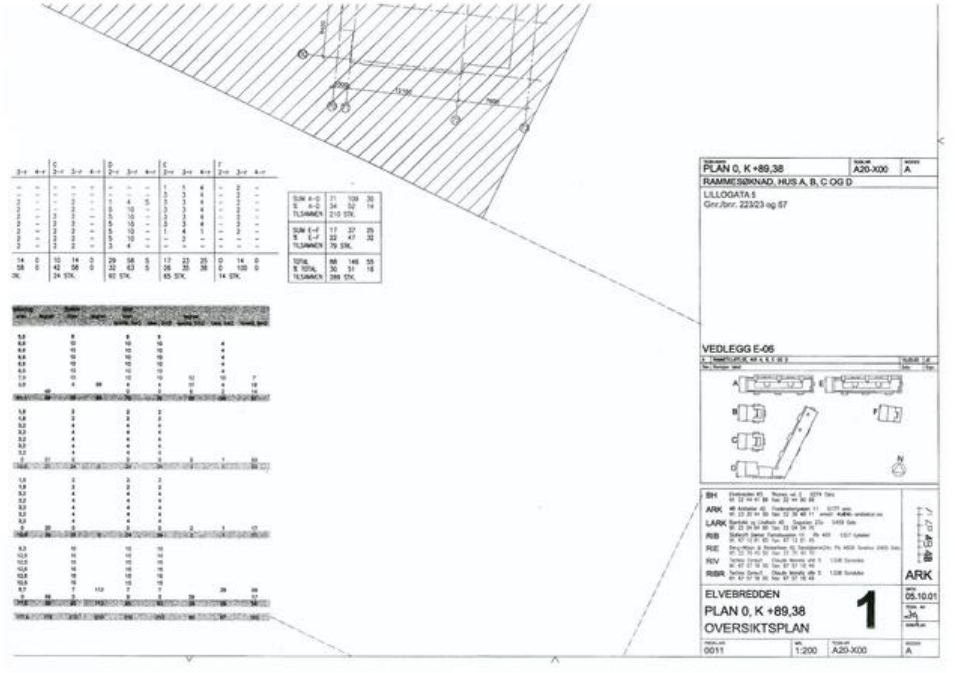
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

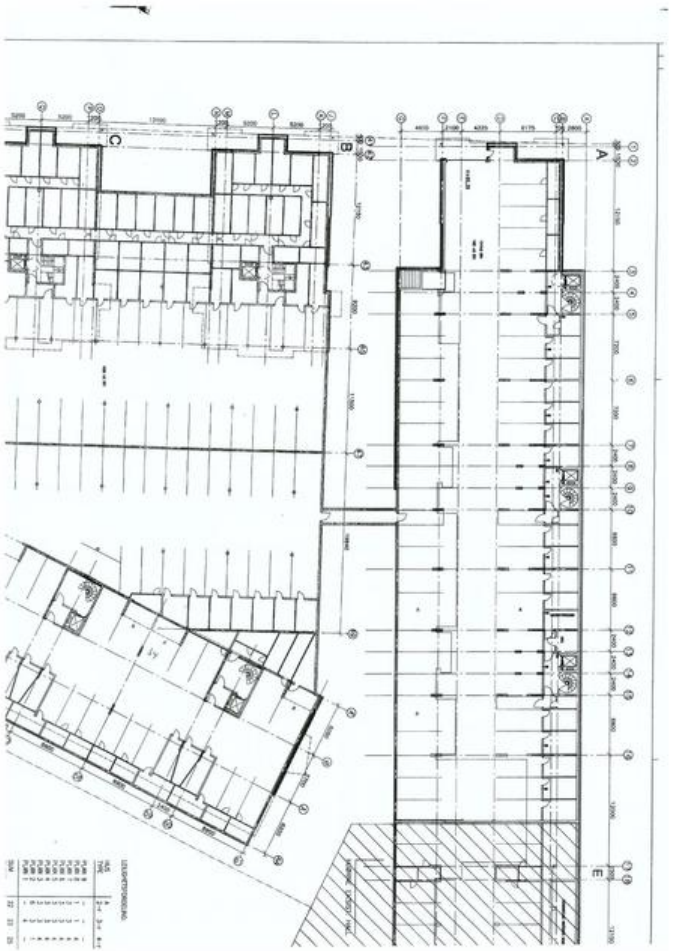
§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo


FASE 2 - SØKNAD INNSENDES SENERE
PLAN 0, K +89,38
A20-X00
A
RAMMESØKNAD, HUS A, B, C OG D
LILLOGATA 5
Gnr./bnr. 223/23 og 57


PLAN 0, K +89,38
A20-X00
A
RAMMESØKNAD, HUS A, B, C OG D
LILLOGATA 5
Gnr./bnr. 223/23 og 57
VEDLEGG E-06
ELVEBREDDEN
PLAN 0, K +89,38
OVERSIKTSPLAN
1
0011
1:200
A20-X00
A
ARK
05.10.01


C
B
A
E

Oslo

Utskriftsdato: 01.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 01.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-223/60 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lillogata 5P 0484 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 882 109,83
Fakturamottaker:	Elvebredden Øvre Boligsameie c/o Bori Bbl, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Elvebredden Øvre Boligsameie	Totalt	NOK 882 109,83

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	207 002,43
Vann- og avløpsgebyr	674 864,40
Totale avgifter	**882 109,83**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 01.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-223/60/0/9 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lillogata 5P 0484 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Brokke Åsmund Lillogata 5 P 0484 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 298,00
Eiernavn:	Brokke Åsmund	Totalt	NOK 1 298,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**0,00**	**−1,00**	25040001195478026	11557439	24.04.2025	26.05.2025
Totalt tilgode			**1,00**					

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	1 298,00
Totale avgifter	**1 298,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

4B Arkitekter AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 19.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200405010-37 Saksbeh: Grete Stokka | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LILLOGATA 5	Eiendom:	223/23/0/0
Tiltakshaver:	Elvebredden KS	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LILLOGATA 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

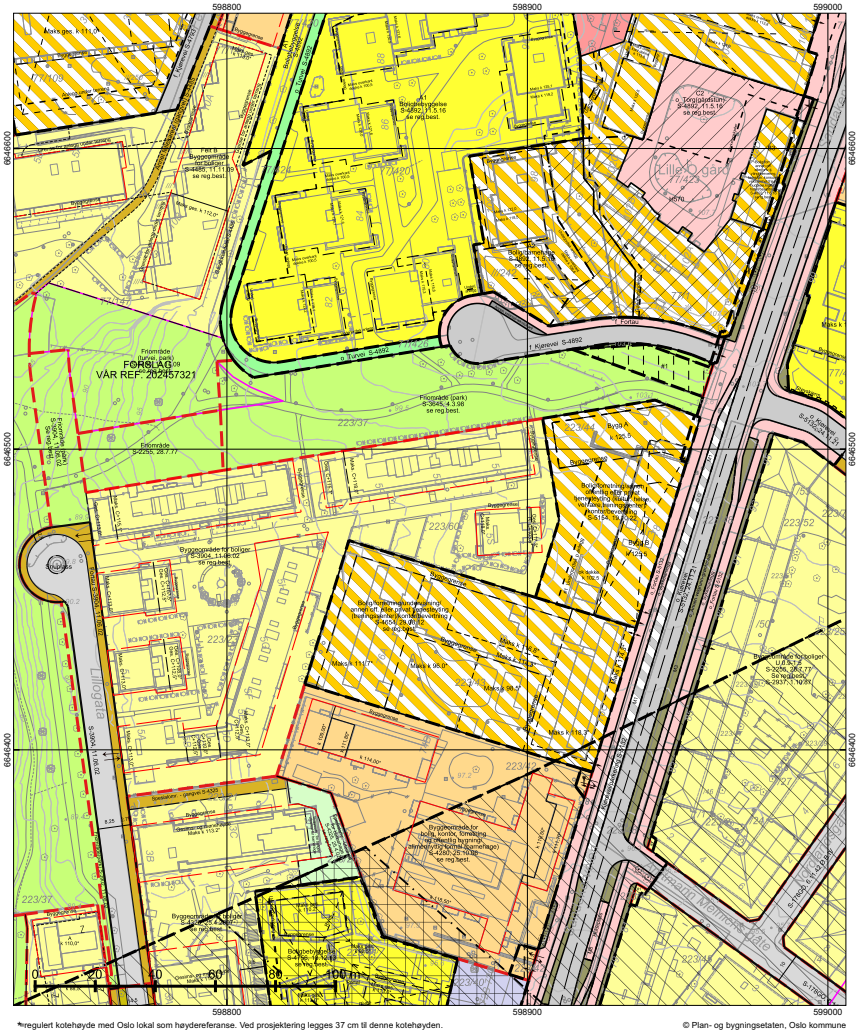
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.08.2013 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Anne-Lise Bye - for enhetsleder Kristin Noto

Kopi til:
Elvebredden KS, Thunes vei 2, 0274 OSLO


PLAN 2, K +95,30
A20-X01
B
RAMMESØKNAD, HUS E OG F, ENDRING HUS D
LILLOGATA 6
Gnr./bnr. 223/23
VEDLEGG E- Oppdatert
ELVEBREDDEN
PLAN 2, K +95,30
OVERSIKTSPLAN
ARK
05.10.01
0011
1:200
A20-X01
B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145657/ 86515551
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: LILLOGATA 5Q
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/60

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0343/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillogata 5P 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 223, bnr 60, snr 9 / Gnr 523, bnr 1 (ideell andel 11/2453) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no