NORDVIK

Lillogata 5P

2 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lillogata 5P

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
107	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Kontaktinfo
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.09.2026







Nøkkelinformasjon

Lys, attraktiv 3-roms selveier i 7. etg. Heis, solrik balkong, utsikt og garasjeplass m/lader*. Nydelig område nær alt.

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**138 590,-**
Totalpris	**5 638 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 083,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

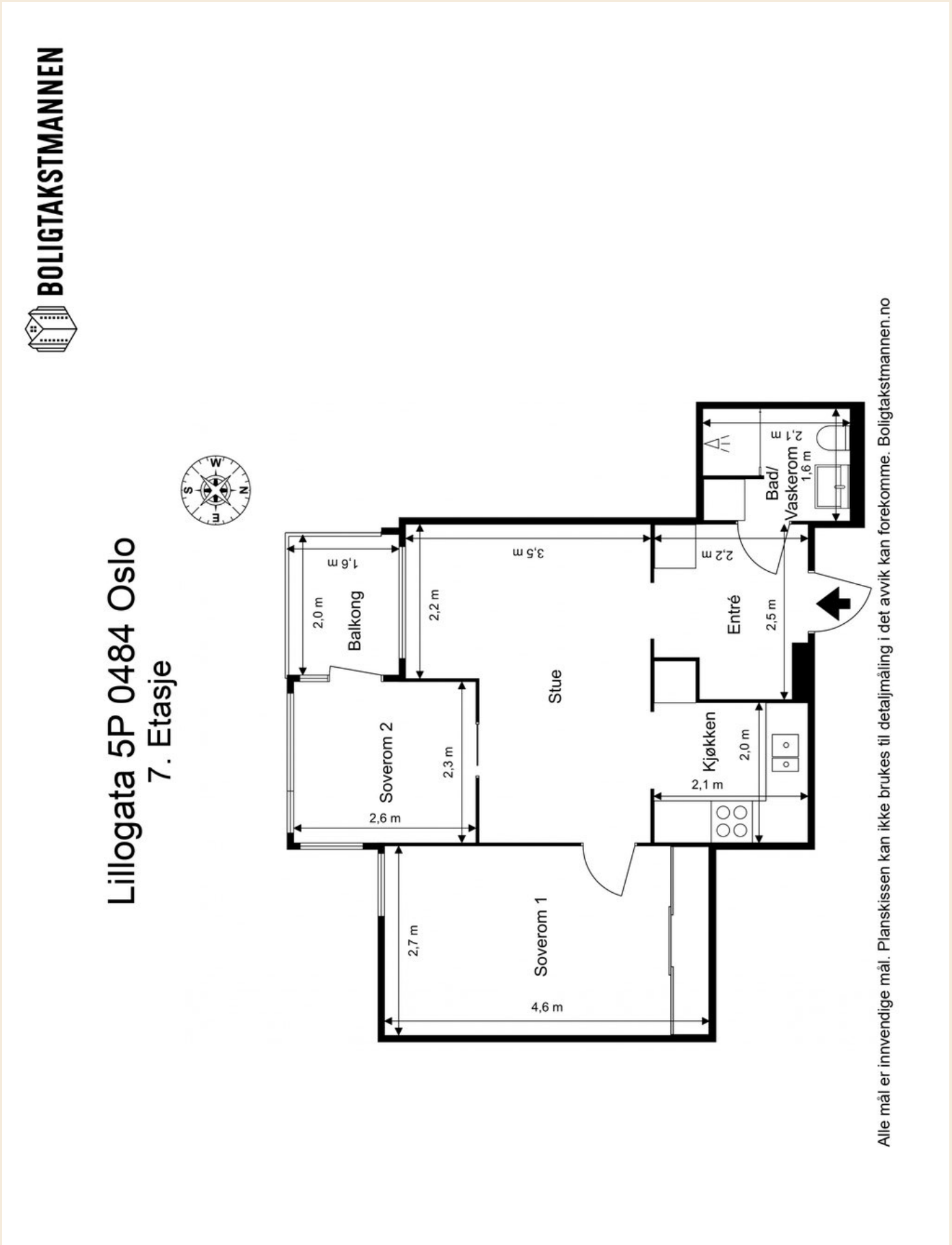
Kort om boligen

Like ved Akerselvas bredder, der turstiene slynger seg langs elvebredden og fører videre mot både marka og byen, ligger Lillo. Et rolig og tilbaketrukket nabolag midt i Nydalens urbane mangfold, med grønne omgivelser utenfor døren, samt butikker, serveringssteder og kollektivtilbud like i nærheten.

Her, høyt og fritt i 7. etasje, ligger en lys og innbydende 3-roms selveier med store vindusflater og en nærmest perfekt planløsning. Den usjenerte balkongen vender mot syd med lite innsyn, med flotte solforhold og vidstrakt utsikt over byens tak, himmelen og marka i horisonten. Leiligheten har to fine soverom, et pent bad og en stue med åpen løsning til et skjermet kjøkken. Bygget har heis. Med leiligheten følger en stor bod i 1. etg., samt mulighet for kjøp av garasjeplass med elbillader.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 8 kvm













182536110684 87




MAGNOLIA





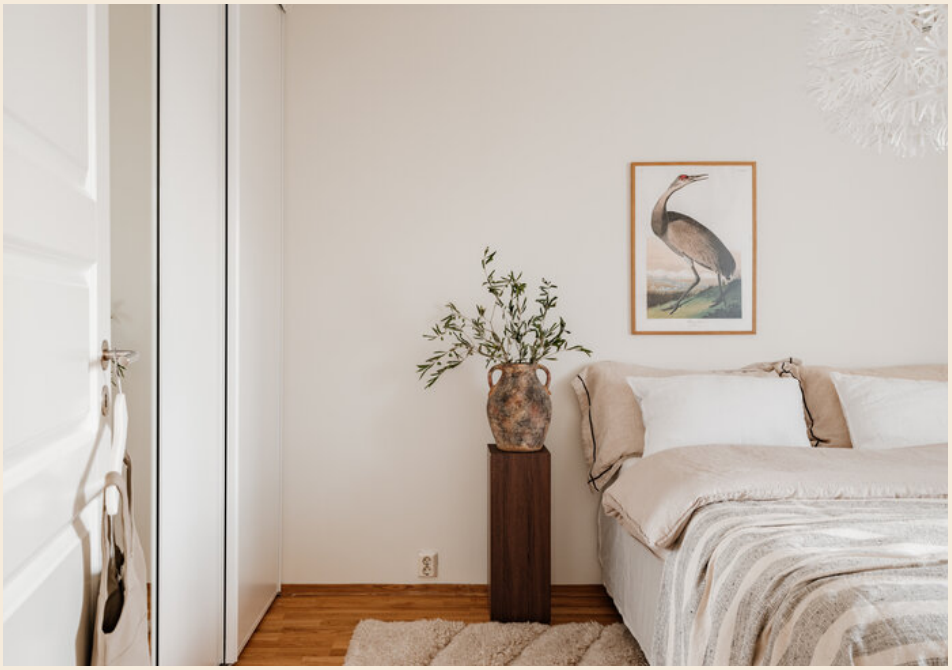
















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0182/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lillogata 5P, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 60, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hanne Aronsen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 651 590,- (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
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 3 kvm

7. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvestvendt overbygd balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av seksjonen ligger på sameiets fellesareal. I henhold til sameiets vedtekter har hver bolig rett til én sportsbod. Oversikt over bodene fremgår av seksjoneringsbegjæringen og egen oversikt over bodene.

Forklaring areal
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Dekker områder som balkonger, terrasser, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 19.08.2026, utført av Johannes Barbantonis. Arealene er beregnet og

rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Høydepunkter

- Lys og pen 3-roms selveier
- I 7. etasje, nest øverste plan
- Bygget har heis til alle etasjer
- Sydvestvendt balkong med utsikt
- Gode solforhold, lite innsyn
- Opsjon på garasjeplass med elbillader
- Garasjeplass kan kjøpes for kr. 500 000,-
- Parkmessige fellesarealer
- Nydelige turområder utenfor døren
- Nærhet til alle bymessige fasiliteter
- Perfekt planløsning og store vinduer
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Luftig stue med utsyn til balkongen
- Tilbaketrukket kjøkken i åpen løsning
- Kjøkkenet har flere integrerte hvitevarerer
- Pent bad med opplegg for vaskemaskin
- To fine soverom, ett etablert i 2018
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom
- Disponibel kjellerbod på ca. 8,2 kvm
- Godt naboskap og god økonomi i sameiet

Ditt nye hjem - rom for rom

Entré
Velkommen inn i en lys og pen leilighet med perfekt planløsning, sydvestvendte vinduer og sydvestvendt balkong. Leiligheten ligger i nest øverste etasje, med lite innsyn, men med en vidstrakt utsikt som byr på en ekstra frihetsfølelse.

Entreen er innbydende med parkettgulv, lysmalte, glatte veggflater, hvitmalt, listefri himling og dørcalling. Det er satt inn en skyvedørsgarderobe med speilfronter langs den ene veggen og et hvitt garderobeskap på motsatt side, noe som gir god oppbevaringsplass.

Stue
Stuen er lys og luftig med gode vindusflater og åpen løsning til et tilbaketrukket kjøkken. Rommet har utsyn til egen balkong og ligger godt skjermet for innsyn. Den har lyse, glatte overflater, listefri himling og parkettgulv. Det er god plass til både en hyggelig tv-lounge og spisebord i rommet.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen, men godt tilbaketrukket i innerste hjørnet av rommet. Innredningen er plassert i en L-form, med høye overskap, glatte, blå fronter og benkeplate i limtre med nedfelt vaskekum i stål. Dette gir god arbeidsflyt, bra med skapplass og en skjermet arbeidssone.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og ventilator, samt nisje til kjøleskap. Som backsplash er det lagt glassplater mellom benk og overskap.

Soverom og garderobe
Leiligheten har to fine soverom, det ene ble etablert i 2018, i en tidligere del av stuen. Dette soverommet har vinduer mot øst og sydvest, samt utgang til en deilig balkong på hjørnet mot sydvest. Rommet egner seg godt som gjesterom, tv-stue eller kontor, alt etter behov. Soverommene har lysmalte, glatte vegger, listefri himling og parkettgulv.

Det største soverommet er innredet med en skyvedørsgarderobe, og det er også skyvedørsgarderobe og garderobeskap i entreen. Leiligheten disponerer ellers en romslig kjellerbod på ca. 8 kvm, så det er rikelig med lagringsplass.

Bad/wc/vaskerom
Badet er lyst og pent med hvite fliser på gulv og vegger, gulvvarme og downlights. Innredningen består av en veggmontert servant, hvite veggskap, fastfliset speil, et veggmontert toalett og en dusjnisje med glassdører. Det ble montert nytt blandebatteri i dusjen i 2026, og det er opplegg for vaskemaskin i rommet.

Øvrig informasjon
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkhull.

Balkongdør: 2-lags isolerglass, produsert i 2006.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2006.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Etasjeskille: Betongdekke.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i badegulv.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og egenerklæring etc. som vedlagt i prospekt. Informasjon gitt om boligen er 3. håndsinformasjon og interessenter bes om å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Solforhold

Selger opplyser at det er sol på balkongen fra ca kl 11 til 18.30 på sommeren. Sol inn også gjennom hele vinteren.

Modernisering og påkostninger

2018: En del av stuen ble gjort om til soverom.

2026: Ny blandebatteri i dusjen ble montert av Comfort Storo AS.

Uteområde

Leiligheten ligger i et moderne bygg fra 2006, i syvende etasje, som er nest øverste plan. Fra det ene rommet er det utgang til en sydvestvendt hjørnebalkong med vidstrakt utsikt over byens tak, himmelen og marka i horisonten. Den høye plasseringen gir begrenset innsyn og en skjermet uteplass, hvor man kan nyte solen med en god følelse av privatliv.

Uteplassen er overbygd med dekke av terrassebord fra 2023, samt rekkverk i glass og spiler. Fellesarealene er parkmessig opparbeidet med gressplener, frodig beplantning, trær og gangveier. Det er også etablert lekeplass til glede for de minste, samt satt ut benker og bord. Rett utenfor døren ligger nydelige turområder langs Akerselva med turstier og badeplasser langs elvebredden.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et hyggelig og veletablert nabolag, med kort vei til et bredt utvalg av urbane fasiliteter som butikker, serveringssteder, kollektivtransport og servicetilbud. Samtidig ligger eiendommen i et område uten gjennomgangstrafikk og tilbaketrukket fra større veier, noe som gir en stille og rolig atmosfære med lite trafikkstøy. Sameiet har god økonomi og fremstår velholdt og veldrevet. For enkel og fleksibel transport finnes parkeringskjeller med heisadkomst til alle etasjer, innendørs sykkelbod og utendørs sykkelstativer. Her ligger alt til rette for en komfortabel hverdag, enten du foretrekker bil, sykkel eller kollektivtransport

Parkering
Kjøper av boligen får opsjon på kjøp av garasjeplass med elbillader til kr 500 000, i tillegg til omkostninger som dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Garasjeplassen ligger i et lukket og oppvarmet garasjeanlegg (5H), er merket 055 og tilhører Elvebredden garasjesameie. Kjøper av boligen gis førsterett til kjøp av garasjeplassen i inntil 3 dager etter budaksept. Månedskostnader på kr 400 for eiet garasjeplass kommer i tillegg til felleskostnader.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ditt nye nabolag?

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Lillo/Nydalen i Oslo, drøye 100 m fra Akerselva og ca. 6 min gangavstand fra Storo Storsenter. Området har de siste årene gjennomgått en totalforvandling fra å være et typisk industriområde til å bli 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. Akerselva er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven er renset og kan benyttes til både bading og fisking. Bydelen har blitt en fin blanding av næringsliv, offentlige kontorer, studentboliger og privatboliger.

En rekke IT-bedrifter og mediebedrifter er plassert her, i tillegg til flere kulturinstitusjoner og Handelshøyskolen BI. Like i nærheten finner du ODEON kino med Norges største pog foreløpig eneste IMAX-kinosal. Kinoen sto klar våren 2018 og huser hele 14 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Her vises et bredt utvalg av filmer parallelt, hele dagen.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny på Lillo Gård der du bla. også finner apotek og serveringssteder. Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter, ligger kun 6 min gange fra leiligheten og her finner du også vinmonopol, bakeri og hyggelige spisesteder. Torgbygget i Nydalen, Sandaker Senter og Torshov byr også på et rikt og variert utvalg.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk, T-bane og tog. Fra leiligheten tar det ca. 5 min å gå til nærmeste bussholdeplass i Sandakerveien og 6 min til nærmeste trikkeholdeplass i Grefsenveien. Det tar ca. 10 min å gå til kollektivknutepunktet på Storo, med buss, trikk og T-bane, og ca. 15 minutter å gå til Grefsen togstasjon. Med bil fra Nydalen tar det ca. 5 min til Torshov, 8 min til Grünerløkka, 11 min til Oslo S og 33 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det ca. 5 min å gå til Fernanda Nissen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Voldsløkka og Bjølsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg er det ca. 9 min å gå til Handelshøyskolen BI.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består av blokkbebyggelser.

Skoler og barnehager
Lillo Gård barnehage (1-5 år)
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år)
Sandakerveien Fus barnehage (0-5 år)

Fernanda Nissen skole (1-7 kl)
Nordpolen skole (1-10 kl.)
Nydalen videregående skole

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Askerkart, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt

henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Kort prat med selger

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Det jeg kommer til å savne mest med boligen, er hvor lys og solrik leiligheten er. Den har gode solforhold gjennom hele året, noe som gir en lys og trivelig atmosfære. Jeg vil også savne den stille og rolige beliggenheten, som gir en følelse av å bo skjermet fra byens støy, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området har et godt bomiljø og trivelige omgivelser som har gjort det ekstra fint å bo her.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
Hyggelig nabolag med en god blanding av beboere i alle aldre. Et rolig og sosialt nabolag med en god balanse mellom privatliv og fellesskap.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
Nærmiljøet har alt man trenger for en enkel og aktiv hverdag innen kort gangavstand. Storo Storsenter ligger like ved, med et stort utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Lillo Gård har en hyggelig og lokal atmosfære, Odeon kino og Riksteateret i Nydalen ligger også like ved, for gode kulturopplevelser. Ellers finnes både treningssentre, frisører og andre hverdagstjenester i nærområdet. Akerselva byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, enten man ønsker en rolig spasertur, joggetur eller sykkeltur. Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk, T-bane og tog i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Oslo og omegn.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Favoritten er tur opp langs Akerselva, kort eller langt ut fra tid og form. Eller en sykkeltur ned til sentrum.

Øvrig informasjon

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok eiendommen i august 2006. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Comfort Storo. Byttet blandebatteri i dusj (2026).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Ingen endringer siden byggeår.

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, ufaglært. Terrassegulv lagt av eier (2023).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Stikkontakter og lys lagt inn ved bygging av soverom 2 i 2018. Arbeid utført av Vestre Aker elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Eltilsyn av Elvia AS 31.05.2024. Ingen avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Felles garasjeanlegg. Elbillader installert i regi av Elvebredden Garasjesameie.

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. Deler av stuen er avdelt til soverom (2018). Arbeidet ble utført av De Lilla AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Satt inn skyvedørsgarderobe (2006) på soverom1 og i gang. Garderobemannen. Montert innvendig solskjerming (2006). Vedal Persienner. Montert glass over kjøkkenbenk (2011). Glassmester Rolf Berglund. Diverse maling og vedlikehold utført av eier. Varmovn på soverom 1 fjernet av eier. Installert Waterguard på kjøkkenet (2022). Holms Rør AS. Eier har satt opp lys (IKEA) under overskap på kjøkken (2026).

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. Sanering i hele bygget pga sølvkre/skjeggkre rundt 2021. Ikke sett tegn til skadedyr etter saneringen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Lyspunkt i ventilator fungerer ikke. Alternativt lyspunkt (led) etablert.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport (2026) fra takstmann i forbindelse med salg av eiendommen.

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?
Ja. Reguleringsplaner for Sandakerveien 76.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Leilighet beliggende i byggets 7. etasje. Adkomst med callinganlegg via felles trappegang eller heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

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.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 0
TG-1: 13
TG-2: 2
TG-3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler som har fått TG-2:
Bad/vaskerom:
Membran, tettesjikt og sluk: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Dokumentasjon: Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
Takkonstruksjon og loft: Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Bad/vaskerom:
Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking i henhold til §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

Til informasjon:
Rekkverk på balkong ble målt til ca 106 cm, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 120 cm for balkonger som er over 10 meter fra bakkenivå). Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Innbo og løsøre
Følgende medfølger ved salg:
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Oppvaskmaskin.

Følgende medfølger ikke ved salg:
- Taklamper i stua
- Kjøleskap/frys (frittstående).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C-grønn

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig

for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp elektrisk med panelovner, samt varmekabler i badegulv.

Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder er på ca. 116 liter. Sikringsskapet har automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5268 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 083,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), oppvarming og vask i fellesarealer, forsikring, internett (fiber) mm. Et dugnadsbidrag på kr 50 er også inkludert.

I tillegg kommer kr. 400,- for felleskostnader per garasjeplass.

Felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader
Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 389 395,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 557 581,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia (internett) inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Elvebredden Øvre Boligsameie, orgnr. 990297568

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

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.

Ingen fellesgjeld pr. 27.08.2026. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 2025 etter finans: kr. 520 068,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt. Sameiet har ikke husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Valgfri dugnad en gang per år. Hvis man deltar får man deler av dugnadsbidraget tilbakebetalt i form av et gavekort.

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

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.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Velkommen til visning!

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

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.

Byggetegninger og dagens planløsning er sammenliknet og følgende er funnet. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Deler av stuen ble tatt i bruk som soverom2. Rommet er på ca. 6m2, men oppfyller krav til rom for varig opphold. Tiltaket er ikke et søknadspliktig tiltak.

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:
Sandakerveien 78 - Bruksendring til treningssenter 2. og 3.etasje
Saksnummer: 202508115 -Reguleringssak

Sandakerveien 76 A - Montering av basestasjon med antenner
Saksnummer: 202607708

Selger opplyser å ha mottatt nabovarsel vedrørende reguleringsplan for Sandakerveien 76, som omhandler utbygging av eiendommen. Selger kjenner for øvrig ikke til andre planer eller endringer hos naboer eller i nærområdet som ikke er nabovarslet, og som kan ha betydning for eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/223/60/26:
01.10.2004 – Dok.nr. 67043 – Erklæring om adkomst, garasjeanlegg, parkering, boder, vedlikehold og vann/avløp – tinglyst 01.10.2004, dok.nr. 67043

Det er tinglyst en erklæring som regulerer rettigheter og plikter mellom eiendommene gnr. 223 bnr. 23 og 60 samt gnr. 523 bnr. 1. Erklæringen omfatter blant annet kjørbar adkomstvei fra Lillogata, rettigheter og plikter knyttet til felles garasjeanlegg, parkeringsplasser og boder. Gnr. 223 bnr. 23 er gitt bruksrett til 140 parkeringsplasser og 120 boder i garasjeanlegget på gnr. 523 bnr. 1, mens gnr. 223 bnr. 60 er gitt bruksrett til 52 parkeringsplasser og 10 boder.

Erklæringen inneholder videre bestemmelser om nødvendig adkomst for vedlikehold, begrensninger i adgangen til inngjerding av uteoppholdsarealer samt rettigheter knyttet til vann- og avløpsledninger. Ledningseier har adgang til eiendommene for nødvendig vedlikehold og reparasjon, og det kan ikke gjennomføres tiltak som skader eller gjør ledningene utilgjengelige. Ved tiltak som nødvendiggjør flytting eller sikring av ledninger, må dette avklares med ledningseier.

Erklæringen er tinglyst som heftelse på de berørte eiendommene og gjelder også for fremtidige eiere. Punkt 1–6 kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, mens punkt 7 om vann og avløp krever samtykke fra Vann- og avløpsetaten.

Meglers kommentar:
Erklæringen regulerer i hovedsak praktiske og nødvendige rettigheter mellom eiendommene, herunder adkomst, bruk av felles garasjeanlegg, parkering, boder og teknisk infrastruktur. Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som følger av erklæringen. Det gjøres særlig oppmerksom på bestemmelsene om vann- og avløpsledninger, som kan få betydning ved eventuelle fremtidige bygge- eller terrengarbeider på eiendommen.

26.10.2004 – Dok.nr. 73105 – Erklæring/avtale
Gnr. 223 bnr. 23 og 60 har gjensidig, tidsubegrenset og vederlagsfri bruksrett til hverandres utearealer, med unntak av arealer som er tillagt de enkelte seksjonene. Arealene skal blant annet kunne benyttes til ferdsel og lek.
Meglers kommentar: Utearealene er i stor grad til felles bruk for de to eiendommene, og det kan ikke gjennomføres tiltak som hindrer den avtalte bruksretten.

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.

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.

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører USBL kr. 5 138,-
Samarbeid skribent/forfatter kr. 3 119,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, drone og video SoMe ca. (direkte utlegg selger) kr. 8 900,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. plantegning (direkte utlegg selger) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 146 682,- 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. 3 900,-.

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 1. september 2026

Ansvarlig megler
Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

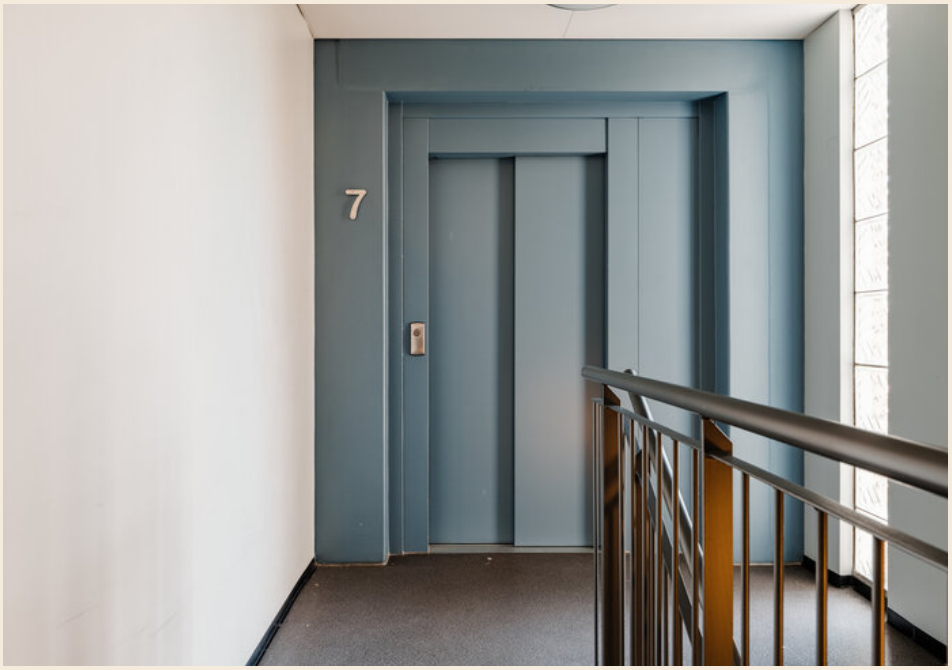
Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






7





Lillogata 5P

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 574 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	**5 min**
532 elever, 25 klasser	0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**8 min**
614 elever, 34 klasser	0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**13 min**
413 elever, 20 klasser	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**12 min**
227 elever, 16 klasser	1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**14 min**
392 elever, 30 klasser	1.1 km
Nydalen videregående skole	**14 min**
960 elever	1 km
Foss videregående skole	**6 min**
600 elever, 20 klasser	2.5 km

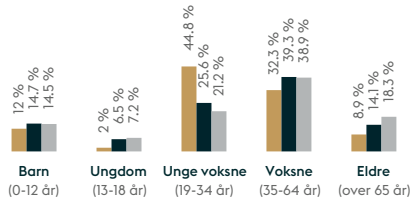
Offentlig transport

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

Barnehager

Lillo Gård barnehage (1-5 år)	**2 min**
56 barn	0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	**3 min**
60 barn	0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (0...	**3 min**
65 barn	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 80/100

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**

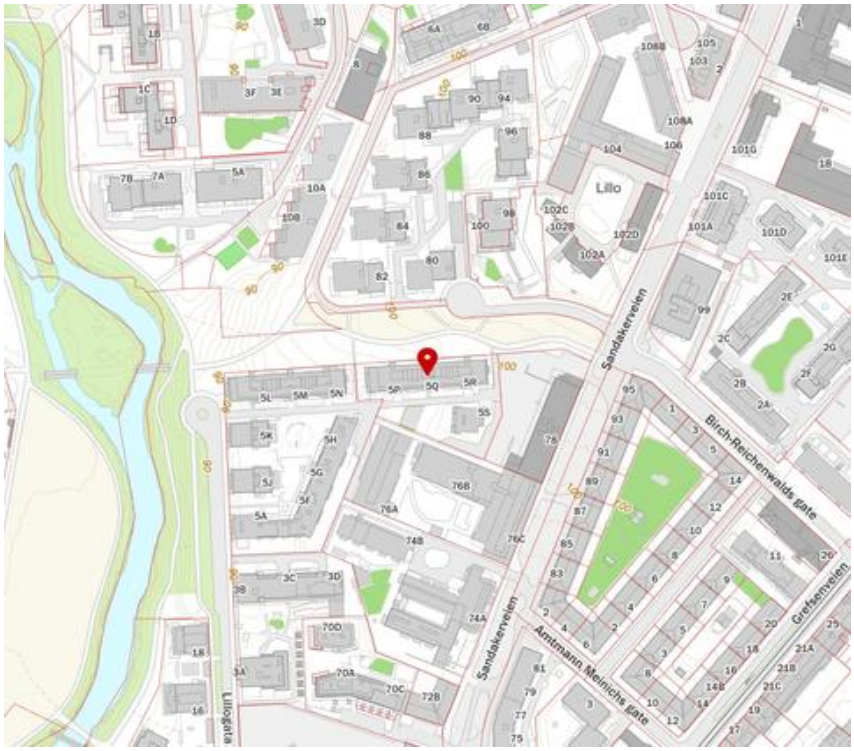
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— 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 2026


nydalen




ODEON
ODEON IMAX
ODEON

Lillogata 5P
0484 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2006
BRA:	55 m^2
BRA-i:	47 m^2
Rapportdato:	19.8.2026 (Gyldig til 19.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	2	0	2

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Lillogata 5P
0484 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad/vaskerom. - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking i henhold til §2-2 i forskrift til avhendingsloven.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Deler av stuen ble tatt i bruk som soverom2. Rommet er på ca. 6m2, men oppfyller krav til rom for varig opphold. Tiltaket er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong ble målt til ca 106 cm, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 120 cm for balkonger som er over 10 meter fra bakkenivå). Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.8.2026	**19.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hanne Aronsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Johannes Barbantonis**	Telefon:	**+4794246240**
Firma:	**Boligtakstmannen.no v/Linima AS**	Epost:	**post@boligtakstmannen.no**
Tittel:	**Takstingeniør.**	Adresse:	**Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg.**		

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lillogata 5P, 0484 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**223**	Bruksnr:	**60**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**26**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0604**		
Byggeår:	**2006**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i byggets 7. etasje. Adkomst med callinganlegg via felles trappegang eller heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	En del av stuen ble gjort om til soverom.	Nei
2026	Ny blandebatteri i dusjen ble montert av Comfort Storo AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	**47**	**47** Entre/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**55**	**47**	**8**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en bod i 1. etg merket med "E- 803", på ca. 8,2 m2. Syd-vestvendt overbygd balkong på totalt ca. 3,2 m2 med tilgang fra soverom2. Innendørs sykkelbod i kjelleren, samt utendørs sykkelstativ. Egen biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg i kjelleren til nabobygg 5H. Flere gjesteparkeringsplasser i garasjen, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Balkong
Det er etablert en overbygd syd-vestvendt balkong på ca. 3,2 m2, med tilgang fra soverom2. Gulvet er av betong dekket med terrassebord, rekkverk er i aluminium og herdet glass.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord ble lagt i 2023.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — TG-1

Det er etablert en overbygd, syd-vestvendt balkong på ca. 3,2 m² med tilgang fra soverom 2. Gulvet er av betong dekket med terrassebord som ble lagt i 2023, og rekkverket er utført i aluminium med herdet glass. Balkongen er ikke tekket, og den ligger ikke over innvendige rom. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering — TG-1

Vinduer og balkongdør har rammer og karmer av tre med isolerglass fra byggeår. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert med sikkerhetslås, og innvendige dører har profilerte malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Isolerglassrutene er heller ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 3 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 3 mm
Soverom 1 – ca. 2 mm

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det ble foretatt skjevhetsmålinger i flere rom, med registrert høydeforskjell på cirka 3 mm i stue og cirka 2 mm i soverom 1. Målingene påviste ingen nevneverdige avvik, og gulvene fremstår som tilnærmet plane.

6.5 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Innredningen består av høyskap, under- og overskap. Glassplater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i limtre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår (2006) og har glatte fronter, med høyskap samt under- og overskap. Benkeplaten er i limtre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandingsbatteri, og det er glassplater mellom benkeplate og overskap. Det er integrerte hvitevarer i form av induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, og det er montert aquastopp som stopper vanntilførselen ved vannlekkasje. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Det anbefales å montere komfyrvakt.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Lyset i ventilatoren fungerer ikke.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Avtrekket er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Lyset i ventilatoren fungerer ikke og bør utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Deler av stuen ble tatt i bruk som soverom2. Rommet er på ca. 6m2, men oppfyller krav til rom for varig opphold. Tiltaket er ikke et søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong ble målt til ca 106 cm, noe som er lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav på minimum 120 cm for balkonger som er over 10 meter fra bakkenivå). Forholdet vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Avløpsrørene er av plast og stammer fra byggeåret 2006. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning, og luftingen av avløpsanlegget over tak vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Alderen på avløpsrørene tilsier ikke usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

6.8 Vannledninger TG-1



Rørfordelerskap med stoppekran plassert i himling til våtrom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast fra byggeår, med montert fordelerskap. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige vannrør har tilstrekkelig isolering. Stoppekran ble testet og fungerer som tiltenkt. Det er ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn ELVIA datert 31.05.2024. Det ble ikke registrert noe avvik.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget stammer fra byggeåret 2006. Det ble ikke registrert avvik ved tilsynet. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn (ELVIA) datert 31.05.2024, hvor det ikke ble registrert avvik.

6.10 Varmtvannsbereder TG-1



Varmtvannsbereder plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med understøttelse**
Årstall	**2006**
Størrelse	**116 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på 116 liter er fra 2006 og er plassert i kjøkkenbenk med understøttelse fra kjøkkenskap. Berederen står i rom uten lekkasjesikring, men det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved befaringen. Berederen er under 20 år og har dermed ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon. På grunn av manglende lekkasjesikring gis det tilstandsgrad som følge av forhøyet risiko ved en eventuell fremtidig lekkasje.

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på baderom, og på kjøkkenet. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom. TG-2



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Generell beskrivelse
Baderommet er en baderomskabin. Flis på gulv og vegg. Det er etablert servant, veggskap, innmurt speil, veggmontert klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**
Baderomsveggene er flislagte. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det ble ikke påvist bom bak flisene ved kontroll. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflatene fremstår i tilfredsstillende stand ut fra alder og observerte forhold.	

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-1**
Gulvet har flisbelegg. Ved kontroll ble det ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er heller ikke fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke skal nå sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Rommet er en prefabrikert baderomskabin, levert fra selskapet EJ badekabiner.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Baderommet er en prefabrikert baderomskabin levert av EJ badekabiner, med stålsluk og banemembran under flis. Det er tilfredsstillende renholds- og inspeksjonsmulighet ved sluk, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel er overholdt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membran og tettesjikt er fra byggeåret 2006 og har nådd en alder som erfaringsmessig gir økt risiko for skader og følgeskader. Eventuell lekkasje vil trolig renne i stål konstruksjonen til kabinen. Selv om det ikke er registrert konkrete avvik, bør det påregnes at tettesjiktet nærmer seg slutten av forventet levetid, og at oppgradering kan bli aktuell for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Servant**

Det er etablert servant, veggskap, innmurt speil, veggmontert klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med servant, veggskap, innmurt speil, veggmontert klosett med innebygd sisterne og dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass, samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Innebygd sisterne har drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret fremstår i normal og påregnelig stand for byggeåret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking i henhold til §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er i stedet foretatt fuktmåling og fuktsøk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner, samt fra tilstøtende rom mot våtsone. Undersøkelsene viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Baderommet er en prefabrikert baderomskabin.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Baderommet er utført som en prefabrikert baderomskabin fra byggeår 2006.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

7. etasje

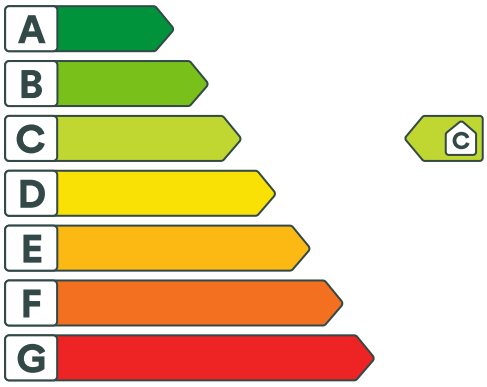


enova

Energiattest



Adresse	
Lillogata 5P, 0484 OSLO	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335506**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81776636**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
163,25 kWh/m²	**5 714 kWh**



Lillogata 5P, 0484 OSLO

Detaljering

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



Lillogata 5P, 0484 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Aronsen	9578-5999-4-2061174	2026-08-19 17:28:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0182/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillogata 5P, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Hanne Aronsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. august 2006

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: SP704529295.1.7
Forsikret i: IF skadeforsikring

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: Comfort Storo. Byttet blandebatteri i dusj (2026).

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

Eventuell kommentar: Ingen endringer siden byggeår

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

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrassegulv lagt av eier (2023)

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Stikkontakter og lys lagt inn ved bygging av soverom2 i 2018. Arbeid utført av Vestre Aker elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn av Elvia AS 31.05.2024. Ingen avvik.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles garasjeanlegg. Elbillader installert i regi av Elvebredden Garasjesameie.

---

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

Nei

---

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: Deler av stuen er avdelt til soverom (2018). Arbeidet ble utført av De Lilla AS.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn skyvedørsgarderobe (2006) på soverom1 og i gang. Garderobemannen. Montert innvendig solskjerming (2006). Vedal Persienner. Montert glass over kjøkkenbenk (2011). Glassmester Rolf Berglund. Diverse maling og vedlikehold utført av eier. Varmovn på soverom1 fjernet av eier. Installert Waterguard på kjøkkenet (2022). Holms Rør AS. Eier har satt opp lys (IKEA) under overskap på kjøkken (2026)

---

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?

Nei

---

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: Sanering i hele bygget pga sølvkre/skjeggkre rundt 2021. Ikke sett tegn til skadedyr etter saneringen.

---

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?

Ja

Beskriv: Del av tetningslist i stekovn er løs. Lyspunkt i ventilator fungerer ikke. Alternativt lyspunkt (led) etablert.

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: Tilstandsrapport (2026) fra takstmann i forbindelse med salg av eiendommen.

---

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?

Ja

Beskriv: Reguleringsplaner for Sandakerveien 76

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0182/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Aronsen	**2026-08-19**

Identifikasjon

Hanne Aronsen

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 27.08.26 Side 1 av 2

Elvebredden Øvre Boligsameie		**Vår ref.:**	2776/26	**Fødselsdato eier:**	29.08.1970
Lillogata 5 P		**Type:**	Boligsameie		
0484 OSLO		**Eiere:**	Hanne Aronsen		
Organisasjonsnr:	990 297 568	**Seksjonsnr:**	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 083**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 033
Tilleggsytelser:	Dugnad	50

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jonas Økland
Adresse:	Lillogata 5r
Postnr/-sted:	0484 OSLO
Telefon:	Mob.: 97601826
E-post:	jonas.oekland@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	223/60		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3305.2

9: Forsikring

Forsikret i:	IF SKADEFORSIKRING NUF	Polisenr:	SP7045295.1.7

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0604

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilihet

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.08.2026 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2025. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Bori

Boligopplysninger:

Elvebredden Øvre Boligsameie	**Vår ref.:**	2776/26	**Fødselsdato eier:**	29.08.1970
Lillogata 5 P	**Type:**	Boligsameie		
0484 OSLO	**Eiere:**	Hanne Aronsen		
Organisasjonsnr: 990 297 568				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

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 for 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 ŧ. 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 ŧs 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-

5087 Elvebredden Øvre Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 22.04.2026

Sted: Treschows gate 2a, 0477 Oslo Sagene seniorsenter

8 av 79 mulige stemmegivere var representert.

8 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> Eirik Gundersen fra BORI velges som møteleder. Styreleder 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

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 948 093 (mot budsjett 2 951 400)
Utgifter: 2 555 354 (mot budsjett 2 920 250)
Driftsresultat før finansposter 392 739

Årsresultat etter finans 520 068

Arbeidskapital pr 31.12: 3 738 175

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 169 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Utredning av porttelefonsystem - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Lagt frem av beboer.
"Årsmøte ber styret undersøke og innhente tilbud på installasjon av porttelefonsystem, inkludert vurdering av teknisk gjennomførbarhet, kostnad, finansieringsmodell og eventuelle drifts-/vedlikeholdsforhold. Styret legger frem saken med anbefaling til senere beslutning på neste årsmøte eller et ekstraordinært møte".

Styret har mottatt forslag om å utrede bytte til et digitale porttelefonsystemet. Styret vurderer dagens løsning som tilfredsstillende, men ønsker å la årsmøtet avgjøre om det skal brukes tid og ressurser på å hente inn tilbud og utrede et bytte.

Mot - Enstemmig

Ønsker ikke å utskifting av porttelefonsystemet på nåværende tidspunkt. Dagens anlegg beholdes og vedlikeholdes som før.

Innsenders forslag

For utredning av nytt porttelefonsystem.

Sak 6: Nytt punkt i vedtektene Varmtvannsbereder.

Lagt frem av styret.

§ 13
Varmtvannsbereder som er plassert i den enkelte seksjon og som utelukkende forsyner denne, regnes ikke som fellesinstallasjon. Eier av seksjonen har ansvar for vedlikehold,

kontroll, reparasjon og utskifting av varmtvannsberederen.

Flytting eller endring av plassering kan bare gjennomføres etter skriftlig melding til styret. Arbeidet skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav, og må ikke medføre inngrep i bærekonstruksjoner eller fellesinstallasjoner eller svekke sikkerhet mot vannskade – herunder krav til sluk, lekkasjesikring og tilgjengelighet for kontroll.

Dersom skade som skyldes svikt, lekkasje eller manglende vedlikehold av varmtvannsberederen utløser dekning gjennom sameiets bygningsforsikring, skal den aktuelle seksjonseier dekke forsikringens egenandel. Seksjonseier kan i tillegg holdes erstatningsansvarlig for tap eller kostnader som følge av uaktsomhet, i samsvar med alminnelige erstatningsregler.

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Ny tekst i paragraf 13.

Mot: 0 stemmer

Sak 7: Personvalg

Styreleder (1 år)

Marte Vrålstad enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Odd-Inge Eiklid enstemmig valgt

styremedlem (1 år)

•Ørjan Hellstrand enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Ove Åsli enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 22.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Gundersen, Eirik	**2026-04-22**	**Vrålstad, Marte**	**2026-04-22**

Identifikasjon

bankID Gundersen, Eirik

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))

Innkalling til ordinært årsmøte 22.04.2026 for 5087 Elvebredden Øvre Boligsameie.

Møtested: Treschows gate 2a, 0477 Oslo Sagene seniorsenter
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 og 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: Utredning av porttelefonsystem
Sak 6: Nytt punkt i vedtektene Varmtvannsbereder.
Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Eirik Gundersen fra BORI velges som 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

Lagt frem av styret

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

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 948 093 (mot budsjett 2 951 400)
Utgifter: 2 555 354 (mot budsjett 2 920 250)
Driftsresultat før finansposter 392 739

Årsresultat etter finans 520 068

Arbeidskapital pr 31.12: 3 738 175

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

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 169 000,-

Sak 5: Utredning av porttelefonsystem

Lagt frem av beboer.
"Årsmøte ber styret undersøke og innhente tilbud på installasjon av porttelefonsystem, inkludert vurdering av teknisk gjennomførbarhet, kostnad, finansieringsmodell ogeventuelle drifts-/vedlikeholdsforhold. Styret legger frem saken med anbefaling til senerebeslutning på neste årsmøte eller et ekstraordinært møte".

Styret har mottatt forslag om å utrede bytte til et digitale porttelefonsystemet. Styret vurderer dagens løsning som tilfredsstillende, men ønsker å la årsmøtet avgjøre om det skal brukes tid og ressurser på å hente inn tilbud og utrede et bytte.

Innsenders forslag
For utredning av nytt porttelefonsystem.

Mot ★ Styrets innstilling
Ønsker ikke å utskifting av porttelefonsystemet på nåværende tidspunkt. Dagens anlegg beholdes og vedlikeholdes som før.

Sak 6: Nytt punkt i vedtektene Varmtvannsbereder.

Lagt frem av styret.

§ 13
Varmtvannsbereder som er plassert i den enkelte seksjon og som utelukkende forsyner denne, regnes ikke som fellesinstallasjon. Eier av seksjonen har ansvar for vedlikehold, kontroll, reparasjon og utskifting av varmtvannsberederen.

Flytting eller endring av plassering kan bare gjennomføres etter skriftlig melding til styret. Arbeidet skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav, og må ikke medføre inngrep i bærekonstruksjoner eller fellesinstallasjoner eller svekke sikkerhet mot vannskade – herunder krav til sluk, lekkasjesikring og tilgjengelighet for kontroll.

Dersom skade som skyldes svikt, lekkasje eller manglende vedlikehold av varmtvannsberederen utløser dekning gjennom sameiets bygningsforsikring, skal den aktuelle seksjonseier dekke forsikringens egenandel. Seksjonseier kan i tillegg holdes erstatningsansvarlig for tap eller kostnader som følge av uaktsomhet, i samsvar med alminnelige erstatningsregler.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Ny tekst i paragraf 13.

Sak 7: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Marte Vrålstad

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Odd-Inge Eiklid

Kandidater til **styremedlem (1 år)**:

- •Ørjan Hellstrand

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Ove Åsli

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.

FIBERNETT FRA TELIA
Sameiet har internett fra Telia, dette er inkludert i husleien. Det er opp til hver beboer om de ønsker å ha tv fra Telia eller en annen leverandør.

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 2026 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

FORSIKRINGER

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF 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.

Elvebredden Bolig Sameie
STYRETS ÅRSMELDING 2026

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 Hellstrand	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem til styret:	: Ove Åsli	(valgt for 1 år i 2025)
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 behandlet saker, så som:

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

Av større saker nevnes:

Økonomi og avtaler

- **Ny forretningsfører:** Avtale inngått etter anbudsprosess. Gir besparelser over tid og inkluderer gratis vedlikeholdsplan.
- **Nytt Forsikringselskap:** Bytte til If, fra 01.01.2026. Forsikringspremie er redusert med 250.557 kr fra avtalen for 2025 til ny avtale for 2026.
- **Telia:** Etter tett oppfølging av mangelfullt arbeid fra underleverandør, har styret sikret en besparelse på ca. 170.000 kr.

Vedlikehold og drift

- **Vedlikeholdsplan:** Igangsatt i samarbeid med Usbl for bedre kontroll på nødvendig vedlikehold i fremtiden og verdibevaring.
- **Belysning:** Utskifting til nye lamper i fellesareal og boder er påbegynt.
- **Vannlekkasjer:** Utbedring av lekkasje i toppleiligheter pågår.

Miljø og fellesareal

- **Sykkelbod:** Ryddet og etterlatte, brukbare sykler donert til Storo sykkel.
- **Rydding:** Styret har fjernet møbler og interiør hensatt i fellesarealer.
- **Dugnad:** Styret har arrangert ekstra dugnad for rydding av fellesarealene.

Arrangement og kommunikasjon i sameiet:

- Dugnad avholdt mai 2025 med meget god deltakelse.
- Julegrantenning arrangert av Elvebredden Øvre.
- Løpende informasjon til sameiere sendt ut per e-post og oppslag i fellesområder.

Annet:

- Styret har en representant i Garasjestyret.

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

Godkjent av styret, den 09.04.2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Elvebredden Øvre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 900 743	2 640 012	2 904 000	2 904 000
Annen driftsinntekt	2	47 350	47 400	47 400	47 400
Sum driftsinntekter		**2 948 093**	**2 687 412**	**2 951 400**	**2 951 400**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	276 981	264 618	275 282	284 119
Konsulenttjenester	4	145 705	139 024	147 568	129 690
Kontingenter		3 200	3 100	3 300	3 200
Rep og vedlikehold	5	281 682	358 532	316 000	479 999
Forsikringer		517 796	490 690	564 000	313 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		882 110	804 630	965 000	950 000
Energi og fyring		43 177	48 359	60 000	54 999
Kabel-TV og telefoni		144 298	372 764	281 000	210 000
Driftskostnader	6	218 282	197 230	223 000	219 999
Andre driftskostnader	7	42 124	37 667	84 600	76 800
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	0	500	0
Sum driftskostnader		**2 555 354**	**2 716 615**	**2 920 250**	**2 721 806**
Driftsresultat før finansposter		**392 739**	**-29 203**	**31 150**	**229 594**
Finansielle poster					
Finansinntekt		127 329	123 811	123 000	90 999
Sum finansposter		**127 329**	**123 811**	**123 000**	**90 999**
Årsresultat		**520 068**	**94 608**	**154 150**	**320 593**
Overført til annen egenkapital	8	520 068	94 608	0	0
Sum disponering		**520 068**	**94 608**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Elvebredden Øvre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
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		97 651	238 051
Kundefordringer		0	8 629
Sum fordringer		97 651	246 680
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 730 151	3 162 920
Sum omløpsmidler		**3 827 801**	**3 409 600**
SUM EIENDELER		**3 834 932**	**3 416 731**

Balanse 31.12.2025

Elvebredden Øvre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 745 306	3 225 238
Sum egenkapital		**3 745 306**	**3 225 238**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 889	189 893
Annen kortsiktig gjeld		9 737	1 600
Sum kortsiktig gjeld		89 626	191 493
Sum gjeld		**89 626**	**191 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 834 932**	**3 416 731**

Elvebredden Øvre Boligsameie

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

Sameiet består av 70 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3222.223.60 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 900 743	2 640 012	2 904 000	2 904 000
Sum felleskostnader	**2 900 743**	**2 640 012**	**2 904 000**	**2 904 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Dugnad	47 350	47 400	47 400	47 400
Sum andre driftsinntekter	**47 350**	**47 400**	**47 400**	**47 400**

Andre inntekter gjelder innkreving i forbindelse med dugnadsarbeid. Bidraget kreves inn per mnd. som en del av felleskostnadene.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	68 900	66 300	70 000	70 000
Feriepenger	9 853	9 481	10 010	10 010
Godtgjørelse til styre- og	164 000	156 137	160 000	169 000
Arbeidsgiveravgift	32 839	31 364	33 841	33 699
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	1 389	1 337	1 431	1 410
Sum lønnskostnader	**276 981**	**264 618**	**275 282**	**284 119**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. kaffe til styremøter.

Sameiet har 1 ansatt som jobber på timelønn.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	5 625	5 563	5 842	6 000
Forretningsførerhonorar	112 091	106 957	112 092	108 750
Andre forvaltningstjenester	2 350	2 240	3 000	3 000
HMS	25 638	24 264	25 634	10 940
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	1 000
Sum konsulenttjenester	**145 705**	**139 024**	**147 568**	**129 690**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	0	11 960	20 000	100 000
Vedlikehold VVS	0	95 275	60 000	80 000
Vedlikehold elektro	0	11 034	30 000	60 000
Vedlikehold utvendig anlegg	12 179	49 241	10 000	15 000
Vedlikehold heis	166 570	147 623	150 000	160 000
Vedlikehold garasjer	13 509	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	68 008	23 875	30 000	39 999
Vedlikehold brannsikring	0	0	1 000	0
Dugnadskostnader	21 415	19 524	5 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**281 682**	**358 532**	**316 000**	**479 999**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renholdstjenester	187 786	176 717	180 000	180 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	30 496	20 513	43 000	39 999
Sum driftskostnader	**218 282**	**197 230**	**223 000**	**219 999**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader garasjer/P-	9 600	9 600	9 600	9 600
Søppeltømming/container	9 785	4 072	11 000	10 000
Lyspærer, sikringer etc	0	120	2 000	1 000
Verktøy og redskaper	315	1 696	10 000	5 000
Nøkler, låser og skilt	2 683	5 886	2 000	2 000
Annet driftsmateriale	0	0	2 000	0
Kostnader tillitsvalgte	1 392	1 190	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøte	8 490	6 440	10 000	10 000
Velferdskostnader	2 238	0	5 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	4 152	5 665	25 000	30 000
Øredifferanser	-1	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	3 470	3 000	3 000	4 200
Sum andre driftskostnader	**42 124**	**37 667**	**84 600**	**76 800**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 225 238	3 130 630
Tilført til/fra EK fra årets resultat	520 068	94 608
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 745 306	3 225 238
Annen egenkapital 31.12	3 745 306	3 225 238
Sum egenkapital 31.12	**3 745 306**	**3 225 238**

Note 9 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**3 218 107**	**3 123 499**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	520 068	94 608
B. Årets endring i arbeidskapital	520 068	94 608
C. Arbeidskapital 31.12	**3 738 175**	**3 218 107**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 827 801	3 409 600
- Kortsiktig gjeld	89 626	191 493
= Arbeidskapital 31.12	**3 738 175**	**3 218 107**

5087 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Vrålstad, Marte	**2026-03-30**	**Hellstrand, Ørjan**	**2026-03-30**

Identifikasjon

bankID Vrålstad, Marte

Identifikasjon

bankID Hellstrand, Ørjan

Navn	Dato
Eiklid, Odd-Inge	**2026-03-31**

Identifikasjon

bankID Eiklid, Odd-Inge

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

Til årsmøtet i Elvebredden Øvre Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebredden Øvre Boligsameie som viser et overskudd på NOK 520 068. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 01.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 1. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

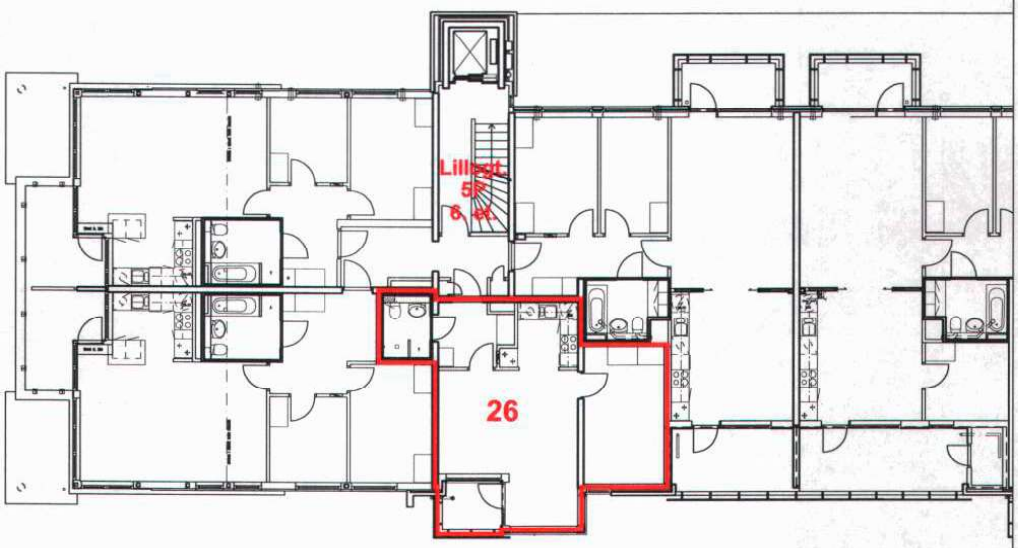
(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

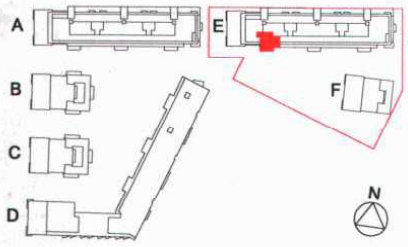
Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

01.04.2026 11:13:08

Signaturmetode

Buypass (NO)





Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

41489 ELVEBREDDEN Gnr./Bnr. 223/60

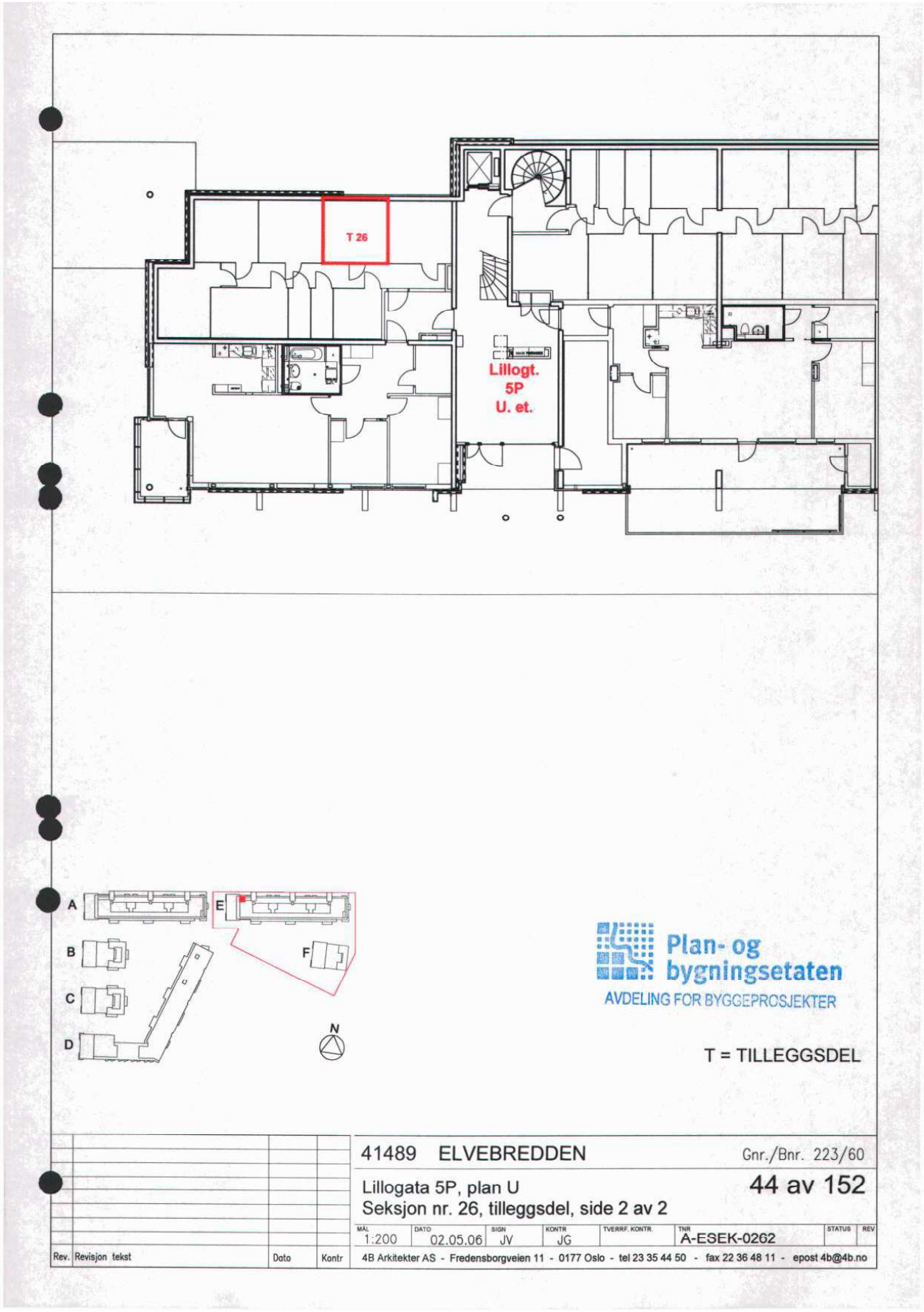
Lillogata 5P, plan 6 43 av 152

Seksjon nr. 26, hoveddel, side 1 av 2

MÅL	DATO	SIGN	KONTR	TVERRF. KONTR.	TNR	STATUS	REV
1:200	02.05.06	JV	JG		A-ESEK-0261		

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Kontr

4B Arkitekter AS - Fredensborgveien 11 - 0177 Oslo - tel 23 35 44 50 - fax 22 36 48 11 - epost 4b@4b.no


T 26
Lillogt.
5P
U. et.
A
B
C
D
E
F
N
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
T = TILLEGGSDEL
41489 ELVEBREDDEN
Gnr./Bnr. 223/60
Lillogata 5P, plan U
44 av 152
Seksjon nr. 26, tilleggsdel, side 2 av 2
MÅL 1:200
DATO 02.05.06
SIGN JV
KONTR JG
TVERRF. KONTR.
TNR A-ESEK-0262
STATUS
REV
Rev. Revisjon tekst
Dato
Kontr
4B Arkitekter AS - Fredensborgveien 11 - 0177 Oslo - tel 23 35 44 50 - fax 22 36 48 11 - epost 4b@4b.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Fredensborgveien 11
0177 OSLO

Dato: 19.08.2013

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

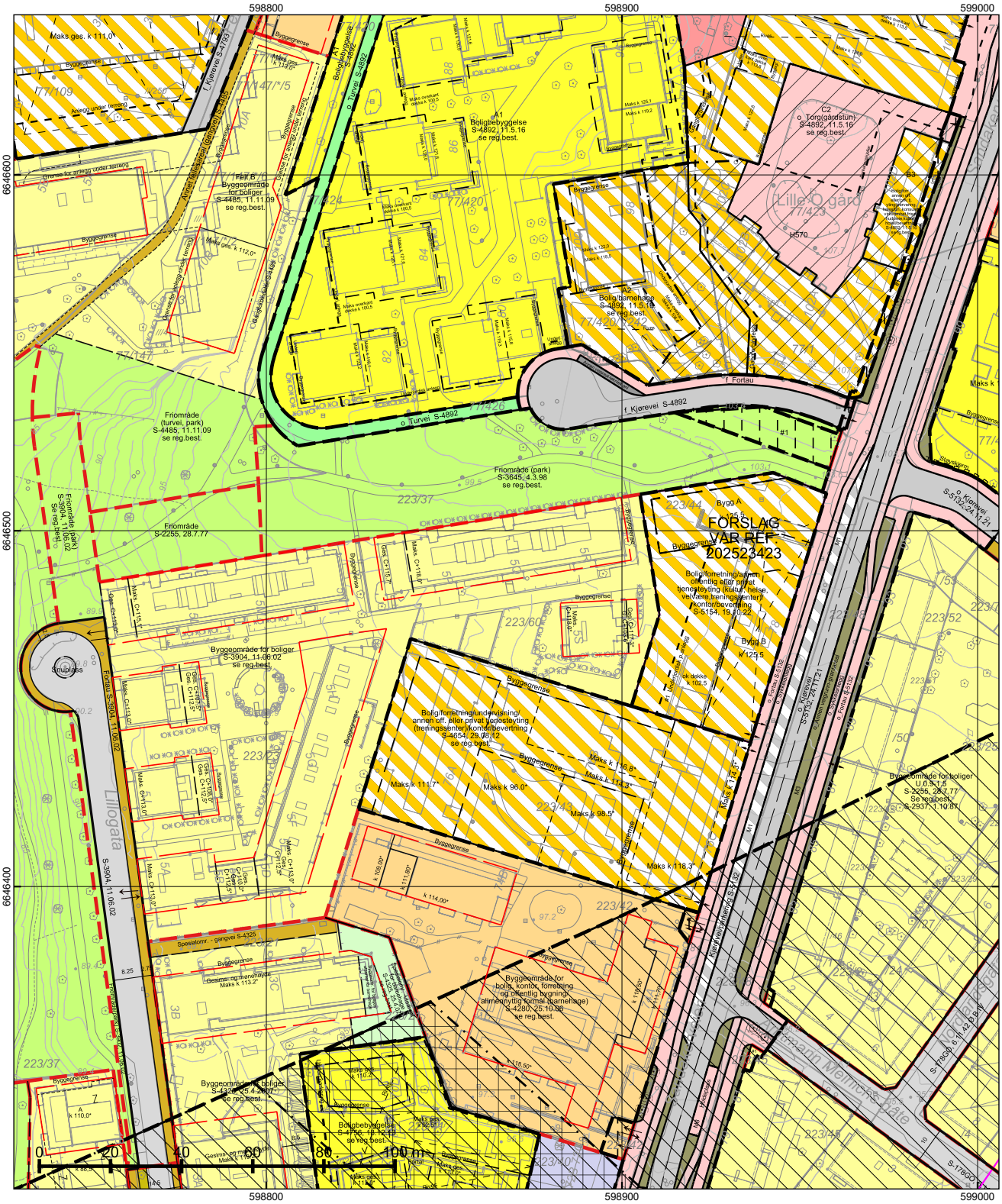
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162226/ 86538725
Deres ref.:
Adresse: Lillogata 5
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

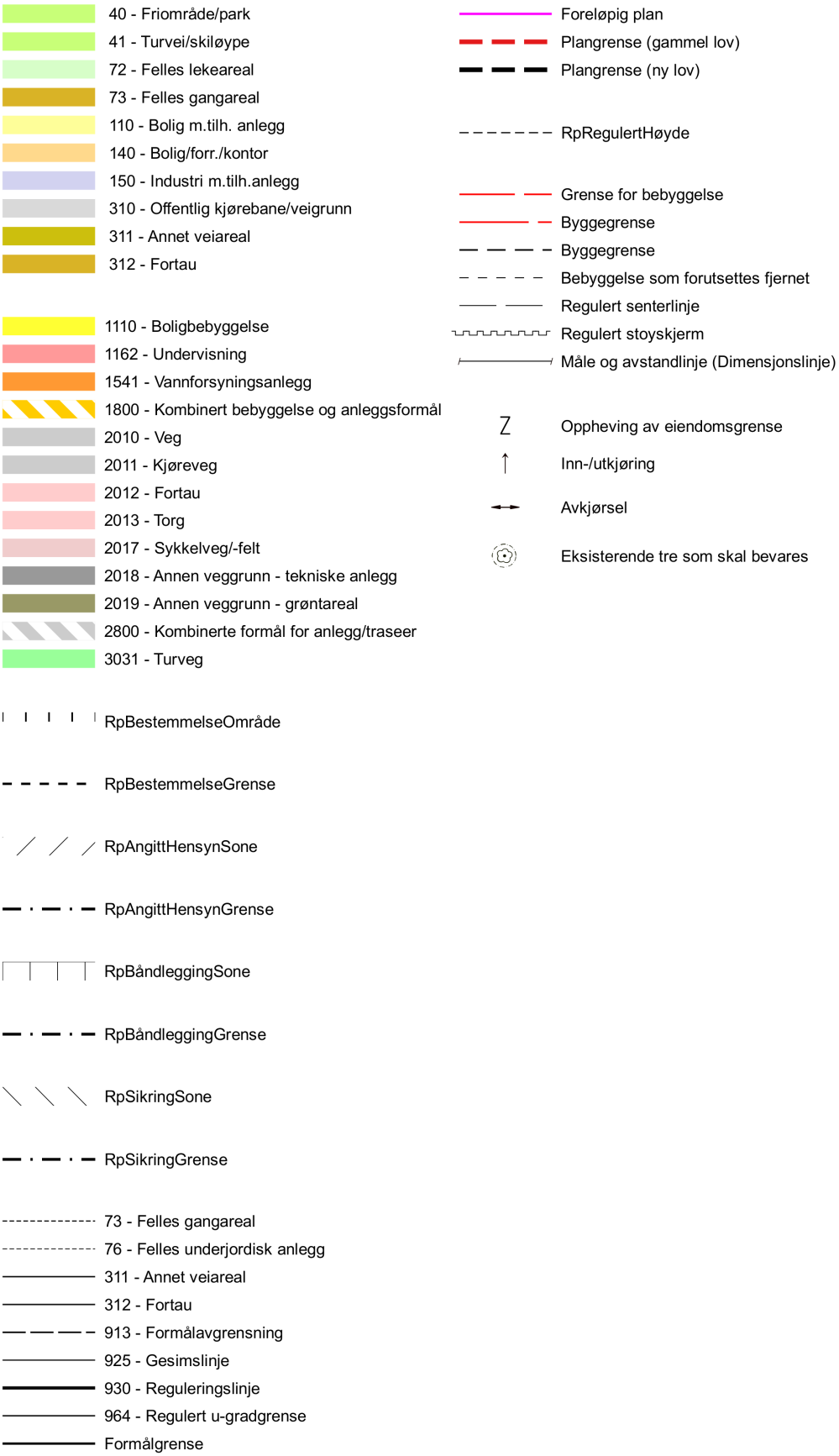
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

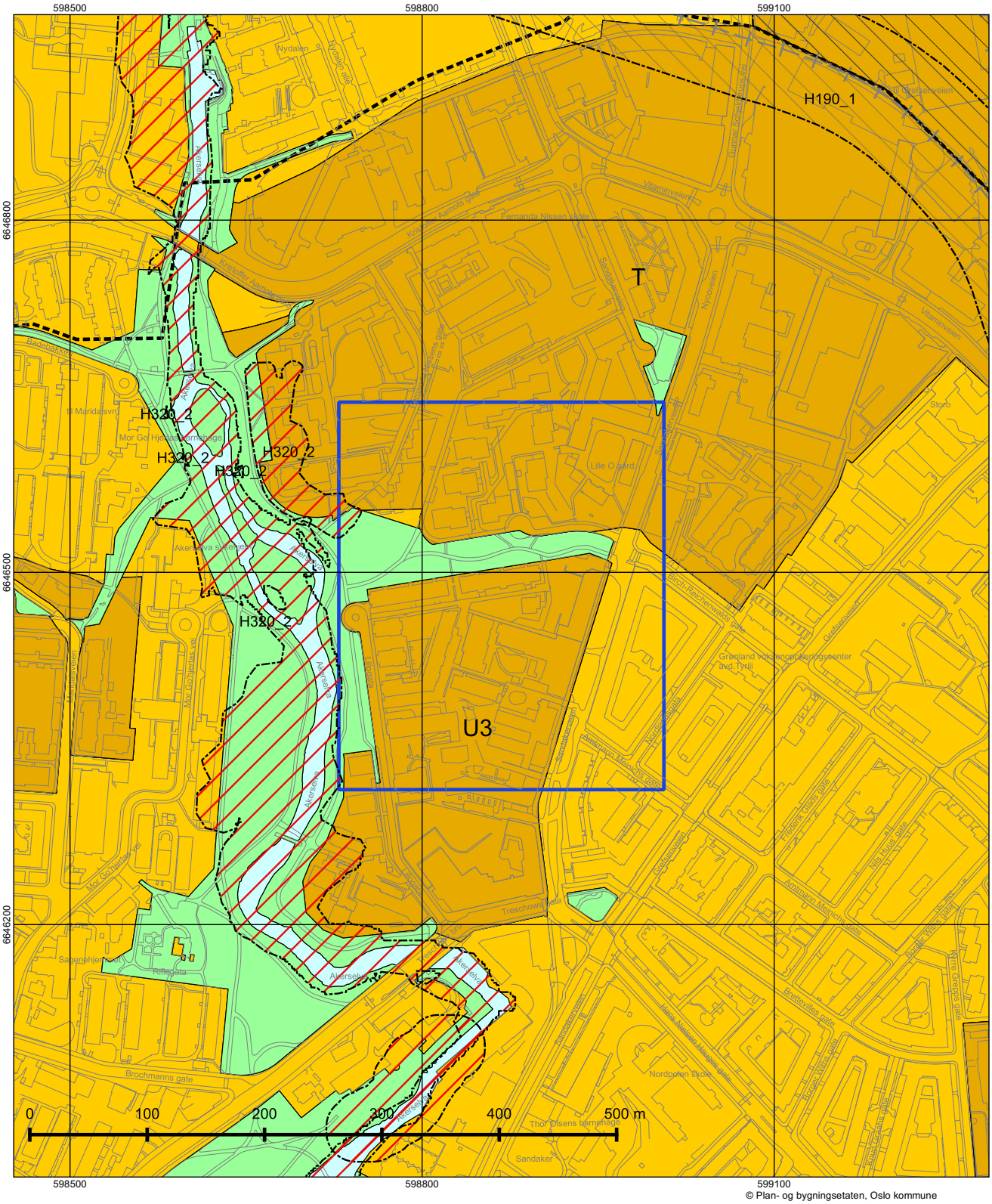
PlottID/Best.nr: 162226/ 86538725
Deres ref.:
Adresse: Lillogata 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/60

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162226/86538725
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

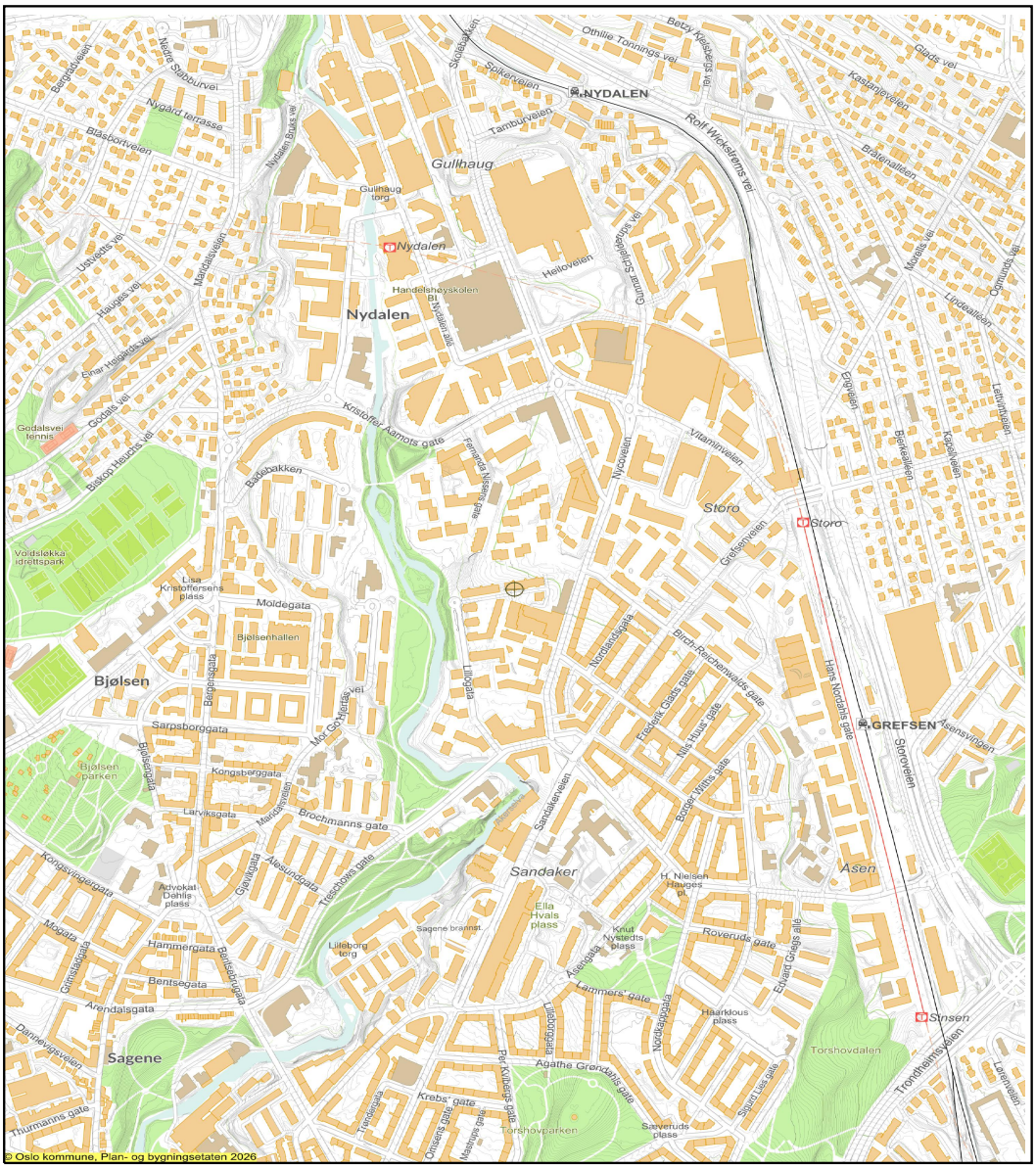
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Lillogata 5 P

Gnr bnr : 223 / 60



Dato: 28.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

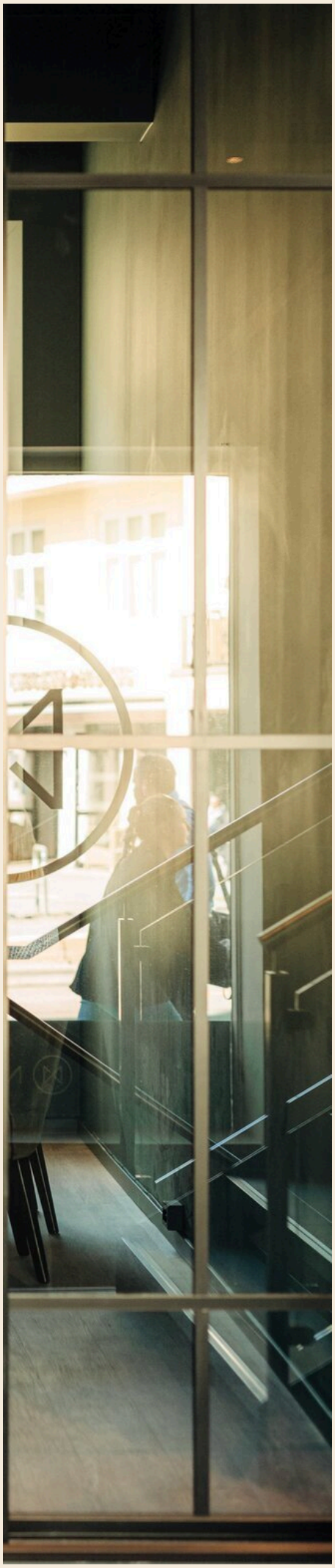
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, 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.



Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0182/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lillogata 5P 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 60, snr 26 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nadia Strand

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Asker
n.strand@nordvikbolig.no
970 98 060