NORDVIK

Lillogata 5E

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lillogata 5E

Innhold

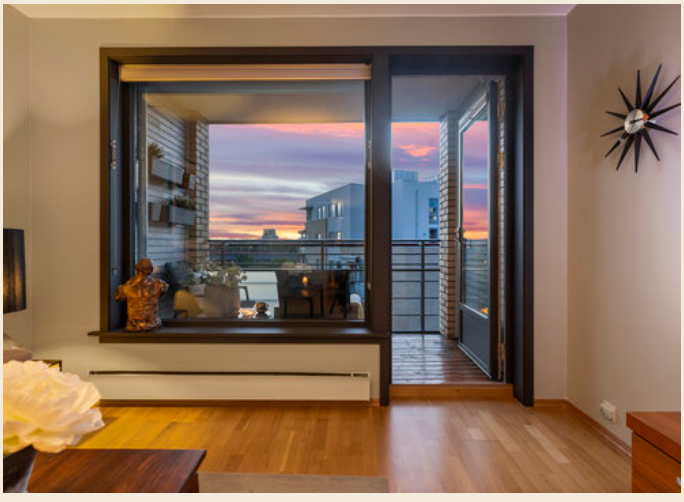
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
39	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og oppgradert 3-roms tilbaketrukket rett v/Akerselva - Solrik balkong m/flott utsikt - Garasjeplass m/el - Heis

Prisantydning	**7 590 000,-**
Omkostninger	**190 840,-**
Totalpris	**7 780 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 098,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Moderne og oppgradert 3-roms selveier med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet rett ved Akerselva. Leiligheten ligger høyt og fritt i 6. etasje og har en gjennomgående planløsning med gode lysforhold. Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til nordvestvendt balkong med flott utsikt og ettermiddags- og kveldssol. Kjøkkenet har egen spiseplass og ble omfattende fornyet i 2026. Videre har boligen to gode soverom, flislagt bad med gulvvarme. Heisadkomst og garasjeplass med elbillader. Bilfrie og frodige fellesområder med sittegrupper og lekeplass.

Høydepunkter:
-Solrik balkong
-Flott utsikt
-Garasje m/elbillader
-Heis
-Oppgradert kjøkken i 2026
-Flere oppgraderinger i 2025/2026
-Attraktiv beliggenhet rett ved Akerselva
-Disp bod på 8 kvm
-Ingen fellesgjeld

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Lillogata 5 E
6. Etasje

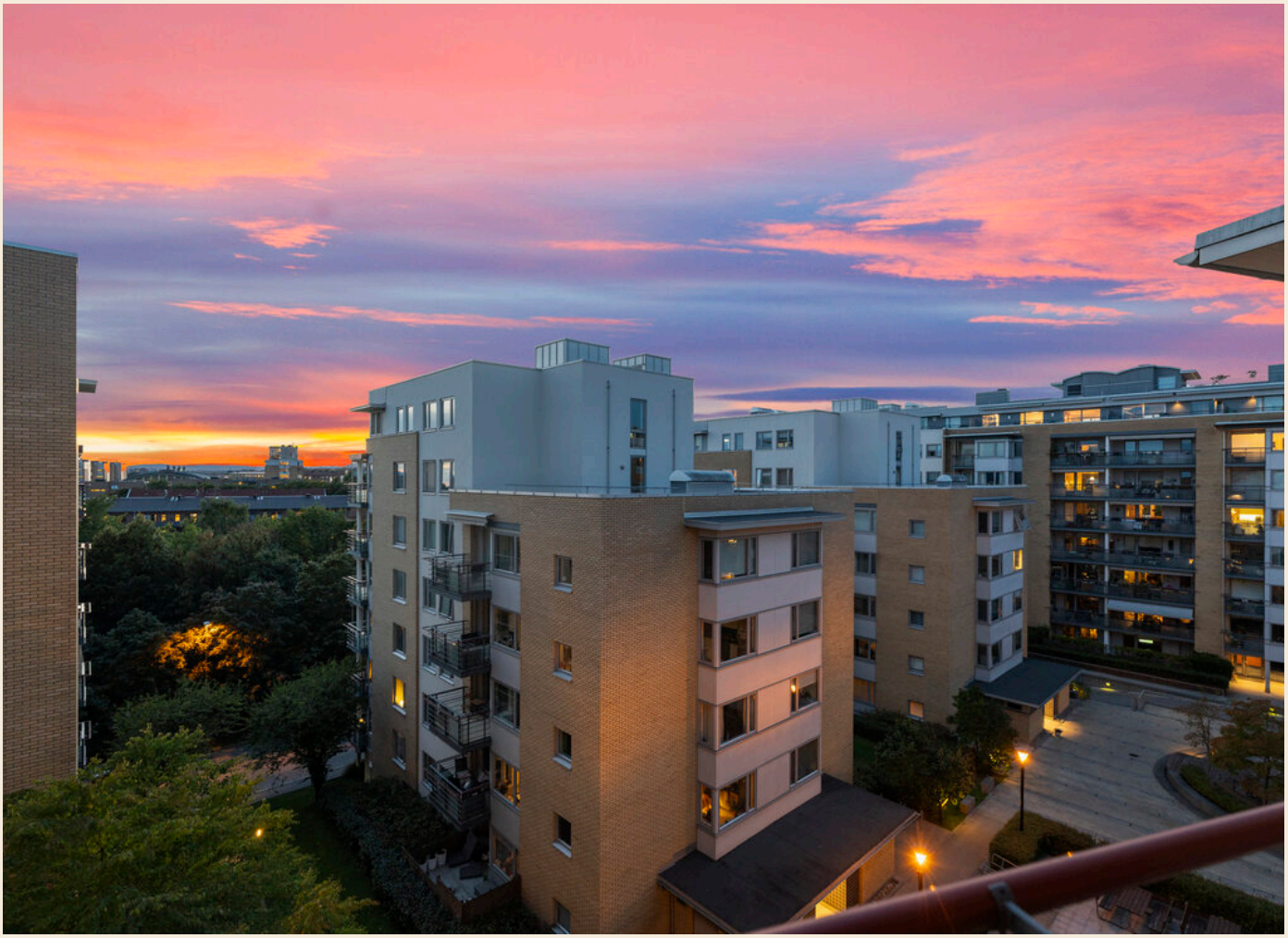


TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.













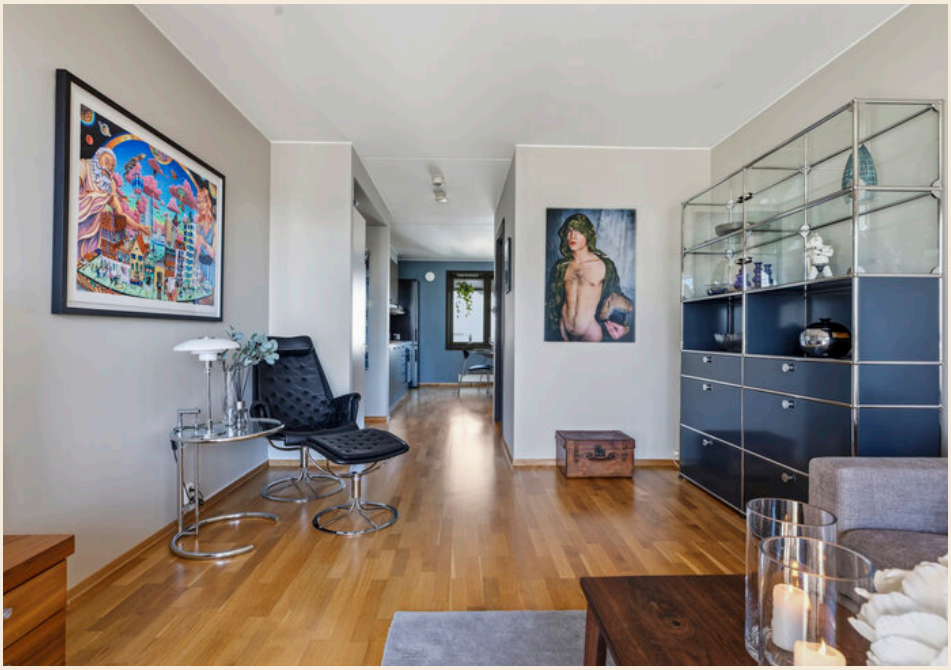






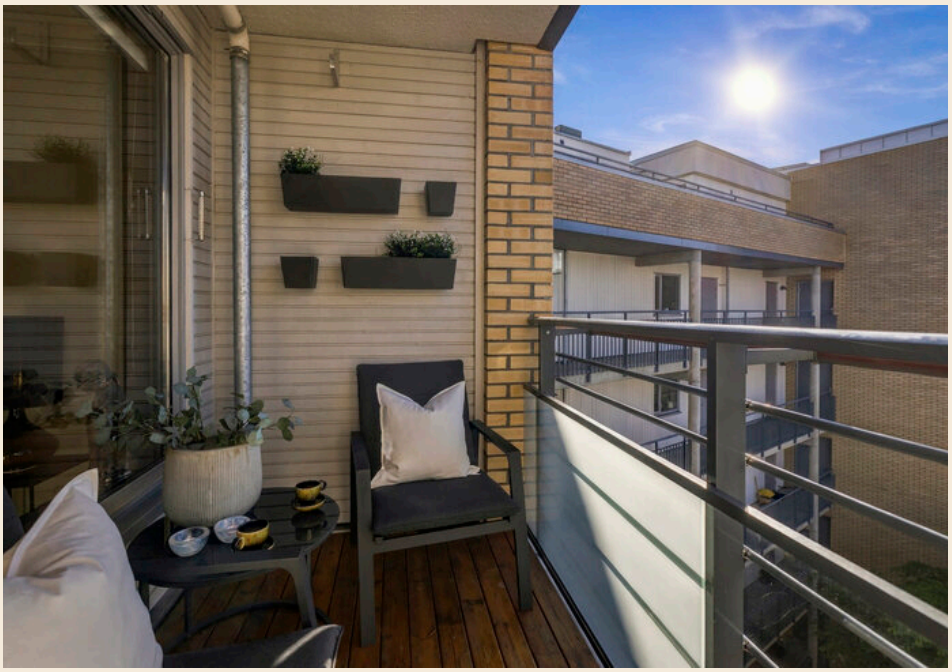
De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig atmosfære.





Stuen har en god størrelse med plass til både sofagruppe og spisebord, og byr på flere naturlige møbleringsmuligheter.

Her kan du nyte ettermiddagssolen i nydelige omgivelser.











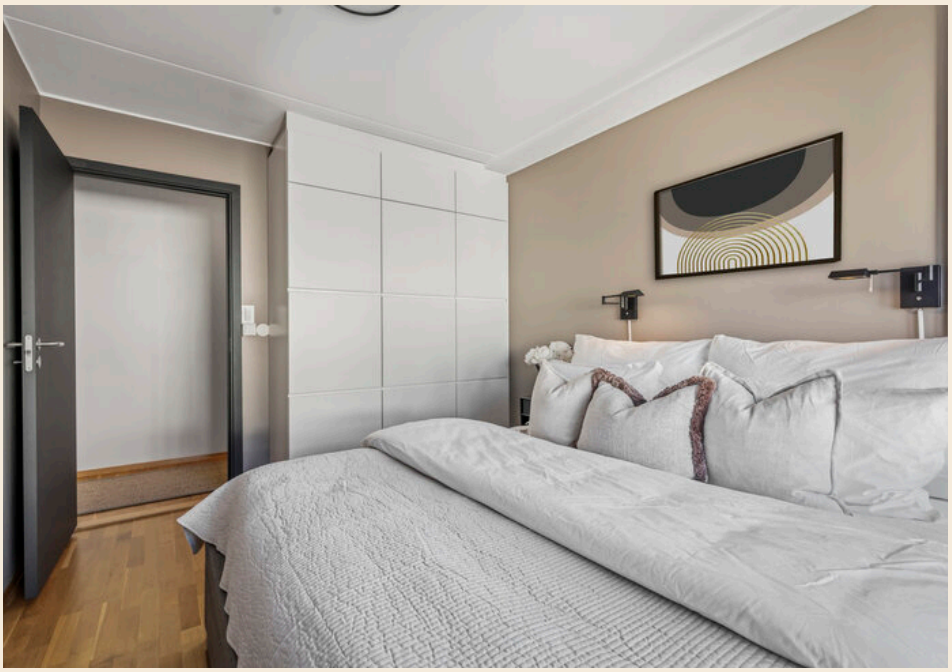
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.





Selger opplyser om morgen- og formiddagssol inn mot soverommet.

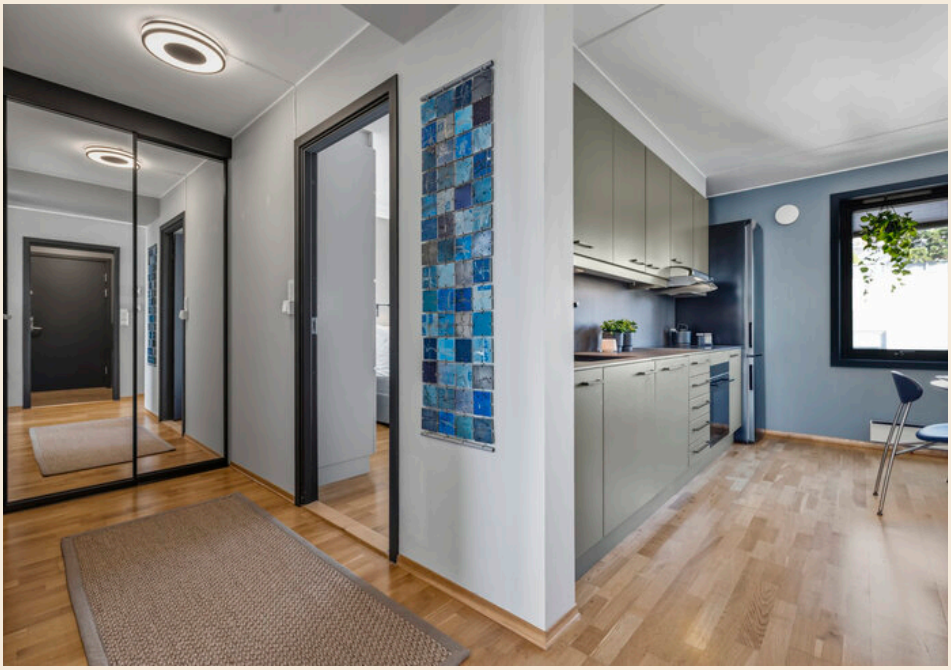
Hovedsoverommet har et romslig garderobeskap. I gangen mellom hovedsoverommet og badet er det i tillegg en praktisk skyvedørsgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.





Soverom nummer to er et godt og anvendelig rom som kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





I mellomgangen er det i tillegg en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir ekstra oppbevaringsplass.

Leiligheten har en hyggelig og praktisk entré med god oppbevaringsplass.






I 2026 fikk badet måltilpassede dusjdører, nytt toalettsetet, ny trykknapp til toalettet og glasshyller.



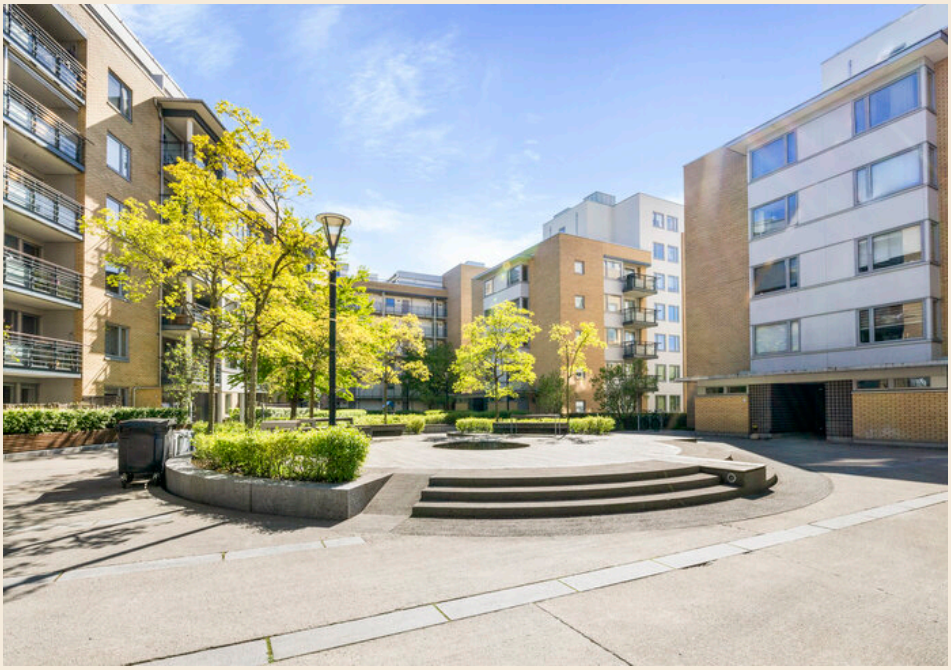
Badet er pent flislagt og har en praktisk utforming.


007
005


007
EVlink

Sameiet har svært hyggelige fellesområder med frodig beplantning.





Uteområdene er bilfrie og byr på frodig beplantning, flere sittegrupper og lekeplass for de minste. Her er det fine soner for både lek, opphold og hyggelige stunder utendørs, samtidig som Akerselva med tur- og rekreasjonsmuligheter ligger like nedenfor.

Like nedenfor går den idylliske turstien langs elvebredden, et populært rekreasjonsområde som strekker seg fra sentrum i sør til Maridalen og Nordmarka i nord.







Langs Akerselva i Nydalen finner du populære områder for bading, soling og avslappende sommerdager ved vannet.



Lillo Gård er et hyggelig samlingspunkt i nærområdet, med sjarmerende omgivelser og populære serveringstilbud.

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0518/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lillogata 5E, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 23, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anders Samuelsen

Kjøpesum og omkostninger
7 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
189 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
190 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 780 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 793 840,- (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
2005

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, entré, gang, bad, soverom, soverom 2
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde i stue og kjøkken er 248 cm.

Leiligheten disponerer en bod i felles garasjekjeller på 8 kvm merket med CO B27.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold, med morgen- og formiddagssol inn mot kjøkken og soverom, samt ettermiddags- og kveldssol på balkongen og inn mot stuen.

Innhold
Leiligheten ligger høyt og fritt i 6. etasje og har et bruksareal på 64 m² BRA-i. Den gjennomgående og gode planløsningen består av entré med lekker skyvedørsgarderobe, romslig stue med utgang til solrik

balkong, kjøkken med spiseplass, to gode soverom, gang med skyvedørsgarderobe og flislagt bad.

Leiligheten er gjennomgående, og med vindusflater på begge sider får boligen et godt lysinnslipp gjennom dagen. Den gjennomtenkte planløsningen utnytter arealet godt og gir en fin balanse mellom sosiale soner, private rom og oppbevaringsplass.

I tillegg disponere leiligheten en bod på 8 kvm.

Sameiet har frodige og pent opparbeidede, bilfrie fellesområder med variert beplantning, plenarealer, sittegrupper og lekeplass. Uteområdene gir en grønn og hyggelig ramme rundt bebyggelsen, med fine soner for både lek, opphold og avslapning.

Det medfølger garasjeplass 007 med elbillader i felles, oppvarmet garasjeanlegg. Fra garasjeanlegget er det trappefri heisadkomst direkte til leilighetsplanet.

Entré:
Leiligheten har en moderne og stilren entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Entréen ble oppgradert i 2025 med flislagt gulv, nye skyvedører og garderobeløsning med innredning. Resultatet er et gjennomført uttrykk med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Stuen er romslig og luftig, med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og øvrig møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig atmosfære. Takhøyden i stue og kjøkken er opplyst til ca. 2,48 meter, noe som understreker den gode romfølelsen. Veggflatene i stuen ble malt i 2026, og dører, karmer, lister samt vinduskarmer og -lister ble malt samme år. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen. Selger opplyser om ettermiddags- og kveldssol inn mot stuen.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en hyggelig nordvestvendt balkong på ca. 5 m². Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen og har plass til en mindre sittegruppe. Beliggenheten i 6. etasje gir en luftig uteplass med særdeles flott utsikt over nærområdet og åpne siktlinjer mot horisonten. Selger opplyser om gode solforhold med ettermiddags- og kveldssol på balkongen, og uteplassen byr på flotte lys- og solnedgangsforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår moderne og stilrent, og ble betydelig fornyet i 2026. Det ble montert ny benkeplate og kum, mens kjøkkenfrontene ble profesjonelt lakkert på lakkeringsverksted og oppgradert med nye håndtak og soft-close-hengsler. Samme år ble hvitevarene skiftet ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt komfyrvakt og vannstoppsystem.

Baderom:
Badet er pent flislagt og har en praktisk utforming. Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har elektriske varmekabler, og badet har avtrekksventilasjon. I 2026 ble badet oppgradert med måltilpassede dusjdører, nytt toalettsete med soft-close, ny trykknapp til toalettet og glasshyller.

Soverom I:
Hovedsoverommet har en god størrelse og ligger tilbaketrukket fra stuen. Her er det god plass til dobbeltseng, og rommet har garderobeskap som medfølger salget. Vinduet sørger for fint med dagslys. Soverommet ligger i direkte tilknytning til mellomgangen, med kort vei til badet. Selger opplyser om morgen- og formiddagssol inn mot soverommet.

Soverom II:
Soverom nummer to er et godt og anvendelig rom som kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, arbeidsplass og oppbevaring, og garderobeskap i tilknytning til mellomgangen bidrar til ekstra oppbevaringsmuligheter. Veggflatene i rommet, som i dag benyttes som kontor, ble malt i 2026.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår moderne og stilrent, og ble betydelig fornyet i 2026. Det ble montert ny benkeplate og kum, mens kjøkkenfrontene ble profesjonelt lakkert på lakkeringsverksted og oppgradert med nye håndtak og soft-close-hengsler. Samme år ble hvitevarene skiftet ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt komfyrvakt og vannstoppsystem. Selve kjøkkeninnredningen er fra 2005

Våtrom:
Badet er fra 2005 og utført som prefabrikert baderomskabin. Det foreligger dokumentasjon på at det er benyttet membran, men type membran er ikke opplyst. Badet har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksventilasjon på badet.

Tilstandsrapporten opplyser at mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er oppbrukt. Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført, da badet er en prefabrikert kabinløsning, men det er utført overflatemålinger utenfor badet.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system.
- Rørskap plassert i himlingen på badet, med stoppekraner på fordelerstokkene.
- Innvendige avløpsrør i PP-plast.
- Mekanisk avtrekksventilasjon.

- Ventil på kjøkken og tilluft via ventiler i vinduene.
- Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i entré, opplyst produsert i 2023.
- Automatisk lekkasjestopper.
- Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
- To røykvarslere, hvorav én er tilknyttet sameiets anlegg.
- Brannslange plassert i kjøkkenbenken.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater, vegger og himling
Tilstandsrapport: Membranløsningen i vegg har passert forventet levetid, og utskifting bør påregnes for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader.

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Tilstandsrapport: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er oppbrukt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det er installert kabinbad, noe som gjør det fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart å ta hull uten å skade konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger på overflater utenfor baderom gulv 15,4 %, vegg 13,6 % (vektprosent).

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger garasjeplass nr. 007 i felles garasjeanlegg i kjeller, med etablert elbillader. Lading skjer via eget ladeabonnement.

Modernisering og påkostninger
Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger og moderniseringer de senere årene:
2025: Flislagt gulv i entré/gang.
2025: Nye skyvedører og garderobeløsning med innredning i gangen.
2026: Dører, dørkarmer, gulvlister samt vinduskarmer og -lister malt.
2026: Veggflater i gang, stue og kontor malt.
2026: Kjøkkenet ble fornyet med nye integrerte hvitevarer fra Siemens og nytt frittstående kombiskap. Det ble montert ny benkeplate og bakplate i kompaktlaminat, nye håndtak og hengsler med soft-close, samt at kjøkkenfrontene ble lakkert på lakkeringsverksted. Det ble i tillegg montert komfyrvakt og Waterguard i/under benkeskap og ved oppvaskmaskin.
2026 - Baderom: Montert måltilpassede dusjdører, nytt toalettsete med soft-close, ny trykknapp til toalettet og glasshyller.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pedersens Glass-Service AS - Mars 2026. Levert og montert dusjdører og glasshyller.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prefabrikert bad EJ Pre Enginered Bathroom, ref. dokumenter fra opprinnelig Boligkjøpermappe.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren - Juli 2026 Montert komfyrvakt inkl nedtrappinsmodul, led stripe m /dimmer, stikkontakt, komfyr støpsel. Tidligere eier har byttet ledlampe på bad i 2025. Ref samsvarserklæring i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2024. Ref dokumentasjon fra tidligere eier i boligmappa. Ingen avvik. Eltakst i 2025 ref dokumetasjon fra tidligere eier i boiligmappa. Ingen spesielle merknader utover at det ikke er jordfeilbryter på alle kurser.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av garasjesameiet. Før min eietid. Antar faglært men ukjent med hvilket firma som installerte dette.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flow rørservice. Juli 2026. Montert waterguard system under oppvaskmaskin /benkeskap. Koblet til vann/avløp for ny kran, oppvaskmaskin, vaskekum. Tidligere eier fikk byttet

varmvannsbereder samt montert waterguard på denne. Ingen dokumentasjon.

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: Møll i et annet bodområde. Det er ikke observert møll i selgers bod eller tilhørende bodområde.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Styret har startet planlegging for utbedring av heiser, samt skifte av takbelegg. Arbeid som vil pågå over flere år. Ingen vedtak om økt husleie.

Bygningssakkyndig
Norges Takst AS

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2005. Leiligheten ligger i 6. etasje i et boligbygg med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Vinduer har malte karmer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, og entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Fra leiligheten er det utgang til balkong på ca. 5 m². Balkongen har betongkonstruksjon og rekkverk i stål.

Innvendig har boligen parkett på gulv og malte, glatte vegg- og himlingsflater. Vannledningene er utført som rør-i-rør-system, med rørskap plassert i himlingen på badet, mens innvendige avløpsrør er av PP-plast. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, med ventil på kjøkken og tilluft via ventiler i vinduene.

Det medfølger en bod i felles garasjekjeller på ca. 8 m², samt garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Innbo og løsøre
Frittstående kombiskap, samt integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord på kjøkken
- Taklampe over salong på stue
- Vegghengte nattbord på hovedsoverom
- Leselamper over seng på hovedsoverom
- Lagerreoler i bod (Disse er ikke fastmontert)

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.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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 har elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 500 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 4 098,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør kr 4 098 per måned og består av ordinære felleskostnader på kr 3 598 samt kr 500 for bredbånd/kabel-TV. Ordinære felleskostnader dekker sameiets løpende driftskostnader,

bredbånd/kabel-TV, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring.

Kostnader knyttet til garasje kommer i tillegg og faktureres separat.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 713 592,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 854 366,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Elvebredden Nedre, orgnr. 987409894

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Elvebredden Nedre, org.nr. 987 409 894.

Sameiet består av 210 boligseksjoner på eiendommen gnr. 223 bnr. 23, kommune nr. 0301, Oslo. Sameiet Elvebredden Nedre omfatter 4 bygninger med 13 inngganger.

Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Eiendommen består av flere boligbygg med tilhørende fellesarealer, uteområder og garasjeanlegg. Sameiet arbeider etter en langsiktig vedlikeholdsplan utarbeidet med bistand fra OBOS Prosjekt, og styret opplyser at bygningene nå er over 20 år gamle, slik at behovet for vedlikehold gradvis gjør seg gjeldende på flere områder.

Sameiet har løpende service og kontroll av blant annet heiser, elektriske anlegg, brannsikring, ventilasjon, VVS-anlegg samt innvendige og utvendige fellesarealer. Styret opplyser at det arbeides kontinuerlig med langsiktig planlegging av vedlikehold og investeringer.

Utførte arbeider og oppgraderinger de senere årene:
- Utfordringer knyttet til ventilasjonsanlegget er ferdig utbedret. Anlegget skal fremover følges opp gjennom ordinært vedlikehold.
- Sameiets avtale med Telia ble reforhandlet i 2024, og oppgradering av infrastrukturen er ferdigstilt med etablering av fiber frem til leilighetene.
- Sameiet har over flere år gradvis gått over til LED-belysning i fellesområdene. Arbeidet med utskifting til LED i bodområdene fortsetter i 2026 og var forventet ferdigstilt før sommeren.
- Det er utført løpende vedlikehold av grøntområder og øvrige utearealer.
- Biloppstillingsplasser for midlertidig av- og pålessing er merket opp på gårdsplassen.
- Fra 1. februar 2026 overtok Facilitec ansvaret for vaktmester- og grønttjenester i sameiet.

Planlagte og kommende arbeider:
Sameiet har besluttet å starte en trinnvis oppgradering av heisene etter anbefaling fra Kone. Arbeidet starter i 2026, og planen er å oppgradere én heis per år. Sameiet har totalt 10 heiser, og utskiftingen er derfor planlagt gjennomført over en periode på ca. 10 år. Ved oppgraderingen vil store deler av heisenes tekniske innmat bli fornyet.

Styret har også startet arbeidet med å utrede fornyelse av takene på bygningene. Takene nærmer seg en alder hvor større vedlikehold eller utskifting må vurderes, og kartlegging og planlegging vil fortsette fremover. Det er i tillegg planlagt videre forbedringer av uteområdene i 2026, samt løpende brannsikrings-, VVS- og generelle vedlikeholdstiltak.

Øvrige forhold av betydning:
Sameiet benytter Vibbo som hovedkanal for informasjon til beboerne, hvor styret publiserer praktisk informasjon og oppdateringer om pågående arbeider.

Sameiet har fellesmåling av strøm gjennom en felles strømavtale, og den enkelte seksjonseier kan derfor ikke velge egen strømleverandør.

Enkelte seksjonseiere har garasje i Elvebredden Garasjesameie. Garasjekostnader kommer i tillegg til boligens ordinære felleskostnader og faktureres separat.

I årsmøtet 2026 ble det også behandlet forslag om bedre innbruddssikring av boddørene etter meldinger om innbrudd i flere boder. Forslaget om at sameiet skulle innhente tilbud ble ikke vedtatt. Styret opplyste samtidig at vedlikehold og reparasjon av den enkelte boddør normalt er seksjonseiers ansvar, og at eventuell ytterligere sikring må bekostes av den enkelte eier.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Boligsselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er ingen fellesgjeld registrert på leiligheten per. 03.09.2026.

Fellesformue
Kr 14 150,- pr. 03.09.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 427 596,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3 920,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere/leietakere. Anskaffelse av dyr skal varsles til styret for registering. Se bestemmelser i husordensreglene § 10.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 3295627

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 237 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 vedlagt 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 "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet, tilbaketrukket i en stille gate som har minimalt med biltrafikk. Her bor du omringet av turstier og grønne omgivelser, med bilfri adkomst til Akerselva og enkel adkomst til dagligvarebutikker. Like nedenfor går den idylliske turstien langs elvebredden – et populært rekreasjonsområde som strekker seg fra sentrum i sør til Maridalen og Nordmarka i nord. Med en kort spasertur i vakre omgivelser preget av frodige uttrykk og fuglekvitter når du både Grünerløkka og Solsiden, eller du kan ta turen opp til Nydalen badeplass og Brekkedammen ved Frysja.

Med Sandaker, Storo, Nydalen, Sagene og Torshov som nærområde, har du alt du trenger innen rekkevidde – fra marka og turterreng til handlegater, nisje butikker, restauranter, kaféer, treningssentre og kulturtilbud.

Et steinkast unna finner du populære Lillo Gård nærsenter med Meny, apotek, blomsterbutikk og hyggelige kafeer som Lillo Lounge og Åpent Bakeri. I tillegg er det kort gangavstand til Kiwi, Rema 1000 og flere andre butikker og spisesteder. Storo Storsenter med sine over 140 butikker sørger for et bredt utvalg av shoppingmuligheter. Blant nærliggende restauranter er Lille-O, Kompis og Kårhuset verdt å trekke frem – i tillegg til et rikt utvalg i områdene rundt.

Treningsglade har SATS både på Storo og i Nydalen, samt Fresh Fitness rett i nærheten. For friluftsinteresserte byr nærområdet på flotte tur- og treningsmuligheter. En gåtur opp til Grefsenkollen anbefales – både for den fantastiske utsikten over byen og for å nyte mat, drikke og kulturelle arrangementer på Grefsenkollen Restaurant. Voldsløkka idrettspark på Bjølsen byr på fotballbaner, tennisbaner, volleyball, skatehall og vinterstid både ski og skøyter.

Området er svært barnevennlig, med barnehager, skoler og flere lekeplasser rett utenfor døren. Her finner du et bredt tilbud av fritidsaktiviteter, blant annet allidrett på Fernanda Nissen skole og et rikt tilbud gjennom Sagene IL. Sameiet arrangerer jevnlig sosiale aktiviteter for både

store og små – alt fra rebusløp og sommerfest til julegrantenning med ponniridning. På vinterstid er akebakker, skøytebane ved Storo og skiløyper i Voldsløkka og Maridalen populære høydepunkt.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra bussholdeplassen Sandaker (3 min gange) går linje 30 og 58. Trikken (linje 11, 12 og 18) ligger ca. 5 minutters gange unna, og T-bane fra Storo eller Nydalen gir rask tilgang til resten av byen. Flybussen har også stopp på Storokrysset med direkte forbindelse til Gardermoen. Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern) og Høyskolen i Oslo og Akershus er lett tilgjengelige.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.02.2006.

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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for parkeringskjeller, datert 2006.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

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/

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

301/223/23/43:

12.04.1960 - Dokumentnr: 506790 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1960 - Dokumentnr: 518321 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1960 - Dokumentnr: 519649 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1961 - Dokumentnr: 518160 - Bruksrett
Rettighetshaver: Oslo lysverker
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1970 - Dokumentnr: 502451 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2004 - Dokumentnr: 60098 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Plikt til å overdra veigrunn vederlagsfritt til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2004 - Dokumentnr: 67043 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:523 Bnr:1
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2004 - Dokumentnr: 67043 - Erklæring/avtale
Samme rettigheter og plikter til felles garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2004 - Dokumentnr: 67043 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:523 Bnr:1
Bruksrett til nødvendig grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2004 - Dokumentnr: 67043 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2004 - Dokumentnr: 67043 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2004 - Dokumentnr: 73105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig bruksrett og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra eiendommene i felleskap.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2008 - Dokumentnr: 193246 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om overvann- og spillvannanlegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2018 - Dokumentnr: 1271698 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:43
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2004 - Dokumentnr: 68884 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/13795
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.
1,16-38,40,42,45-74,78-90,95-96,113,115,120,137,139,141-144,
146-148,150,154,158,162,166,169-200,202,205,208.

13.04.1989 - Dokumentnr: 22897 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23

13.04.1989 - Dokumentnr: 22897 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:44
Overført fra gnr 223 bnr 57
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.10.2004 - Dokumentnr: 67043 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:523 Bnr:1
Bruksrett til 140 parkeringsplasser og
120 boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23

01.10.2004 - Dokumentnr: 67043 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:523 Bnr:1
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:23

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 310,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 885,- 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 12. september 2026

Ansvarlig megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Lillogata 5 E, 0484 OSLO
OSLO kommune
gnr. 223, bnr. 23, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16603-1065 **Eiendomsverdi ref nr:** AY4104

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Morten Kjønniksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig

Morten Kjønniksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 6 etasje og det medfølger en bod i felles kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det er lagt til grunn at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg med elbillader. Garasjeplassen har en bredde på ca. 227 cm og dybde på ca. 536 cm.

Selveierleilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte med 2-lags glass, produsert i 2005.
Vinduer ble tilfeldig kontrollert/funksjonstestet. Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette
krever spesifikke lys- og temperaturforhold.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er balkong på 5 m² med fundament av betongs og rekkverk av stål. Høyde rekkeverk er 106 cm, høyde til mark er over 10 meter. (gjeldende krav til høyde rekkverk, balkong over 10 meter over bakkenivå er 110 cm).

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Det ble registrert noe slitasje på parkettgulv, men ikke utover det som kan forventes ut fra alder.
Vegger og himlinger har malte glatte flater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige og tilgjengelige steder på befaringsdagen:
Det ble målt +/- 15 mm skjevhet på stue.
Det ble målt +/- 13 mm skjevhet på kjøkken.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Ifølge eier er det ikke observert skadedyr, fuktkrevende insekter, biller eller lignende.

VÅTROM Gå til side

Baderom fra 2005 er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjdører/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i egen perm.
Det foreligger dokumentasjon på at det er benyttet membran, men det er ikke oppgitt hvilken type. Badet er en prefabrikert baderomskabin.
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig himling.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 7-13 mm.
Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er et nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2005 har glatte fronter og benkeplate i kompakt laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser om at det ble byttet kum, benkeplate, og hvitvarer i 2026.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Rørskapet er plassert i himlingen på baderommet og har stoppekraner på fordelerstokkene.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ventil i vegg på kjøkken, og ventiler montert i vinduer ellers.
Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i entréen, produsert i 2023 ifølge tidligere salgsoppgave.
Tilkoblingen er ukjent. Det er montert automatisk lekkasjestopper.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Elektro - el-takst, datert: 19.02.2025.
Sak avsluttet av Elvia, datert: 01.03.2024.
Det er to røykvarslere, én lokalt i boenheten og én som er tilknyttet sameiet. Det er brannslange plassert i kjøkkenbenken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

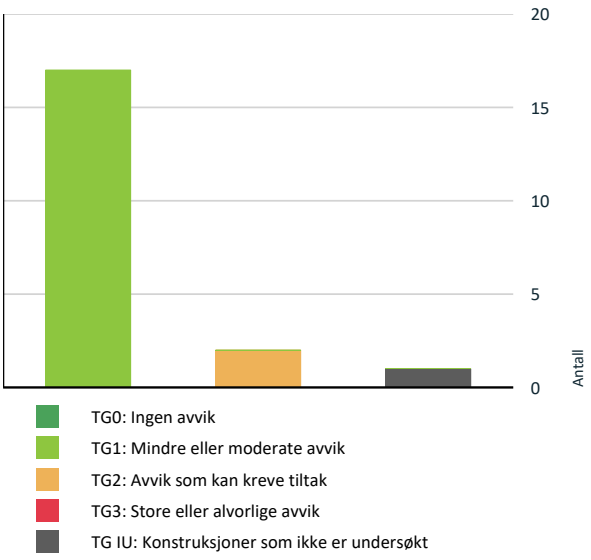
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2005

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig/normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny benkeplate kjøkken (kompakt laminat), nye hvitvarer og kum.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass, produsert i 2005.
Vinduer ble tilfeldig kontrollert/funksjonstestet. Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på 5 m² med fundament av betongs og rekkverk av stål. Høyde rekkeverk er 106 cm, høyde til mark er over 10 meter. (gjeldende krav til høyde rekkverk, balkong over 10 meter over bakkenivå er 110 cm).

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav så lenge forholdet var lovlig på oppføringstidspunktet.
For å ivareta sikkerheten mot fallskader, kan det likevel vurderes å øke rekkverkshøyden til dagens krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.
Det ble registrert noe slitasje på parkettgulvet, men ikke utover det som kan forventes ut fra alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte glatte flater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige og tilgjengelige steder på befaringsdagen:
Det ble målt +/- 15 mm skjevhet på stue.
Det ble målt +/- 13 mm skjevhet på kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier er det ikke observert skadedyr, fuktkrevende insekter, biller eller lignende.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i egen perm.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på at det er benyttet membran, men det er ikke oppgitt hvilken type. Badet er en prefabrikert baderomskabin.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig himling.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Membranløsningen i vegg har passert forventet levetid, og utskifting bør påregnes for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 7-13 mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er et nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusj.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom fra 2005 er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjdører/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da det er installert kabinbad, noe som gjør det fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart å ta hull uten å skade konstruksjonen.

• Det ble utført fuktmålinger på overflater utenfor baderom gulv 15,4 %, vegg 13,6 % (vektprosent).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2005 har glatte fronter og benkeplate i kompakt laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser om at det ble byttet kum, benkeplate, og hvitvarer i 2026.



Røropplegg i kjøkkenbenk.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Rørskapet er plassert i himlingen på baderommet og har stoppekraner på fordelerstokkene.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ventil i vegg på kjøkken, og ventiler montert i vinduer ellers.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i entréen, produsert i 2023 ifølge tidligere salgsoppgave.
Tilkoblingen er ukjent. Det er montert automatisk lekkasjestopper.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder plassert i entré.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Elektro - el-takst, datert: 19.02.2025.
Sak avsluttet av Elvia, datert: 01.03.2024.



Elskap, plassert i entré



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er to røykvarslere, én lokalt i boenheten og én som er tilknyttet sameiet. Det er brannslange plassert i kjøkkenbenken.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav så lenge forholdet var lovlig på oppføringstidspunktet. For å ivareta sikkerheten mot fallskader, kan det likevel vurderes å øke rekkverkshøyden til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	64			64	5
Kjeller		8		8	
SUM	**64**	**8**			**5**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde i stue og kjøkken er 248 cm.

Leiligheten disponerer en bod i felles garasjekjeller på 8 kvm merket med CO B27.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Anders Samuelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	23		43	7232 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Lillogata 5 E

Hjemmelshaver
Samuelsen Anders

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Elvebredden Nedre Boligsameie	64 / 13795	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS	987409894

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Ikke kontrollert.

Om tomten
Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold
For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.09.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.04.2010	Se under konstruksjoner elektrisk anlegg, beskrivelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	
2	08.09.2026	
3	08.09.2026	
4	10.09.2026	
5	10.09.2026	
6	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Samuelsen	9578-5997-4-272966	2026-09-03 22:14:14

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0518/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillogata 5E, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anders Samuelsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

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: 3295627
Forsikret i: If

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: Pedersens Glass-Service AS - Mars 2026. Levert og montert dusjdører og glasshyller.

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

Eventuell kommentar: Fra byggeår

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Prefabrikert bad EJ Pre Enginered Bathroom, ref. dokumenter fra opprinnelig Boligkjøpermappe

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren - Juli 2026 Montert komfyrvakt inkl nedtrappinsmodul, led stripe m /dimmer, stikkontakt, komfyr støpsel. Tidligere eier har byttet ledlampe på bad i 2025. Ref samsvarserklæring i boligmappa

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024. Ref dokumentasjon fra tidligere eier i boligmappa. Ingen avvik. Eltakst i 2025 ref dokumetasjon fra tidligere eier i boiligmappa. Ingen spesielle merknader utover at det ikke er jordfeilbryter på alle kurser.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av garasjesameiet. Før min eietid. Antar faglært men ukjent med hvilket firma som installerte dette.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flow rørservice. Juli 2026. Montert waterguard system under oppvaskmaskin /benkeskap. Koblet til vann/avløp for ny kran, oppvaskmaskin, vaskekum. Tidligere eier fikk byttet varmvannsbereder samt montert waterguard på denne. Ingen dokumentasjon

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

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: Møll i et annet bodområde. Det er ikke observert møll i selgers bod eller tilhørende bodområde.

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret har startet planlegging for utbedring av heiser, samt skifte av takbelegg. Arbeid som vil pågå over flere år. Ingen vedtak om økt husleie.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0518/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anders Samuelsen	**2026-09-03**

Identifikasjon

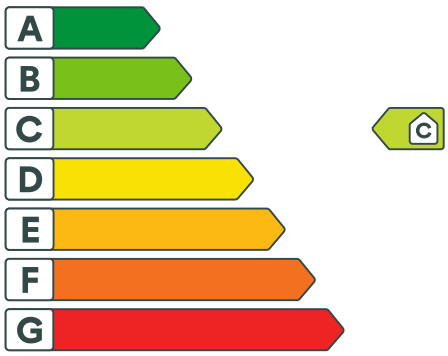
Anders Samuelsen

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

enova

Energiattest

Adresse	
Lillogata 5E, 0484 OSLO	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343629**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81742057**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
129,57

Lillogata 5E, 0484 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
8 292,55	**129,57**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Lillogata 5E, 0484 OSLO

Detaljering

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

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



Lillogata 5E, 0484 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av 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.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

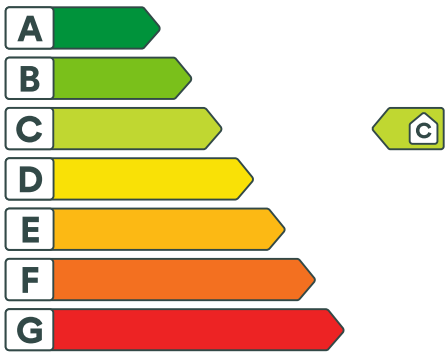
Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

enova

Energiattest

Adresse	
Lillogata 5E, 0484 OSLO	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343629**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81742057**
Gårdsnummer **223**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **43**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
129,57

Lillogata 5E, 0484 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
8 292,55	**129,57**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Lillogata 5E, 0484 OSLO

Detaljering

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

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



Lillogata 5E, 0484 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av 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.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Frida Mundal
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: f.mundal@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0518/26 . Vår ref.: 5566-1-043 Dato: 03.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elvebredden Nedre Sameiet
Organisasjonsnr:	987409894
Seksjonseier:	Samuelsen, Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	043
Adresse:	Lillogata 5 E, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	43
Gnr.	223
Bnr.	23

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3295627.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fellesksotnadene øker med 14,06% og TV,bredbånd økes til kr 500 pr seksjon pr mnd fra 1.1.26.
Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i Elvebredden Garasjesameie (felleskostnader garasje kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes separate giroer for garasjen). Vi forutsetter at garasjen følger boligseksjonen ved salg, og ber megler besørge overskjøting i grunnboken. (Ideell 11/2453 (annen brøk i vedtektene, uvisst hvorfor) andel av gnr. 523, bnr. 1 i Oslo kommune). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Alle førstegangsbeboere har fått utlevert ""Boligkjøpers mappe"" fra utbygger, AF gruppen. Mappen inneholder viktig og nødvendig informasjon vedr. utstyr i og skjøtsel av leilighetene i sameiet. Mappen skal følge leiligheten ved salg. Ny mappe kan eventuelt rekvireres fra utbygger og kostnaden må dekkes av den enkelte beboer. Dersom boligseksjonen skal leies ut, må det gis særskilt beskjed til styret. Jfr ¤ 4 i Vedtektene. Sameiet har fellesmåling på strøm. Avtalen ble etablert av utbygger før sameiet ble stiftet. Sameiet er derfor bundet av en felles strømavtale som pt. er gjennom LOS, og den enkelte seksjonseier kan ikke velge annen strømleverandør. HMS tiltak: Om du av helseårsaker trenger bistand for å rømme leilighet ved eksempelvis brann, meld fra til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 098,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 598,00	
Bredbånd/Kabel-tv	500,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	516,-
Fradragsberettigede kostnader:	22,-
Annen formue:	14 150,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Bergman, e-post: elvebreddennedre@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR
ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

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

Gnr 523 bnr 1, Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Elvebredden Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass

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

2. Pantsettelse

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

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

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

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

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

4. Rett til utleie av parkeringsplass

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

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

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

5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 9
Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styreleder og ett styremedlem forplikter Sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ **16**
Ansvar utad

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

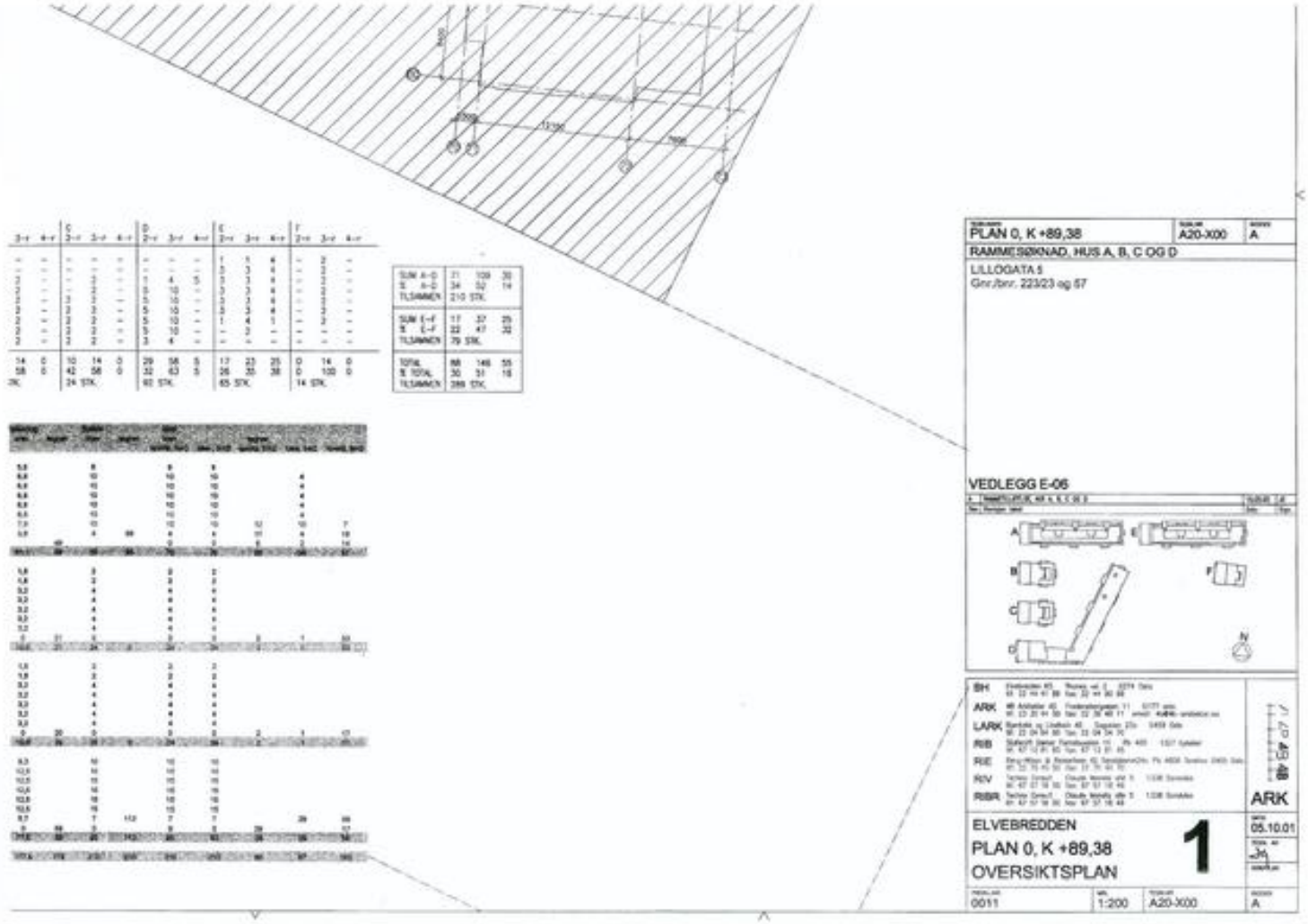
§ 17
Forsikring

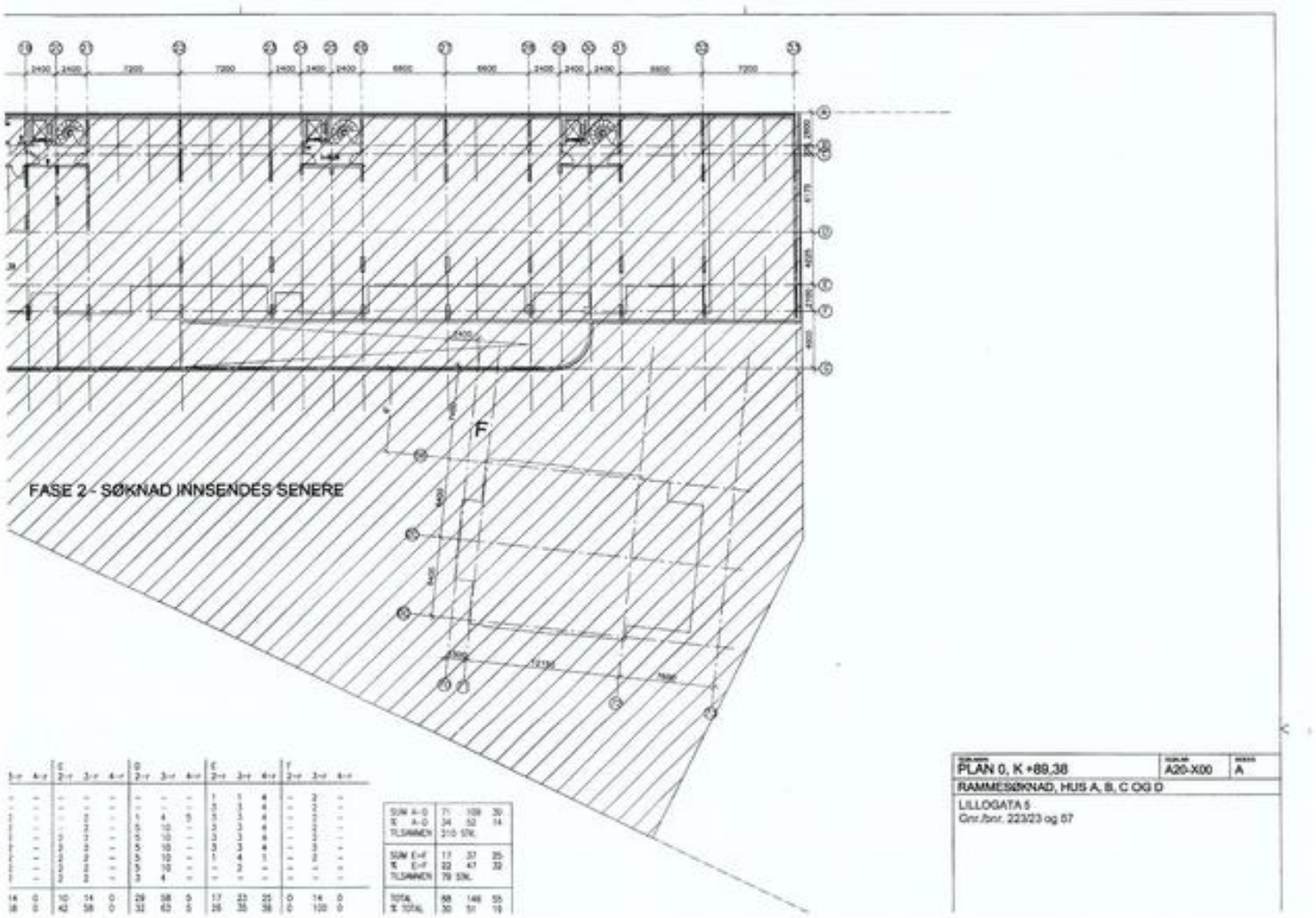
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

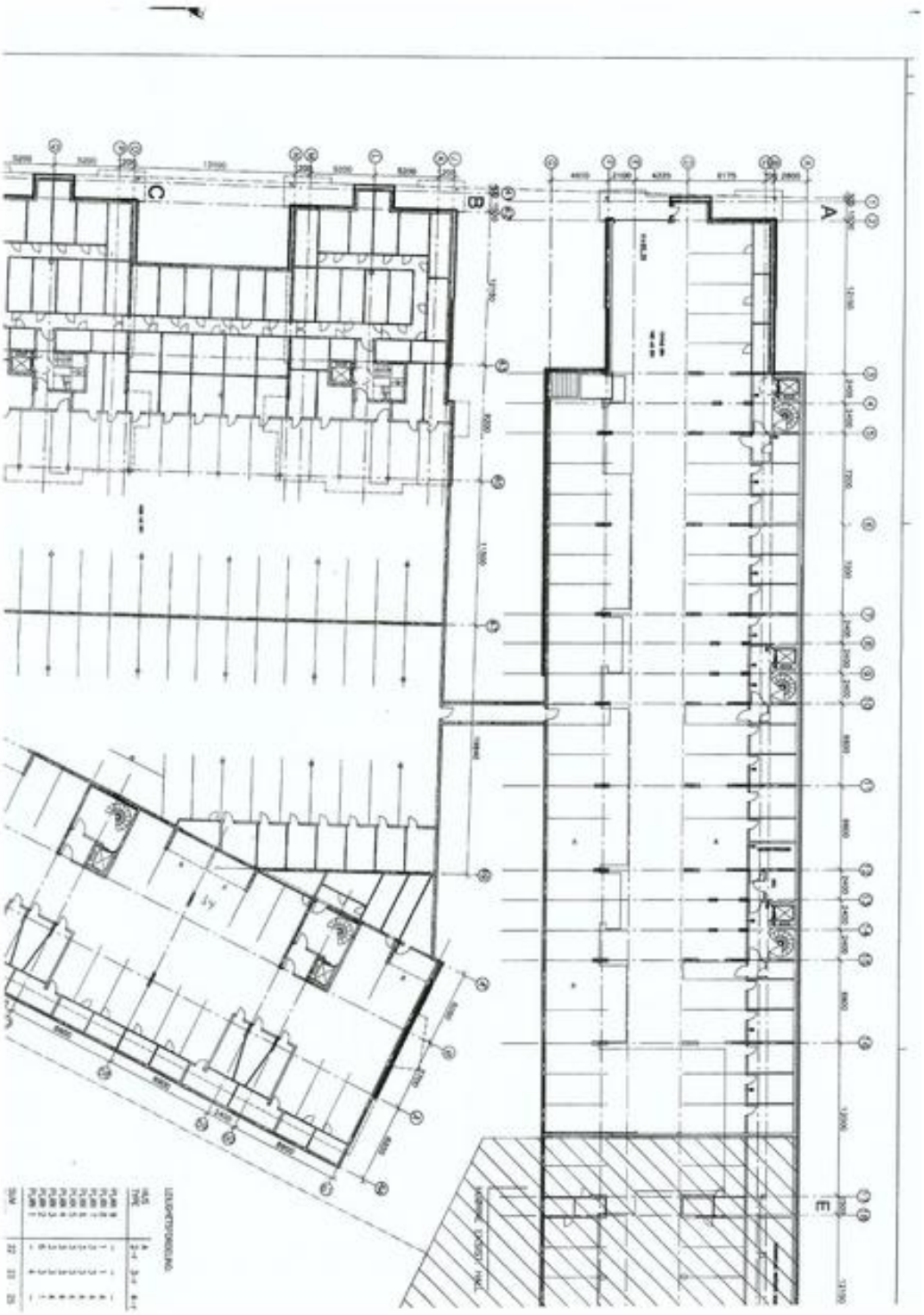
§ 18
Sameieloven

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

ooOoo


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


FASE 2 - SØKNAD INNSENDES SENERE
F
PLAN 0, K +89,38
A20-X00
A
RAMMESØKNAD, HUS A, B, C OG D
LILLOGATA 5
Gnr./bnr. 223/23 og 67


C
B
A
E

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE

Organisasjonsnummer: 987409894
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Sagene Seniorsenter, Treschows gate 2A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristina Elise Bennin er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kyrre Jensen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 390 000

✓ **Vedtatt.**

7. Innbruddssikring av bod-dører

Fremmet av: Espen Wattenberg Remme

Det ble nylig meldt om innbrudd i flere boder. Jeg vil oppfordre til at styret ser på muligheter

for å montere bedre sikring rundt bod-dørene, som jeg ser enkelte allerede har gjort på eget initiativ, og at styret skaffer et anbud på dette.

Styrets innstilling
Selv om bodene ligger i et fellesareal, regnes de normalt som en del av den enkelte seksjonen. Vedlikehold og reparasjon av selve boddøren er derfor seksjonseiers ansvar.

Sameiet har ansvar for de felles konstruksjonene i garasjeanlegget, men ikke for dører og innredning i den enkelte bod.

Dersom en eier ønsker å organisere et tilbud for flere boddører for de som ønsker det, ser styret positivt på et slikt initiativ, men eiere må selv betale for utbedringen.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valgkomiteén har nå jobbet frem en innstilling til nye medlemmer til neste styre i sameiet vårt. Imidlertid har vi ennå ikke lykkes med å finne kandidater til ny valgkomité, så det trenger vi å jobbe mer med frem mot årsmøtet den 8. april 2026.

Innstilling nye styremedlemmer 2026:

Styremedlemmer, 2 år:
- Kirsti Næss (5K)
- Aleksander Storsveen (5F)

Varamedlemmer, 1 år:
- Ida Andrea Johansen (5E)
- Oddrun Kristin Hansen (5J)

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kirsti Næss
Aleksander Storsveen

Følgende stilte til valg:
Kirsti Næss
Aleksander Storsveen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Oddrun Kristin Hansen
Ida Andrea Johansen

Følgende stilte til valg:
Oddrun Kristin Hansen
Ida Andrea Johansen

9. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Thommesen

Følgende stilte til valg:
Nina Thommesen

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE
(B/S Elvebredden Nedre)

Vedtatt ved seksjonering
Endret i ordinært sameiermøte 16.03.2005.
Sist endret i ordinært sameiermøte 19.03.14
Sist endret i ordinært sameiermøte 17.03.16
Sist endret i ordinært årsmøte 20.03.18

§ 1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Elvebredden Nedre.

§ 2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 210 boligseksjoner på eiendommen gnr. 223 bnr. 23, kommune nr 0301, Oslo.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons boligareal (ekskl. tilleggsdeler, innvendige boder, boder i garasjekjeller og balkonger), 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, evet. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i garasjekjelleren beliggende under sameiets eiendom (Elvebredden Garasjesameie). Nummerert oversikt over bodene fremgår av ved. 1.

Enkelte boligseksjoner har terrasse på bakkenivå eller takterrasse som tilleggsdel. Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Elvebredden Garasjesameie, sammen med bl.a. Elvebredden øvre 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.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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 har gitt sin tilsutning.

ene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5. Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet 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. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.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 årsrapport og reviderte regnskap for foregående kalenderår

2. Valg av styre og varamedlemmer

3. Budsjett med vedlikeholdsprogram

4. Valg av revisor

5. Behandle vederlag til styret

§ 6. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av ene 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 (2/3) av de avgitte stemmer i årsmøtet målt etter eierbrøken 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) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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.

d) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

e) hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 8. 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 tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representererene 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.

§ 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.

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 Øvre eierseksjonssameie.

9.3. Fasader

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.

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 utover den/de bod(er) man har rett til kan kun eies av seksjonseiere i Elvebredden Øvre/Elvebredden Nedre eller de respektive sameiene.

9.5. Ordensregler

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

§ 10. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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.

Seksjonseier som har fått tildelt bod i garasjekjeller 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 eierbrøk. 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 seksjonseiere 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, jer. § 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 eierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader med videre, er undergitt sameiets felles ansvar, herunder utskifting av vinduer samt seksjonenes viftemotor på taket. Det samme gjelder alle kostnader som følge av Sameiets forpliktelser som medeier i Elvebredden Garasjesameie, med unntak for indre vedlikehold av boder, ,jf §10.

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.

§ 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 á kontobeløpet for neste periode.

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

§ 13. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 14. Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 15. 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.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte seksjonseier.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 16. Lovbestemt panterrett

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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter eierbrøkene. 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. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene, jf. eierseksjonsloven § 38.

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 av 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse.

-o0o0o-

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5566
SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2026 kl. 18:00, Sagene Seniorsenter, Treschows gate 2A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innbruddssikring av bod-dører
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Elise Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5566 Årsregnskap for 2025.pdf
2. 5566 Elvebredden Nedre Sameiet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390 000

Sak 7

Innbruddssikring av bod-dører

Forslag fremmet av:
Espen Wattenberg Remme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble nylig meldt om innbrudd i flere boder. Jeg vil oppfordre til at styret ser på muligheter

for å montere bedre sikring rundt bod-dørene, som jeg ser enkelte allerede har gjort på eget initiativ, og at styret skaffer et anbud på dette.

Styrets innstilling

Selv om bodene ligger i et fellesareal, regnes de normalt som en del av den enkelte seksjonen. Vedlikehold og reparasjon av selve boddøren er derfor seksjonseiers ansvar.

Sameiet har ansvar for de felles konstruksjonene i garasjeanlegget, men ikke for dører og innredning i den enkelte bod.

Dersom en eier ønsker å organisere et tilbud for flere boddører for de som ønsker det, ser styret positivt på et slikt initiativ, men eiere må selv betale for utbedringen.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret finner ut av muligheter for å montere bedre sikring rundt bod-dørene og skaffer et anbud på dette.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteén har nå jobbet frem en innstilling til nye medlemmer til neste styre i sameiet vårt. Imidlertid har vi ennå ikke lykkes med å finne kandidater til ny valgkomité, så det trenger vi å jobbe mer med frem mot årsmøtet den 8. april 2026.

Innstilling nye styremedlemmer 2026:

Styremedlemmer, 2 år:
- Kirsti Næss (5K)
- Aleksander Storsveen (5F)

Varamedlemmer, 1 år:
- Ida Andrea Johansen (5E)
- Oddrun Kristin Hansen (5J)

Roller og kandidater

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

- Aleksander Storsveen
- Kirsti Næss

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

- Ida Andrea Johansen
- Oddrun Kristin Hansen

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

I perioden fram til årets sameiermøte er det avholdt **11 styremøter** samt løpende kontakt mellom styremedlemmene ved behov.

Styret har gjennomgått sameiets regnskap for 2025 og vedtatt budsjett for 2026. Vi viser til eget vedlegg for mer informasjon om sameiets økonomi. Videre følger en kort redegjørelse for styrets arbeid i perioden 2025–2026.

Vedlikeholdsbehov i sameiet

Sameiets bygninger er nå over 20 år gamle, og behovet for vedlikehold viser seg gradvis på flere områder. Styret benytter vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet med bistand fra OBOS Prosjekt som et verktøy for å prioritere nødvendige tiltak.

Det er gjennomført løpende service og kontroll av blant annet heiser, elektriske anlegg, brannsikring, ventilasjon, VVS-anlegg og fellesområder ute og inne. Styret arbeider kontinuerlig med å sikre god langsiktig planlegging av vedlikehold og investeringer.

Ventilasjonsanlegg

Utfordringene med ventilasjonsanlegget som tidligere er rapportert er nå ferdig utbedret. Anlegget vil fremover følges opp gjennom ordinært vedlikehold.

Styret har i perioden også avsluttet samarbeidet med Energima og vil fremover benytte andre leverandører ved behov.

Heiser

Styret har bestemt seg for å starte oppgradering av heiser etter anbefaling fra Kone. Dette arbeidet vil starte i 2026 og vi planlegger å oppgradere en heis i året. Mye av innmaten i heisene blir da fornyet og i praksis vil det se ut som vi har fått en ny heis.

Sameiet har 10 heiser totalt, og det vil derfor ta ca 10 år å bytte alle sammen.

Tak

Styret har også startet arbeidet med å utrede **fornying av takene** på bygningene. Takene nærmer seg en alder hvor større vedlikehold eller utskifting må vurderes. Arbeidet med kartlegging og planlegging vil fortsette i tiden fremover.

TV- og internettavtale

Sameiets avtale med Telia ble reforhandlet i 2024. I løpet av perioden har oppgraderingen av infrastrukturen blitt ferdigstilt, inkludert etablering av fiber til leilighetene.

Oppgraderingen gir bedre stabilitet og kapasitet på internettjenestene til beboerne, og legger samtidig til rette for fremtidige digitale løsninger.

Vaktmester- og grøntavtale

Styret har i perioden avsluttet samarbeidet med Vaktmester Andersen. Bakgrunnen for oppsigelsen var gjentatte utfordringer med manglende oppfølging av avtalt arbeid og utilfredsstillende kommunikasjon. Avtalen ble sagt opp 30. oktober 2025 med virkning fra 1. februar 2026.

Sameiet har angått avtale med Facilitec, som overtok vaktmester- og grøntansvaret fra 1. februar 2026. Styret er fornøyd med de innledende forhandlingene og ser frem til et godt samarbeid med ny leverandør.

Belysning og energieffektivisering

Sameiet har over flere år gradvis gått over til LED-belysning i fellesområdene. Prosjektet med utskifting til LED-belysning i bodområdene fortsetter i 2026 og er forventet ferdigstilt før sommeren.

Uteområder og bygningsmessige tiltak

Styret har også i denne perioden fulgt opp uteområdene i sameiet. Arbeidet har blant annet omfattet vedlikehold av grøntområder og generelle tiltak for å sikre et trygt og trivelig bomiljø. I løpet av 2026 har vi planer om å foreta ytterlige forbedringer.

Biloppstilling for midlertidig parkering (av og pålessing) har blitt merket opp på gårdsplassen. Vi har fortsatt utfordringer med at noen ikke overholder reglene, som er 20 min for av- og pålessing, samt 2 timer for håndverkere på jobb i sameiet.

Dugnad og sosialt miljø

Det ble arrangert dugnad i sameiet våren 2025 med godt oppmøte fra beboerne. Slike arrangementer bidrar både til å holde sameiet i god stand og til å styrke det sosiale miljøet.

Tradisjonen med julegrantenning i samarbeid med Elvebredden Øvre ble også videreført og samlet mange beboere.

I 2026 planlegger vi også å ha dugnad på høsten med container, rettet mot rydding av boder før vinteren.

Vibbo

Styret benytter Vibbo som hovedkanal for informasjon til beboerne. Her publiseres nyheter, praktisk informasjon og oppdateringer om arbeid som pågår i sameiet. Dersom eier ønsker å kommunisere med styret, foretrekker vi at dette skjer via meldinger på Vibbo.

Søppelrommene – felles ansvar

Styret minner om at søppelrommene er et fellesområde som alle beboere bruker, og at det er alles ansvar å holde det ryddig og rent. Feilsortering skaper merarbeid og kan føre til økte renovasjonskostnader som igjen kan slå ut på husleia. Vi ber derfor om at alle følger disse enkle reglene:

- **Legg avfall i riktig container: plast/mat/restavfall i poser eller papp/papir.**
- **Papp skal brettes sammen og legges i pappcontaineren, slik at det blir plass til mer.**
- **Glass og elektriske artikler skal ikke kastes i søppelrommene.**
- **Alt søppel skal i containerne – det skal ikke legges søppel, poser eller papp utenfor containerne.**
- **Hvis containerne er fulle, gå til neste søppelrom.**

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

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

Resultat

Sameiets samlede driftsinntekter i 2025 var kr **9 218 484**, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader.

Sum driftskostnader utgjorde kr **8 897 209**. Dette ga et driftsresultat på kr **321 275**, som er vesentlig bedre enn budsjettert.

Finansinntekter utgjorde kr 111 144, mens finanskostnader var kr 4 823. Netto finansposter utgjør dermed kr 106 321.

Årets resultat for 2025 er et overskudd på kr 427 596. Styret foreslår at overskuddet tilføres opptjent egenkapital.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til vedlikehold av bygget og utvendig anlegg ble lavere enn budsjettert. Kostnadene til vedlikehold av ventilasjon er høyere enn budsjettert.

Arbeidskapital

Sameiets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var kr 3 129 591.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Drift og vedlikehold
Det er budsjettert med kr 3 600 150 til posten drift og vedlikehold. Av større poster kan her nevnes:

- kr 1 000 000 til reparasjon og vedlikehold av bygninger (bl.a. inkl. takarbeider)
- kr 967 150 til vedlikehold og oppgradering av heiser
- kr 450 000 til brannsikringstiltak
- kr 300 000 til generelt vedlikehold av bygninger
- kr 200 000 til drift og vedlikehold av VVS-anlegg

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er budsjettert til totalt kr 2 605 810 i 2026. Dette inkluderer renovasjonsgebyr på kr 856 480 samt vann- og avløpsgebyr på kr 1 749 330. Økningen følger de generelle prisjusteringene fra Oslo kommune.

Forsikring
Forsikringspremien er budsjettert til kr 868 000. Endringen skyldes hovedsakelig indeksjustering av bygningsverdier samt generell prisjustering fra forsikringsselskapet.

Lån
Elvebredden Nedre Sameiet har ikke lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte kostnadsøkninger, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på en økning i de totale felleskostnadene, inkludert TV og bredbånd, fra kr 9 215 000 til kr 10 567 000. Det tilsvarer 15% økning per eier fra 1.1.2026.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Avslutning

Styret ønsker å takke alle beboere for samarbeid og engasjement gjennom året. Bidrag fra beboerne er viktig for å opprettholde et godt bomiljø og en velfungerende drift av sameiet.

Styret håper alle trives i Elvebredden Nedre Sameiet og ser frem til et nytt år med videre utvikling av sameiet.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 215 484	7 929 283	9 189 000	10 567 000
Andre inntekter	3	3 000	33 000	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 218 484**	**7 962 283**	**9 199 000**	**10 577 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-120 630	-46 530	-47 000	-57 400
Styrehonorar	5	-370 000	-330 000	-370 000	-390 000
Revisjonshonorar	6	-24 645	-16 446	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-335 358	-320 038	-336 000	-351 120
Konsulenthonorar		-46 076	-54 138	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-2 340 487	-3 505 935	-2 702 000	-3 600 150
Forsikringer		-779 161	-677 395	-775 000	-868 000
Kommunale avgifter	8	-2 372 242	-2 172 430	-2 482 000	-2 605 810
Kostnader sameie	14	-43 206	-30 717	-84 000	-84 000
Energi/fyring	9	-114 291	-128 011	-210 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 135 263	-1 167 852	-1 084 000	-1 260 000
Andre driftskostnader	10	-1 215 851	-1 057 529	-1 054 000	-1 203 970
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 897 209**	**-9 507 020**	**-9 235 000**	**-10 637 080**
DRIFTSRESULTAT		**321 275**	**-1 544 737**	**-36 000**	**-60 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	111 144	150 409	70 000	70 000
Finanskostnader	12	-4 823	-9 009	-6 000	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**106 321**	**141 400**	**64 000**	**64 000**
ÅRSRESULTAT		**427 596**	**-1 403 337**	**28 000**	**3 920**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-1 403 337		
Til opptjent egenkapital:		427 596	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	3 516	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 516**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 102	76 316
Forskuddsbetalte kostnader		363 025	309 895
Andre kortsiktige fordringer	13	70	0
Driftskonto OBOS-banken		1 289 969	537 068
Sparekonto OBOS-banken		1 974 074	1 131
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 867 584
SUM OMLØPSMIDLER		**3 639 240**	**3 791 994**
SUM EIENDELER		**3 642 756**	**3 791 994**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 133 108	2 705 512
SUM EGENKAPITAL		**3 133 108**	**2 705 512**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	0	26 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**26 090**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		166 268	126 905
Leverandørgjeld		343 380	933 487
SUM KORTSIKTIG GJELD		**509 648**	**1 060 392**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 642 756**	**3 791 994**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	48 103	123 762

Oslo, 10.03.2026
Styret i Elvebredden Nedre Sameiet

Petter Bergman Ulf Bakke Kirsti Næss

Paul Sigurd Krogstad Caroline Gartland Bauck

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 159 604
Bredbånd/Kabel-tv	1 055 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 215 484**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-60 000
Arbeidsgiveravgift	-60 630
SUM PERSONALKOSTNADER	**-120 630**

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-370 000
SUM STYREHONORAR	**-370 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-21 281

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 645
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 645**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-673 867
Drift/vedlikehold VVS	-198 764
Drift/vedlikehold elektro	-332 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 449
Drift/vedlikehold heisanlegg	-369 263
Drift/vedlikehold brannsikring	-375 912
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-314 808
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 340 487**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 625 654
Renovasjonsgebyr	-746 588
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 372 242**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-114 291
SUM ENERGI / FYRING	**-114 291**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-15 529
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-99 283
Diverse utstyr	-1 419
Annet driftsmateriale	-2 805
Vaktmestertjenester	-204 449
Renhold ved firmaer	-573 639
Snørydding	-82 015
Gressklipping	-159 858
Andre driftskostnader	-6 304
Trykksaker	-221
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 281
Andre kontorkostnader	-10 169
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-25 765
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-665
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 215 851**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 682
Renter av sparekonto i OBOS-banken	106 011
Andel renteinntekter Elvebredden Garasjesameie	835
Andre renteinntekter	1 615
SUM FINANSINNTEKTER	**111 144**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Andel rentekostnader Elvebredden Garasjesameie	-4 823
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 823**

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	70
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**70**

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 7,2% av Elvebredden Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Elvebredden Garasjesameie som utgjør kr 48 103.

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FG2XK-G6PGE-02POK-1YSDF-QSXIM-FBAV2

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-18 12:54:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FG2XK-G6PGE-02POK-1YSDF-QSXIM-FBAV2

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.04.26
Selskapsnummer: 5566 **Selskapsnavn:** SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE
(B/S Elvebredden Nedre)

Sist endret på årsmøtet 23.04.24

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal

- sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene i sameiet trivsel
- regulere forhold som kan være til sjenanse for andre
- skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge

§ 2. GENERELT

- Sameiet Elvebredden Nedre omfatter 4 bygninger med 13 innganger med bokstavbetegnelser A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N som inngår i postadressen.
- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
- Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

- Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom.
- Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles i god tid på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyd bærer godt mellom seksjonene.
- Banking/hamring og/eller bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 20.00 og 08.00 på hverdager eller mellom kl. 20.00 og 10.00 i helger og på helligdager.
- Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.
- Arbeider som vil vare mer enn en uke og vil kunne medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.
- Overtredelse av husordensreglene om støy kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe forføyninger overfor overtreder i samsvar med vedtektenes §18.
- Ved overtredelse av husordensreglene om støy kan den enkelte seksjonseier tilkalle vekter i henhold til avtale med vekterfirma. Kostnadene for vektertilkallelse vil bli belastet eier av seksjon der overtredelsen fant sted. Dersom tilkallelsen var uberettiget vil den som tilkalte vekter bli belastet kostnadene. Vekterrapporten vil være avgjørende for hvem som belastes.

§ 4. SØPPEL

- Vanlig husholdningsavfall legges i lukkete poser og plasseres i søppelcontainere i søppelrommet merket ***Restavfall***.
- Papiravfall plasseres i containere merket ***Papir***
- Renholdsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i disse.
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver seksjonseier/beboer/leietaker selv besørge bortkjøring av.

§ 5. FELLESAREALER

- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående på eller i fellesarealet som vil kunne være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Imidlertid kan barnevogner og rullatorer hensettes under trapp i 1. etasje i hver bygning, dersom det er avsatt plass til dem der. Husk at oppganger/inngangsområde også er rømningssvei!
- Det er ikke tillatt å røyke på fellesarealer innendørs.
- Det er ikke tillatt å hensette motorvogn på utvendige fellesarealer, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syketransport e. l.
- Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer o.l. skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes kjellerbod eller seksjon.
- Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper o.l. Lufting/tørking av tøy må ikke skje i høyde over rekkverket.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som skillevegger, parabolantenner, antenner og lignende må forhåndsgodkjennes av styret. Markiser, utvendige persienner og utelamper skal kun bestilles av leverandører som er godkjent av styret. En oversikt over ulike leverandører og typebetegnelser finnes på Vibbo, under teamet Markiser, persienner og utelamper.
- Garasjeport og dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.
- Blomsterkasser på utsiden av balkong o.l. er ikke tillatt.
- Uønsket reklame fra postkassene skal ikke kastes i oppgangen.
- Styret har anledning til å innkalle til dugnad med normalt minst 3 ukers varsel.

§ 6. SKILTING/NØKLER

- Navneskilt på postkasser kan bestilles hos Låsspesialisten AS, Grefsenvn. 15 - tlf. 22 22 88 88 og bekostes av beboer.
- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.
- Tapt systemnøkkel kan bestilles hos forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning tlf. 22 98 89 69, e-post **oef@obos.no** og bekostes beboer.

§ 7. BALKONGER

- På balkongene er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene.
- Bruk av kullgrill – også engangsgrill - er ikke tillatt, da røyken fra slike kan være plagsom for andre beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- Beboere oppfordres til å vise hensyn med støy, røyking og annet når de oppholder seg på balkonger, terrasser og ved inngangspartier. Særlig viktig er dette i tiden fra kl 23:00 til kl 07:00.

§ 8. BRUK AV GASS

- Det er lov å bruke gass både inne og på balkong. Dette omfatter både flyttbare og fastmonterte ovner.
- Det forventes at beboer ivaretar sikkerheten ved bruk av gass, og følger DSB sine retningslinjer, https://www.dsb.no/lover/farlige-stoffer/farlige-stoffer/informasjon/oppbevaring-av-farlig-stoff-i-bolig/
- Det er ikke lov å oppbevare gass i boden og trappeoppganger.

§ 8. SKADEDYR

- Skulle det oppdages skadedyr (rotter, veggdyr, kakerlakker, skjeggkre etc) i en leilighet plikter seksjonseier/beboer straks å melde fra til styret.

§ 9. FELLESAREALER UTENDØRS

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

§ 10. DYREHOLD

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

§ 11. EIERSKIFTE

- Eierskifte og/eller utleie må meldes skriftlig til forretningsfører for registering. OBOS Eiendomsforvaltning varsler styret.
- Ved bruk av e-post er adressen **oef@obos.no**

§ 12. UTLEIE /SKIFTE AV LEIETAKER

- Utleie og skifte av leietaker må meldes skriftlig til styret for registering før innflytting.
    - Det er av stor betydning for styret å vite hvem som til enhver tid bor i leilighetene og telefonnummer beboere kan nås på, og dette sikres ved at leietaker legges inn i beboeroversikten.
    - Informasjon om leietaker(e) skal legges inn som bruker(e) på Vibbo eller ikke. Det anbefales at leietaker(e) legges inn som bruker(e) da dette sikrer at de får tilgang til relevant informasjon.
- Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre leietaker(e) kjent med, og sørge for at de retter seg etter, gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Melding om utleie skal til enhver tid inneholde nåværende leietakers navn og kontaktinformasjon.
- Ved bruk av e-post er adressen **elvebreddennedre@styrerommet.no**

§ 13. BRUK AV VIBBO

- Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig som nyhet eller oppslag på Vibbo
- Beskjeder fra styret i nyheter, oppsalg og temaer på Vibbo er utfyllende bestemmelser til husordensreglene og forventes at blir fulgt av seksjonseier/beboer/leietaker.

§ 14. HENVENDELSER TIL STYRET (FORSLAG - KLAGER - FORESPØRSLER)

- Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig enten pr e-post til elvebreddennedre@styrerommet.no eller som melding på Vibbo..
- Anonyme henvendelser behandles ikke.
- Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes direkte til naboen selv.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AF Ragnar Evensen AS
Ved Kjell Hagelund
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 06 FEB. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200204977-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLOGATA 5	Eiendom:	223/23/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomsplan Management	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.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Evelyne Anderson
for avdelingsenhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Kopi til:
4B ARKITEKTER AS, Fredensborgveien 11, 0177, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AF Ragnar Evensen AS
Ved Kjell Hagelund
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 06 FEB. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200204977-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLOGATA 5	Eiendom:	223/23/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomsplan Management	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.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Evelyne Anderson
for avdelingsenhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Kopi til:
4B ARKITEKTER AS, Fredensborgveien 11, 0177, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

C6022006
Utskrift fra DocuLive

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ragnar Evensen AS AF
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205034-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLOGATA 5	Eiendom:	223/23/0/0
Tiltakshaver:	Elvebredden KS	Adresse:	Thunesvei 2, 0274 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	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.

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.

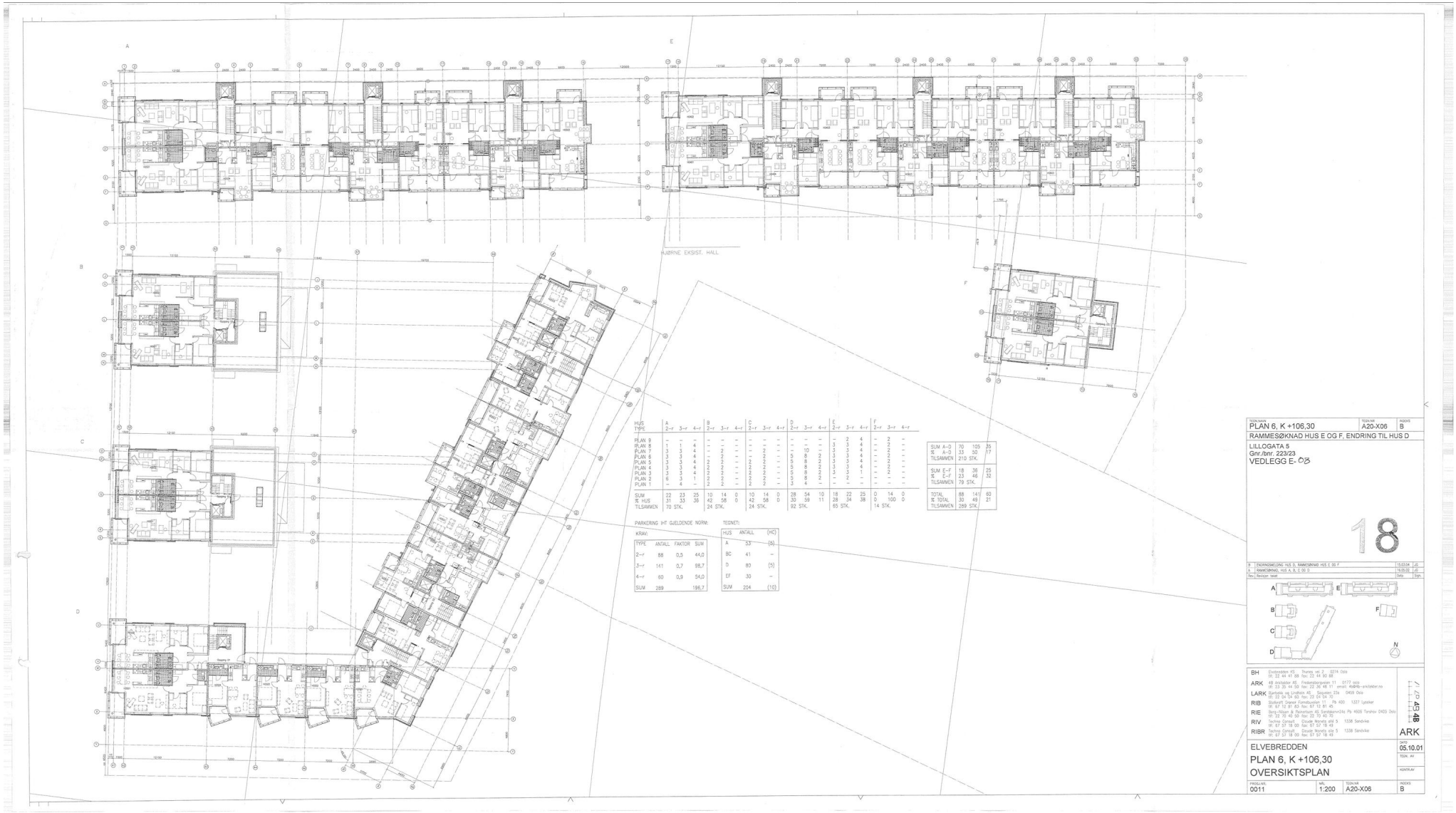
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Evelyne Anderson
For avdelingsenhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Kopi til:
4B ARKITEKTER AS, Fredensborgveien 11, 0177, OSLO



HUS / TYPE	A 2-r	A 3-r	A 4-r	B 2-r	B 3-r	B 4-r	C 2-r	C 3-r	C 4-r	D 2-r	D 3-r	D 4-r	E 2-r	E 3-r	E 4-r	F 2-r	F 3-r	F 4-r
PLAN 9	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	4	–	2	–
PLAN 8	1	1	4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3	4	–	2	–
PLAN 7	3	3	4	–	2	–	–	2	–	–	10	–	3	3	4	–	2	–
PLAN 6	3	3	4	–	2	–	–	2	–	5	8	2	3	3	4	–	2	–
PLAN 5	3	3	4	2	2	–	2	2	–	5	8	2	3	3	4	–	2	–
PLAN 4	3	3	4	2	2	–	2	2	–	5	8	2	3	3	4	–	2	–
PLAN 3	3	3	4	2	2	–	2	2	–	5	8	2	3	3	1	–	2	–
PLAN 2	6	3	1	2	2	–	2	2	–	5	8	2	–	2	–	–	–	–
PLAN 1	–	4	–	2	2	–	2	2	–	3	4	–	–	–	–	–	–	–
SUM	22	23	25	10	14	0	10	14	0	28	54	10	18	22	25	0	14	0
Ø HUS	31	33	36	42	56	0	42	58	0	30	59	11	28	34	38	0	100	0
TILSAMMEN	70 STK.			24 STK.			24 STK.			92 STK.			65 STK.			14 STK.		

SUM A–D	70	105	35
% A–D	33	50	17
TILSAMMEN	210 STK.		
SUM E–F	18	36	25
% E–F	23	46	32
TILSAMMEN	79 STK.		
TOTAL	88	141	60
Ø TOTAL	30	49	21
TILSAMMEN	289 STK.		

PARKERING IHT GJELDENDE NORM:

KRAV:

TYPE	ANTALL	FAKTOR	SUM
2–r	88	0,5	44,0
3–r	141	0,7	98,7
4–r	60	0,9	54,0
SUM	289		196,7

TEGNET:

HUS	ANTALL	(HC)
A	53	(5)
BC	41	–
D	80	(5)
EF	30	–
SUM	204	(10)

SKISSNAVN	PLAN 6, K +106,30	TEGN.NR	A20-X06	RØDIS B
	RAMMESØKNAD HUS E OG F, ENDRING TIL HUS D			

LILLOGATA 5
Gnr./bnr. 223/23
VEDLEGG E- 08

18

Rev.	Revisjon / Issue	Dato	Sign.
B	ENDRINGSMELDING HUS D, RAMMESØKNAD HUS E OG F	15.03.04	JJS
A	RAMMESØKNAD, HUS A, B, E OG D	16.05.02	JJS

BH	Elvebredden AS	Thunes veg 2 0274 Oslo Tlf: 22 44 41 88 Fax: 22 44 80 88
ARK	4B Arkitekter AS	Fredensborgveien 11 0177 oslo Tlf: 23 35 44 50 Fax: 22 36 46 11 email: mail@4b-arkitekter.no
LARK	Bjørbekk og Lindhom AS	Sinsenveien 23a 0459 Oslo Tlf: 22 04 64 60 Fax: 22 04 04 70
RIB	Multiconsult	Stokkerlt Grenor Forretningsadresse 11 Pb 400 1327 Lysaker Tlf: 67 12 81 83 Fax: 67 12 81 45
RIE	Berg-Hansen & Reinertsen AS	Sandakervn24d Pb 4605 Torshov 0403 Oslo Tlf: 22 70 40 50 Fax: 22 70 40 70
RIV	Techno Consult	Claude Monets allé 5 1338 Sandvika Tlf: 67 57 18 00 Fax: 67 57 18 49
RIBR	Techno Consult	Claude Monets allé 5 1338 Sandvika Tlf: 67 57 18 00 Fax: 67 57 18 49

1:1 A0 45 4B

ARK

ELVEBREDDEN		DATO	05.10.01
PLAN 6, K +106,30		TEGN. AV	
OVERSIKTSPLAN		KONTR.AV	
PROSJEKT 0011	MÅL 1:200	TEGNNR A20-X06	RØDIS B



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

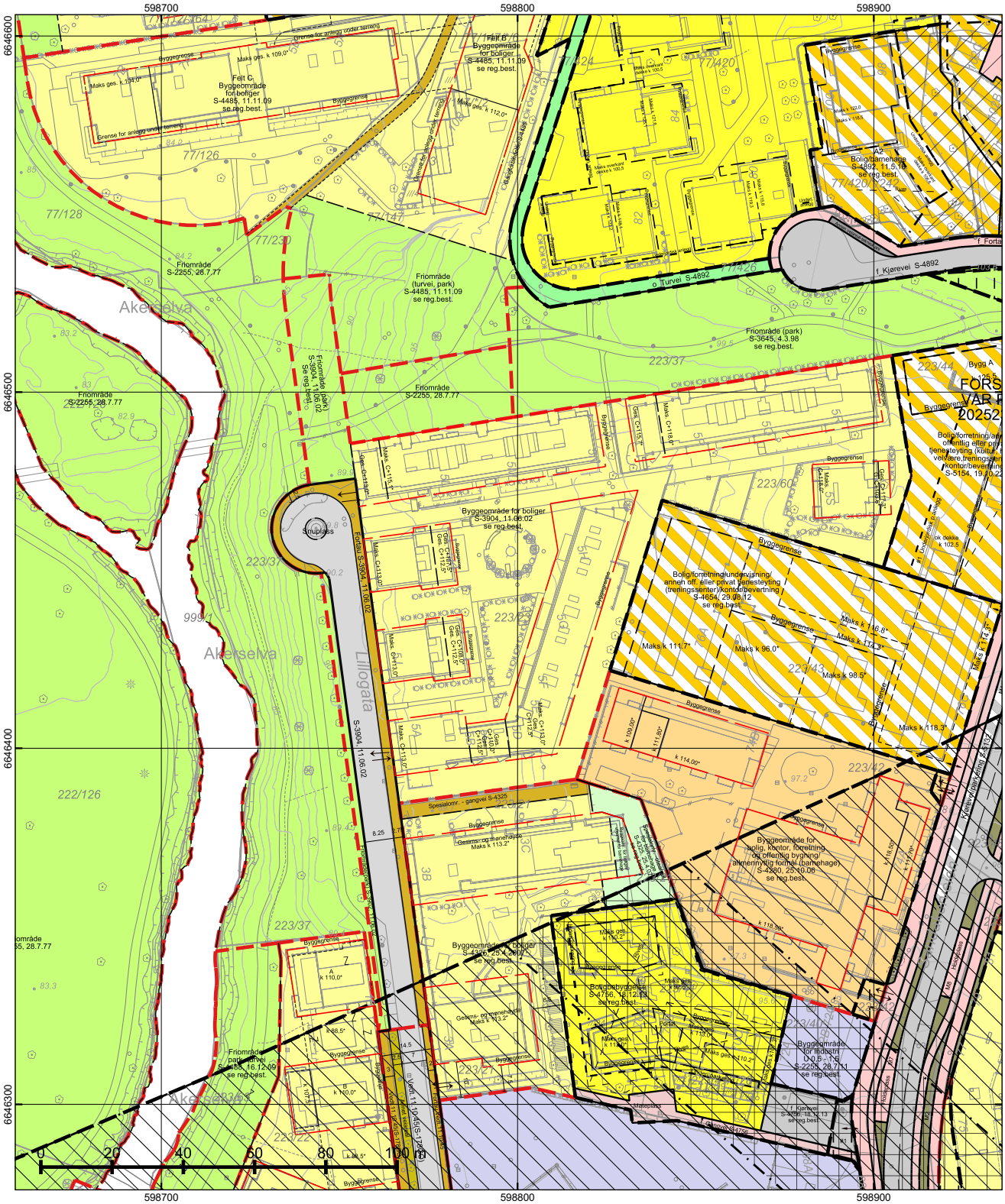
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162569/ 86539220
Adresse: Lillogata 5
Gnr/Bnr: 223/23

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162569/ 86539220

Adresse: Lillogata 5

Gnr/Bnr: 223/23

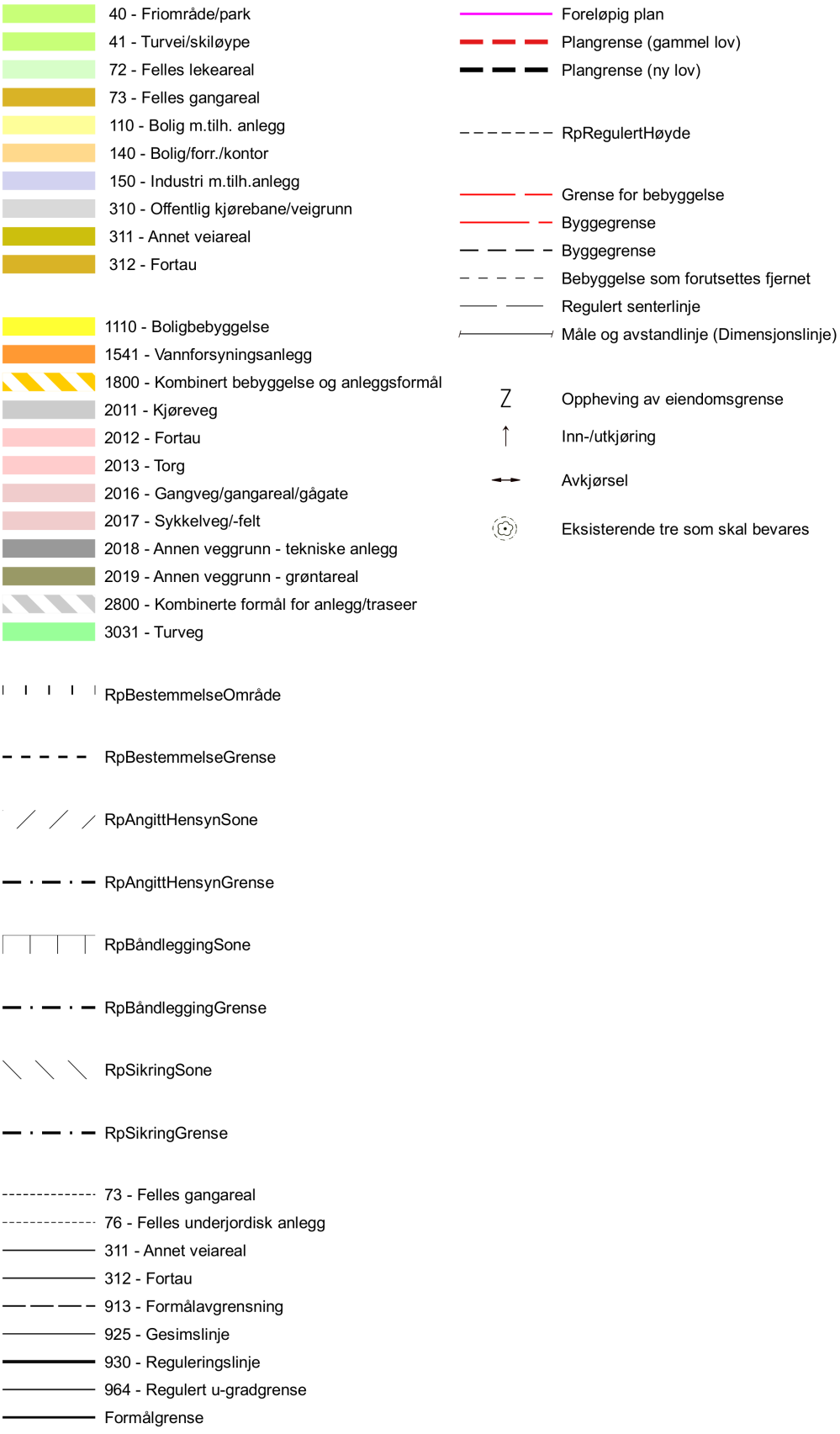
Deres ref.:

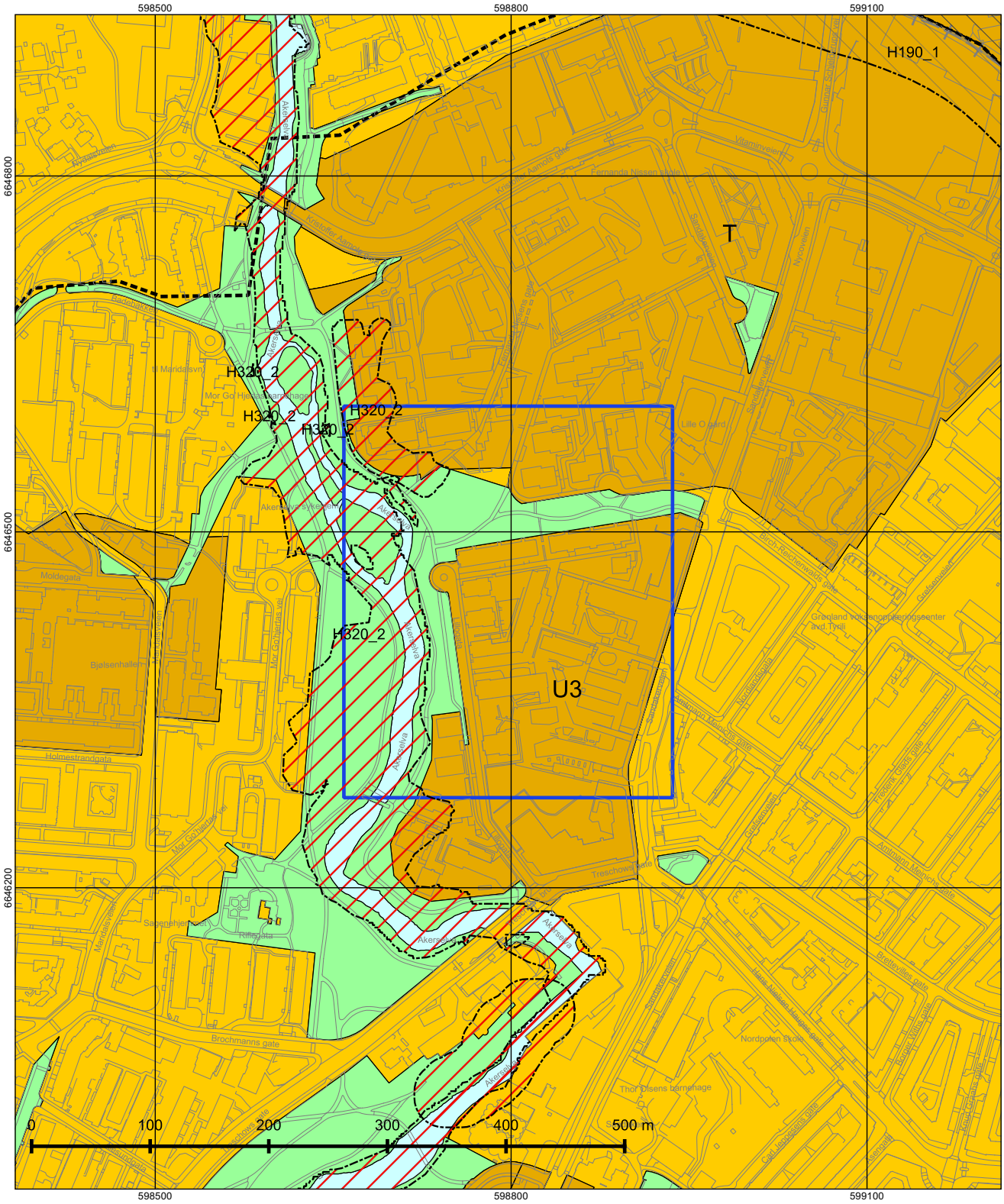
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162569/86539220
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.

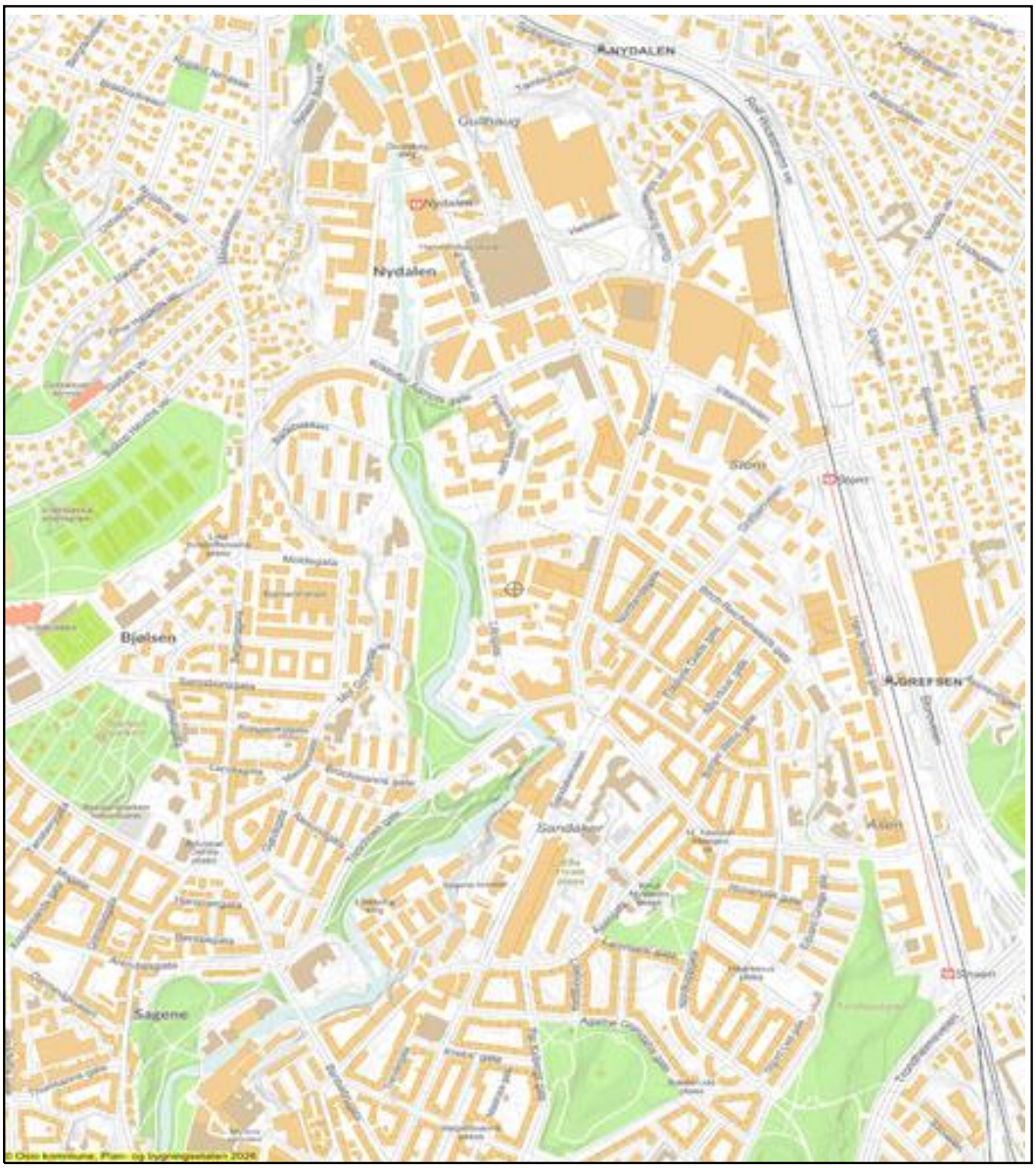
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Lillogata 5 E

Gnr bnr : 223 / 23



Dato: 03.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539220
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 223, BNR. 23.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 223, bnr. 23.

GNR. 223 BNR. 23

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1946.

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

7237 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

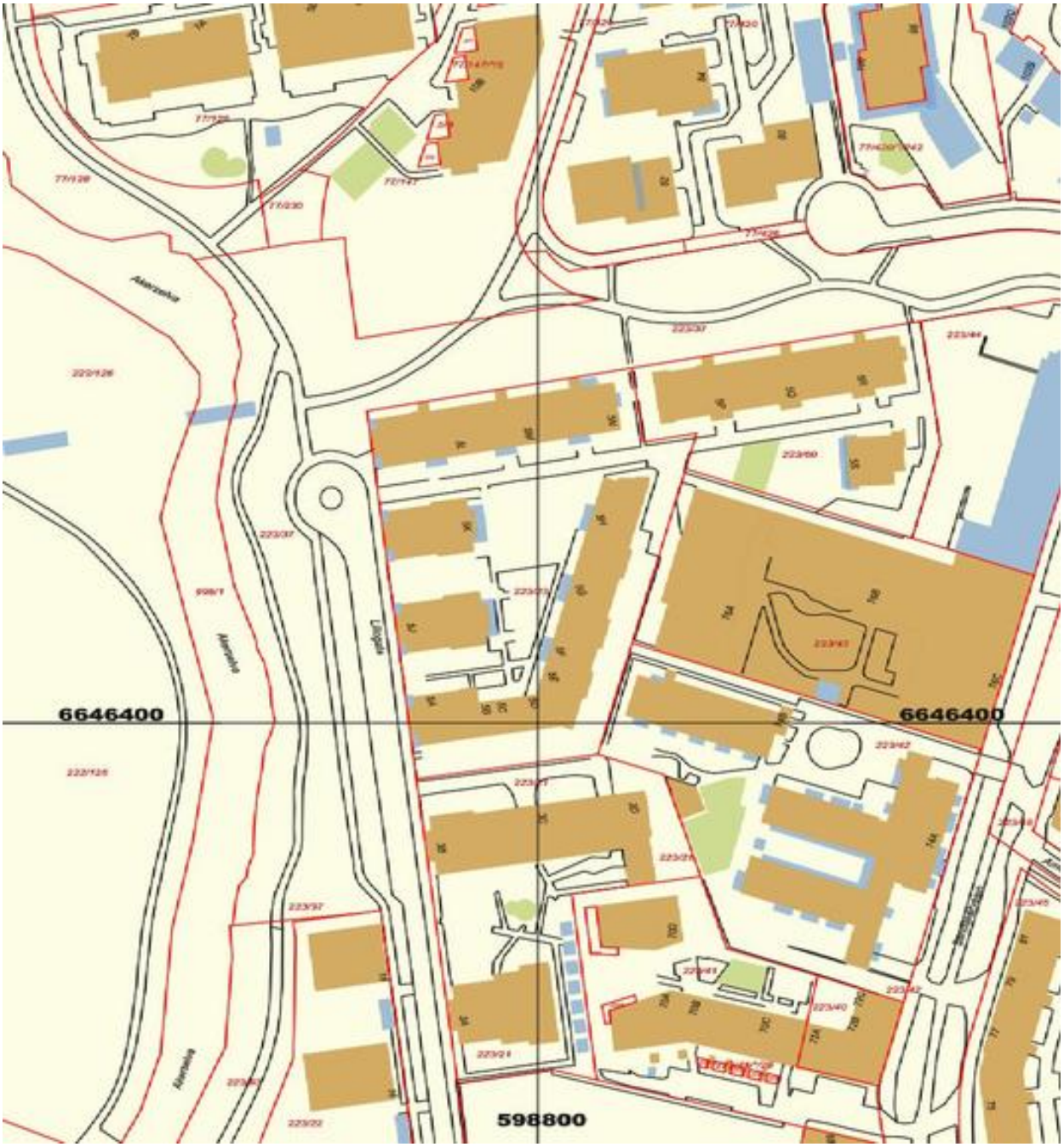
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Lillogata 5 E Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-3904

Lillogata 5 som reguleres til byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde (kjørevei,fortau), friområde (park). Elvebredden Terrasse.

Vedtaksdato: 11.06.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200010604
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200010604

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for LILLOGATA 5, Gnr.223 og bnr.23, 37 og 57

§ 1. Avgrensning

De regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00117, datert 01.08.2001 og revidert 30.11.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Offentlig trafikkområde (kjørevei, fortau)
- Friområde (park).

§ 3. Bebyggelsen

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks høyder. Maks T-BRA=22500 m2. Parkeringsplan og bodarealer under terreng og terrasser er ikke medregnet. Balkonger tillates oppført inntil 2 m utenfor byggegrensen. Trappe- og heistårn, tekniske rom og installasjoner på tak samt vinterhaver kan tillates oppført inntil 2,5 m over viste høyder, under forutsetning av at slike tiltak er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

§ 4. Utforming

Det tillates maks 30% 2-romsleiligheter. Min 70% skal være 3- roms eller større. Hoveddelen av leilighetene skal være belyst på minst to sider. Brutto plandybde eksklusiv balkonger eller karnapper skal her ikke overskride 12,0 m. Alle leiligheter skal ha minst en privat uteplass i form av enten balkong, terrasse eller hage.
Øverste etasje for hver enkelt blokk innenfor området tillates oppført med inntil 88 % BRA av underliggende etasje.
Bebyggelsen skal ha et uttrykk, detaljering og materialvalg som tar sikte på en god bymessig kvalitet.

§ 5. Atkomst, parkering

Hovedatkomst skal være fra Lillogata med parkering i kjeller/under terreng uavhengig av byggegrenser over terreng. Atkomst til parkeringskjellere integreres i bebyggelsens fasader med utforming iht. gjeldende veinormer med hensyn til siktlinjer og avstander.

Atkomst til bebyggelsens trappeoppganger med hensyn til renovasjon, flytting eller utrykking skal være fra Lillogata og til hver trappeoppgang ved opparbeidet privat kjørbar gangvei.
Det skal tilrettelegges for fri ferdsel for gangtrafikk gjennom planområdet ved opparbeidelse av gangveier og stier som forbinder planområdet med omkringliggende fortau og friområdet.

Antall parkeringsplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det skal etableres minst 1,0 sykkelplass pr bolig eller i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak for nybygg skal det fremlegges en detaljert utomhusplan for hele området. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, gangareal, trapper, ramper, plasser, lekeareal, beplantning og terrengmurer samt eventuelle parkeringsplasser og kjøreatkomst. Utearealer skal formes slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom det private og friområder. Utearealene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Masser som skal brukes på utearealer for lek og opphold skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A. Det tillates ikke trevirke impregnert med helse- og miljøskadelige stoffer.

Utomhusområdene, trafikkområdet og friområdet innenfor planen skal opparbeides før ferdigattest kan gis for prosjektets siste byggefase.

§ 7. Forurensning

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra veitrafikk i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Dersom grenseverdier i forhold til bygninger og utomhusarealer overskrides, må støybeskyttelsestiltak

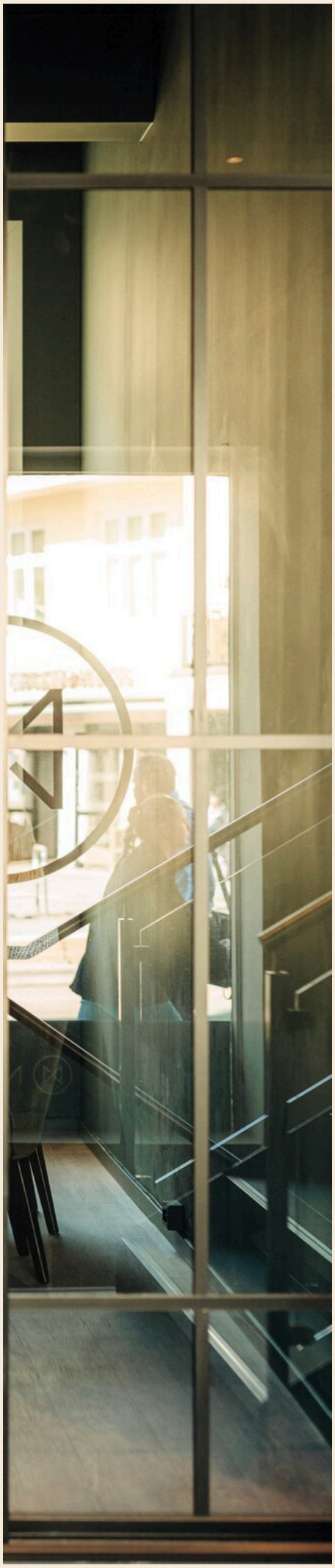
iverksettes.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter, eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Tilfredsstillende inneklima må sikres i henhold til Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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 boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

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.

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: 14-0518/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lillogata 5E 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 223, bnr 23, snr 43 (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:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905