

Lillogata 5K



Velkommen til

Lillogata 5K



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

SAGENE

Toppleilighet nesten innerst i gata, og med elva som nabo i Lillogata. 7 etg med 2 soverom, heis og garasje

Prisantydning	7 800 000,-
Omkostninger	208 150,-
Totalpris	8 008 150,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 768,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2002
Megler	Simen Smith Ringdal
Telefon	920 12 680
E-post	s.smith@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- # Toppetasjen i 7 etg med utsikt til elv
- # Heis
- # Garasje
- # Romslig balkong som runder hjørnet og gir deg massevis av sol
- # 2 soverom
- # Fantastiske lysforhold med fine vinduflater
- Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere en flott toppleilighet som gir deg alt du trenger på et sted. her snakker vi om en fin leilighet på toppen av bygget og nesten innerst i Lillogata. Det er lett å snakke om alt det gode med toppleilighet, sol og balkong, men vi kan ligeságodt snakke mer om planløsningen, for den er meget bra. Her får du to soverom i den ene siden, rett ved entreen. Et kjekt bad rett på utsiden av soverommene og en meget flott stue/kjøkkenløsning som leder deg ut på balkongen i høyde med trekronene ute. Heis rett opp og parkeringsplass i kjeller

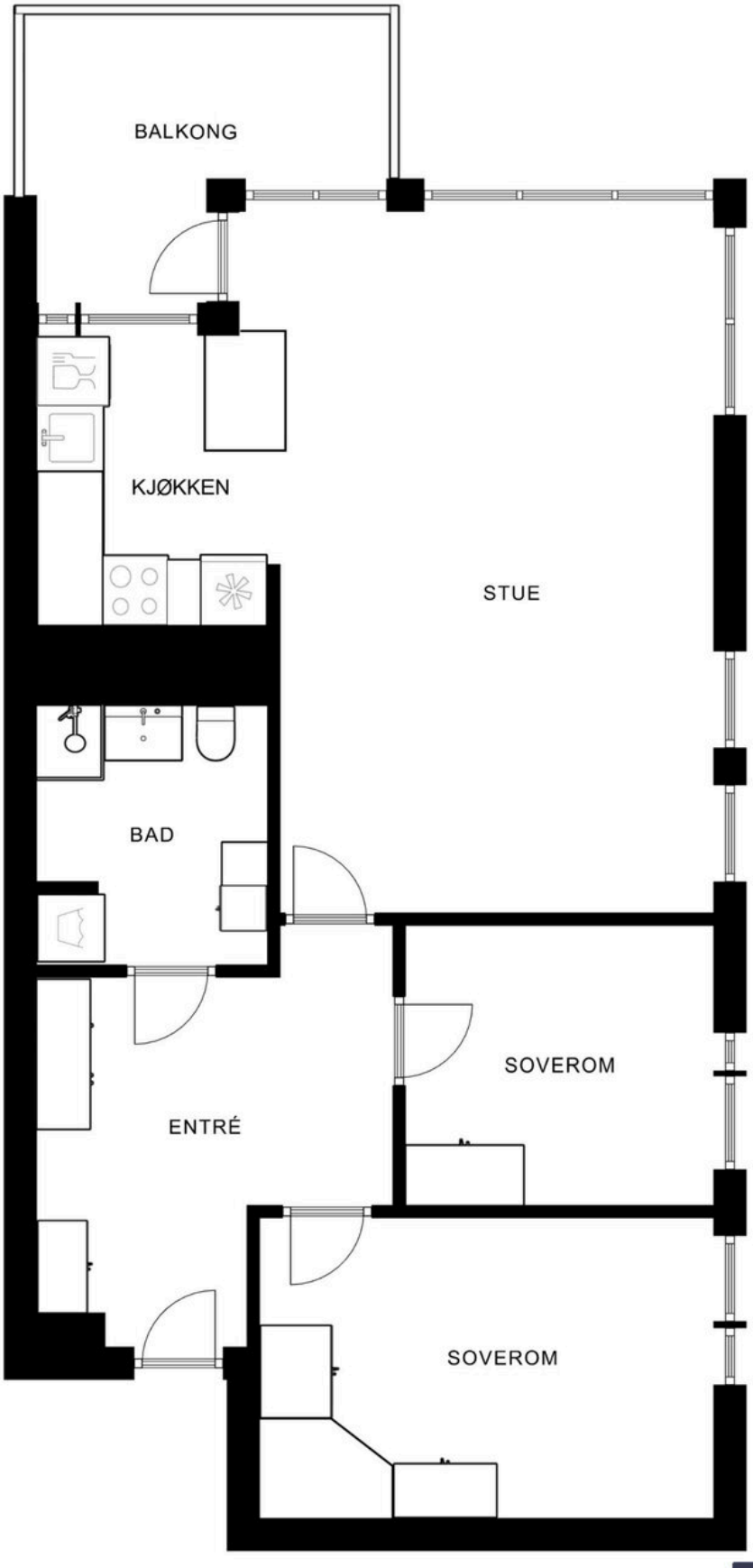
Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Areal
7. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkongareal

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



Forklaring av bilde/rommet

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



















































Informasjon

Lillogata 5K

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0063/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lillogata 5K, 0484 OSLO
Gnr 223, bnr 23, snr 140 (ideell andel 1/1) / Gnr 523, bnr 1 (ideell andel 11/2453) i Oslo kommune

Selger
Hans Øivind Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
11 800,- (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
195 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
196 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
208 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))
---
7 996 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 008 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Areal
7. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

Innhold

La meg ta deg med på en kjapp guidet tur gjennom denne leiligheten her.
Ikke mange skritt fra heisen så er du i leiligheten. Her blir du først møtt av en romslig entre med både skap og plass til å henge fra seg klær og sko.
Denne entreen her er også stedet der du egentlig har tilgang til alt annet også

La oss starte med soverommene. Hovedsoverommet ligger som det første rommet du kommer til her. Rommet er innredet med massevis av skapplass og ikke minst plass til en solid dobbeltseng. Er du av typen som bare skal ha et soverom, så tror jeg fort at dette rommet her blir til en TV-stue og gjesterom.

Soverom nr 2 er litt mindre men også dette rommet er lyst og trivelig.

Badet finner vi på andre siden av begge soverommene og det inneholder, toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Ikke verdens største bad, men mer enn stort nok til å få utført alle dagens gjøremål på badet. Lyst og trivelig er det også. Flislagte overflater sørger for enkelt vedlikehold.

Videre innover kommer man til det som virkelig er flott.
Denne leiligheten har ikke kastet bort mange kvadratmeter på ganger, for her får du en meget flott stue med massevis av vinduer og selvfølgelig så kommer man ikke bort fra at man er i toppetasjen med alt det har og si for både lys, utsyn og solforhold. Her bor man jo tett på elva sånn at man mister litt forståelsen for at man er i 7 etg på et bygg. For her ligger leiligheten med utsyn mot trekronene.

Ser man på stua her så ser man at man kunne stjålet plass til et ekstra rom her også, for stua er såpass stor.
Her kan du banke inn en stor sofagruppe, en stor spisestue og ikke minst et par godstoler. Får det må man jo faktisk ha.

Kjøkkenet ligger som en krok til venstre i stua og pga. rommets utforming så føler man at kjøkkenet nesten blir som egen avdeling. Det beste med hele kjøkkenet er at det er store vindusflater som leder ut til balkongen. Dette området er med på å viske ut skille mellom ute og inne på de fine dagene.
Siden dette er en topp og en hjørneleilighet med mange vinduer så vil du oppleve denne som meget lys og tiltalende.

Velkommen til visning på en meget flott leilighet på toppen av LILLOGATA 5K

Garasje plass medfølger.
+

Standard

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2003.

Balkongdør: Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2003.

Inngangsdør: Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Døren er

utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

Terrasse: Terrasse med utgang fra stue/kjøkken på 7 kvm.
Balkongen er omtrent vestvendt.
Gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 105 cm
Tettesjikt/fall: Ukjent, ikke tilgang.

Overflater på yttervegg, avgrenset innenfor balkongens bredde:
Fasade: Panel og malt mur.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré.

Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

TG2
Vinduer
Enkelte vinduer subber i karm.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres.

Terrasse
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er råteskadet panel i rekkverksoppbygning.
Det er slitt terrassebord.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Råteskadet treverk må skiftes.
Terrassebord bør behandles for å forhindre videre utvikling.

Overflater
Stedvise riper og hakk i gulv, sprekker mellom gulvbord.
Enkelte riss i overflater og veggflater.
Skjolder etter røyking på overflater.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes overflatebehandling av vegger og tak.
Det må påregnes vedlikehold/utskifting av gulv etter behov.

7 etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist skruehull i fliser.
Konsekvens/tiltak: Skruehull må jevnlig kontrolleres og tettes med egnet materiale for å forhindre att vann ledes inn i konstruksjon. Det er ukjent om skruehull har perforert tettesjikt.

7 etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk ifht oppgitt referansenivå (byggetidspunktet)
Det er stedvis ujevnt fall.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.
Vær klar over at det kan dannes dammer enkelte steder.

7 etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

7 etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.
Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.
Konsekvens/tiltak: Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden er/kan være kort.

Vannledninger
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det var ikke et krav til direkte tilkobling av strøm ved montering. Vurdering er gjort ut i fra dagens regler. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Parkering

I garasjekjeller på oppstillingsplass. Garasjeplass medfølger. Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i Elvebredden Garasjesameie. Leie på 400,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes separate giroer for garasjen. Det påløper administrasjonskostnader 697,- til forretningsfører ved overdragelse av garasje.

Gjesteparkering er ofte ledig, og man kan stå der i 24t. Veldig fint å ha når man har venner og familie på selskap.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt nye fliser byttet wc og servantskap (rørlegger)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Originalt

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Grunnmur i betongkonstruksjoner. Yttervegger i betong med teglsteinsfasade. Tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
Trapper i betong. Etasjeskiller i betong/elementer.

Innbo og løsøre

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

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

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

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager. Det er kun en bruksenhet i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas boligen slik den fremstår på visning.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +20.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 768,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader er fordelt slik:

Felleskostnader: kr. 3 349,-

Bredbånd/Kabel-tv: kr. 419,-

Fellesutgifter som inkluderer: Felles forsikring, garasjeplass, kommunale avgifter, vedlikehold av fellesarealer m.m

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteendring, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Elvebredden Nedre, orgnr. 987409894

Om sameiet

Elvebredden Nedre Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987409894, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Lillogata 5 A - N. Gårds- og bruksnummer: 223, 23. Sameiet består av 210 seksjoner. Sameiets hjemmeside: www.elvebreddennedre.wordpress.com.

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.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

FELLESMÅLING STRØM

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 Å strøm, og den enkelte seksjonseier kan ikke velge annen strømleverandør.

HEISER

I 2021 fikk sameiet installert GSM sendere i alle heisene til erstatning for de analoge linjene fra Telenor til alarmsentralen hos Kone, noe som kostet kr 200 000,- De analoge linjene blir faset ut av Telenor fortløpende.

Kone heis har laget en plan for modernisering av heisene. Ifølge Kone vil dette spare sameiet for større vedlikeholdskostnader i årene fremover. Kostnadsestimat fra Kone er kr 461 000 pluss mva pr heis x 10 heiser. Eventuelt ta noen heiser pr år. Uansett store kostnader for sameiet. Styret vil jobbe videre med dette og kanskje får en vurdering fra en tredje uavhengig part om nødvendigheten av å sette i gang dette moderniseringsarbeidet allerede nå.
KONEs moderniseringsplan av heisene våre har fortsatt også dette året (2023). Nok en heis er modernisert og flere er på gang.

VAKTMESTER
Elvebredden Nedre Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

RENHOLD
Sameiet har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene inklusivt matteleie.

GARTNERTJENESTE
Sameiet hadde avtale med Vaktmesterkompaniet AS. Fra 2022 er det inngått avtale med Vaktmester Andersen AS.

WATERGUARD
Fuktstyrt stengeventil på kaldtvannsledning inn i kjøkkenbenken. Dette ble utførlig omtalt i styrets arbeid for 2020. Våren 2021 ble prosjektet gjennomført slik at ca 80 % av alle leilighetene ble utstyrt med dette.

UTVENDIGE SCREENS
Sameiet ba i mai Plan- og bygningsetaten i Oslo om å avklare om beboere som ønsker å sette opp utvendige screens i stedet for utvendige persienner, må søke om fasadeendring. Plan- og bygningsetaten mener at etablering av screens i lik farge for hele sameiet ikke vil endre byggets karakter, og beboerne behøver derfor ikke å søke om fasadeendring. Den aktuelle fargen på screens hos oss er farge 108108. Denne er mulig å få tak i hos Kjells Markiser. Det er selvfølgelig mulig å benytte andre leverandører så lenge det er samme farge.

Styret søkte for å avklare dette for alle som ønsker screens skal slippe å sende hver sin henvendelse/søknad. Det er fremdeles den enkeltes beboers ansvar å stå for betaling og ellers sørge for at arbeidet blir utført etter byggereglene.

STAKELUKER
Styret har jobbet med forslag til utbedring av avløpssystemet i sameiet ved å få montert stakeluker på rørene som går gjennom garasjeanlegget. Det vil forenkle arbeid med spyling av avløpsrørene i framtida og sikre et bedre resultat av spylingen. Styret har med bistand fra Garasjesameiet og firmaene Lillestrøm Rør og Lekkasjeteknikk as avklart at arbeidet må gjøres over tre dager og at det må være klart hvilke leiligheter som må etterleve restriksjoner på bru av vann- og toalettavløp de ulike dagene. Tilsvarende arbeid måtte gjøres for avklaring av hvilke parkeringsplasser som måtte være tilgjengelige for rørleggerne.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:

5-årig vedlikeholdsplan:
Styret prøver så langt som mulig å følge de anbefalinger i planen når det gjelder

løpende vedlikehold hvert år. Årlige servicearbeider på heiser, elektriske anlegg, brannsikring, VVS, røykventilasjon, bygningene inne og ute, uteområder og fellesområder er viktige poster i dokumentet.

Vedlikeholdsplanen fra OBOS prosjekt er et godt hjelpemiddel, og styret har bestilt ny vedlikeholdsplan for 5 år med virkning fra 2024. Denne vil bli utarbeidet i nært samarbeid med styret. Utkast til planen er allerede laget i samarbeid med OBOS. Denne ferdigstilles våren 2024.

Vedlikeholdskostnadene vil bli nærmere omtalt under presentasjonen av årsregnskapet.

Styret har sammen med OBOS prosjekt gått gjennom fellesareal og noen utvalgte leiligheter og kartlagt tilstanden til bygningsmassen vår. Så har OBOS prosjekt gjort en vurdering og utarbeidet et forslag til en vedlikeholdsplan tiltak i prioritert rekkefølge. Planen viser at bygningsmassen vår nå har blitt 20 år, og vi må gjøre flere mindre og større tiltak de neste årene. Dette fører til at vi må ha streng kostnadskontroll for å unngå å øke fellesutgiftene unødvendig mye.
En av oppgavene som er startet på er rens av ventilasjonsanlegget. Dette er ikke blitt gjort tidligere, og er på høy tid, så her har styret innhentet tilbud fra servicepartner Energima. Ved rens trenger de å komme inn i leilighetene, så plan for dette og mer informasjon kommer snart.

Informasjon fra styreleder pr. 01.05.2024;
Vi har fått utarbeidet en ny vedlikeholdsplan som viser at det er en del vedlikehold av bygningsmassen fremover. Vi har ikke gått i detalj på noen av sakene enda, så har ikke noe konkret som vi vet har høy kostand, men det er naturlig å tenke at felleskostnader vil måtte øke noe. Rens av ventilasjonsanlegget planlegges nå, og målet er å få det utført før sommeren, men dato er ikke satt.

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Elvebredden Nedre Sameiet:
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 571 615 . I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 521 980.
I posten drift og vedlikehold for 2024 er det beregnet kr 600 000 til større vedlikehold som omfatter nytt nøkkel og ringeklokkesystem.

Elvebredden Garasjesameie:
Regnskapet for 2022 viste et overskudd på kroner 244 318. For år 2023 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 317 500.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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: 7 232 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Parkmessige fellesarealer med asfalterte gangveier samt betong, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Finner du ikke frem, ta kontakt med #MeglerSmith på tlf. 920 12 680.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lillogata 5 har en tilbaketrukket beliggenhet i et stille nabolag uten gjennomgangstrafikk. Området er barnevennlig og trivelig med fine lekeplasser, nærhet til Akerselva og grønne omgivelser som innbyr til både rolige spaserturer og aktive dager ute. Både Nydalsdammen, Frysja og Maridalsvannet tilbyr fine bademuligheter på sommerhalvåret.
Det er jo herlig at du bor i hovedstaden og har en badeplass nesten rett på utsiden av leiligheten din. Badeplassen i Nydalen syder av folk så fort sola kommer frem.

Innen gangavstand finner du et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og fritidstilbud. Storo Storsenter, Sandaker senter og flere lokale møteplasser ligger rett i nærheten. Daglivarehandel kan gjøres på Rema 1000, Coop, Kiwi og Meny som ligger i umiddelbar nærhet. Du bruker kun et par minutter til disse butikkene. Skal man ikke glemme at Bislett Kebab ligger like rundt svingen og Lillo Gård med flere spisesteder med alt fra sushi til digge burgere.
For den treningsglade er det flere gode alternativer i området, blant annet SATS Storo og Fresh fitness. Skoler og barnehager er også lett tilgjengelig i området.

Liker du å jogge så er det meget flotte joggeløyper som starter rett på utsiden av døra di. her kan du løpe i korte eller lange runder opp og ned på hver side av elva. Eller du kan spankulere med litt andemat i hånda, da får deg deg noen nye fjærkledde venner på din vei.

Området har god tilgang til kollektivtransport, nærmeste trikk-, buss- og T-baneforbindelser gir enkel tilgang til hele Oslo, med reisetid på ca. 15 minutter til sentrum. BI i Nydalen ligger kun en kort spasertur unna, noe som gjør dette til et attraktivt område også for studenter. For det du ikke finner her, det tviler jeg på at du trenger. Men vet aldri, men dette området har veldig mye å by på.

Så må man skryte litt av området mellom husene her oppe. For du finner helt skjermede området med mange sitteplasser og en fantastisk lekeplass for de

minste. I dette fellesområdet er det samlinger fra tid til annen, og det er ekstra koselig her til jul. Men som sagt så har du alt fra sittebenker, gress, trær og lekeplass her oppe.

Offentlig kommunikasjon

Sjekk WWW.RUTER.NO for rutetider.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud.
Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommens art: Blokk/Bygård/Terrassehus 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.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringsbestemmelse S-3904 (Vedtaksdato: 11.06.2002) - Reguleringsbestemmelse i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Merknad: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt en kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Nærmere undersøkelser kan gjøres på: Oslo plan og bygg: https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/

Pågående plansaker i nærområdet:
Fernanda Nissens gate 10 - Bestilling av oppstartsmøte - Friområde og turvei til Akerselva fra Lillo gård
Saksnummer: 202457321 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.06.2024

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022

Nycoveien 1 og 1 B - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202209898 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2022

Vitaminveien - Opparbeidelse av gate - Detaljregulering
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018

Pågående byggesaker i nærområdet:
Birch-Reichenwalds gate 1 - Rehabilitering av en leilighet etter brann
Saksnummer: 202550876 - Byggesak
Mottatt sak: 31.01.2025
Status: Endret tillatelse gitt

Sandakerveien 68 - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201605325 - Byggesak
Mottatt sak: 12.04.2016
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/223/23/140:
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: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/13795
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

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplaner, i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i bud.

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-

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. 3 000,-.

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 22. mai 2025

Megler

Simen Smith Ringdal, Daglig leder / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92012680

Meglerforetaket

Nordvik Sandefjord
Jernbanealleen 13
3210 SANDEFJORD
Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS
Org. nr.: 932434504

Vedlegg

Lillogata 5K

Tilstandsrapport

Lillogata 5K , 0484 OSLO
OSLO kommune
gnr. 223, bnr. 23, snr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2167 **Referansenummer:** KX8045

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng **Vår ref:**

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Lillogata 5K. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår 2004.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i betong med teglsteinsfasade.
- Yttertak med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong/elementer.
- Dørcalling.

Tomten er pent opparbeidet med trær, beplantning, lekeplass, benker og interne stikkveier til innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 250 m
Dagligvare: 200 m
Barnehager 1.0 km: 30
Barnefamilier i grunnkrets: 19 %
Grunnkrets: Sandaker rode 1
Valgkrets: Fernanda Nissen skole
Skolekrets: Fernanda Nissen

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0701

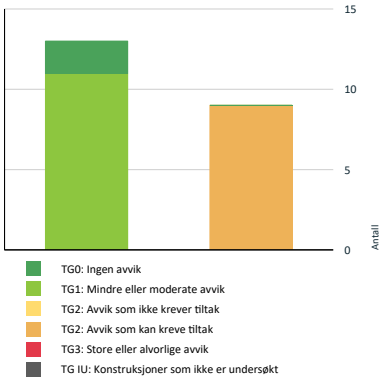
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

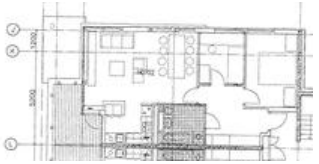
Leilighet H0701

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 7 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0701



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer må justeres.



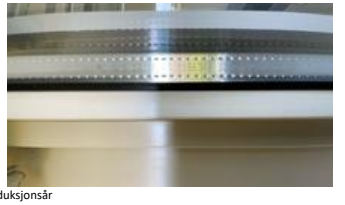
TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2003.

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Terrasse

Terrasse med utgang fra stue/kjøkken på 7 kvm.
Balkongen er omtrent vestvendt.
Gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 105 cm
Tettesjikt/fall: Ukjent, ikke tilgang.

Overflater på yttervegg, avgrenset innenfor balkongens bredde:
Fasade: Panel og malt mur.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er råteskadet panel i rekkverksoppbygning.
Det er slitt terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Råteskadet treverk må skiftes.
Terrassebord bør behandles for å forhindre videre utvikling.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde



Skadet treverk



Terrassedekke

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, enkelte merker er observert, merker fra oppheng etc.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vær klar over at det har vært røyket i leiligheten.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise riper og hakk i gulv, sprekker mellom gulvbord.
Enkelte riss i overflater og veggflater.
Skjolder etter røyking på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av vegger og tak.
Det må påregnes vedlikehold/utskifting av gulv etter behov.

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater



Overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré.

Det er ikke målt høydeforskjell som som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

Årstall: 2004

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Normal slitasje i forhold til alder må påregnes.

Årstall: 2004

VÅTROM

Tilstandsrapport

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: Byggeår 2004.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Kabinselskapet Aps, utbygger AF gruppen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger.
Malte plater i himling.

En vegg er det lagt flis på flis av eier, eier er ufaglært.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skruehull i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehull må jevnlig kontrolleres og tettes med egnet materiale for å forhindre att vann ledes inn i konstruksjon. Det er ukjent om skruehull har perforert tettesjikt.



Skruehull



Skruehull

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 22 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Det er lagt flis på flis av eier, eier er ufaglært.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk ifht oppgitt referansenivå (byggetidspunktet)
Det er stedvis ujevnt fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dagens fallforhold. Vær klar over avviket.
Vær klar over at det kan dannes dammer enkelte steder.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluktype:
Stålsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Ukjent
Vegger: Ukjent

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet slukets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



Høydeforskjell (flis ved terskel)

Tilstandsrapport

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdør i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil.

Tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Undersøkelser fra kjøkken. Begrenset grunnet innredning.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnet eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten innspeksjonsmulighet, utløser dette punktet tg2 på tross av gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring.

Dette punktet har sammenheng med andre bygningsdeler for badet, spesielt nevnes membran/tettesjikt. Vi ønsker å belyse at det kan bli konsekvens/skade på tilliggende konstruksjoner når badet er gammelt.

Konsekvens/tiltak

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader da restlevetiden er/kan være kort.

KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og lamiant benkeplate.
Vegger med fliser.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Alder: 2004
Produsent: Sigdal

Vannvakt: Ja
Komfyrvakt: Nei, ikke et krav ved byggeår.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Normal brukslitasje ut i fra alder på kjøkken må påregnes.

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.

Tiluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør system)

Alder: Fra byggeår 2004.

Synlighet: Skjult og noen synlig rørføringer på bad.

Vanntrykk:
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Interne stoppeventiler: I fordelerskap på bad, stoppventil er testet ved befaring.

Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult. Vær klar over at vannrør nærmer seg halvparten av forventet levetid, 25 år.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.


Fordelerskap med stoppeventil


Manglende tettemuffe på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Ukjent type soilrør.

Alder: Fra byggeår 2004.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult. Vær klar over at avløpsrør nærmer seg halvparten av forventet levetid, 25 år.

Årstall: 2004

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Årstall: 2004

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank: 116 liter
Alder: 2003
Plassering: Kjøkkenskap
Direkte tilkobling av el: Nei
Lekkasjesikring: Ja, automtisk vannvakt.

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

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

Det var ikke et krav til direkte tilkobling av strøm ved montering. Vurdering er gjort ut i fra dagens regler. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.


Produktinformasjon


Stikkontakt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Forbruksmåler plassert: I oppgang
Hovedbryter: 63 amp
Kursoversikt: Ja
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På bad, de fungerer fint.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren er ikke utdannet innen elektrofag.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår 2004.

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

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

Tilstandsrapport

Anlegget er fra 2004. Samsvarserklæringer foreligger.

Det ikke utført arbeider på anlegget etter byggeår.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er i følge eier ikke utført el-arbeider i leiligheten etter byggeår. Vær klar over at elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år.



Sikringsskap


Kursoversikt


Samsvarserklæring fra byggeår


Samsvarserklæring kabinbad

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Brannteknisk forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslange ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

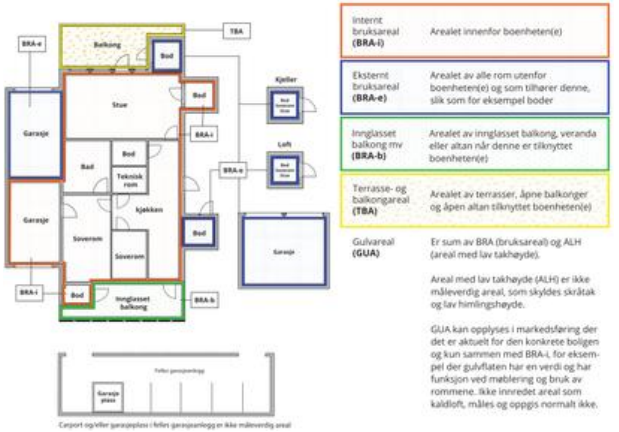
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Leilighet H0701

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7 etasje	69			69	7
Kjeller		8		8	
SUM	**69**	**8**			**7**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7 etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,75m

Bod ved parkeringsplass på 8 kvm. Bod er merket med: BO B16

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.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 232 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Parkeringsplass som eier har opplyst at tilhører boenheten er ikke besiktiget ved befaring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0701	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Hans Øivind Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	23		140		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lillogata 5K

Hjemmelshaver
Worvik Eli Jorun, Pedersen Hans Øivind

Kommentar
Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 768,00,-

Informasjon er innhentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstingeniøren tar forbehold om feil.

Boligselskap
Elvebredden Nedre Sameiet

Forretningsfører
Obos eiendomsforvaltning

Organisasjonsnr
987409894

Felles formue
Kr. 13 338 31.12.2024

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.05.2025	Egenerklæringsskjema	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	16.05.2025	Boligopplysninger fra megler.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.05.2025	Boligopplysninger fra megler.	Fremvist		Nei
Eier	15.05.2025	Muntlig informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillogata 5K , 0484 OSLO
Gnr 223 - Bnr 23
301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KX8045

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pedersen, Hans Øivind	9578-5999-4-1505805	2025-05-10 12:54:43

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
10. mai 2025

Oppdragsnummer
40-0063/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillogata 5K, 0484 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Hans Øivind Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2005

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1
Forsikret i: X

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Lagt nye fliser byttet wc og servantskap (rørlegger)

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

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

Eventuell kommentar: Originalt

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?
Nei

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

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

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?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0063/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pedersen, Hans Øivind	**2025-05-10**

Identifikasjon

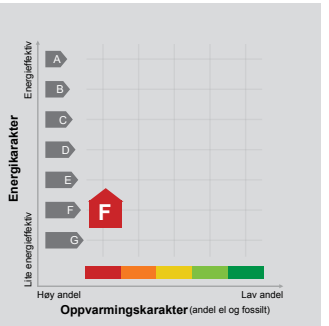
bankID Pedersen, Hans Øivind

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lillogata 5K
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	140
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81742111
Bruksenhetsnummer	H0702
Merkenummer	Energiattest-2025-119209
Dato	13.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lillogata 5K	81742111	H0702	140	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2004

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	68 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,44 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	138,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.9.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 053 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	206,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 385 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	206,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 053 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 053 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 053 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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.

VEDTEKTER
FOR
ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

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

Gnr 523 bnr 1, Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Elvebredden Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass

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

2. Pantsettelse

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

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

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

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

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

4. Rett til utleie av parkeringsplass

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

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

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

5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 9
Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styreleder og ett styremedlem forplikter Sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

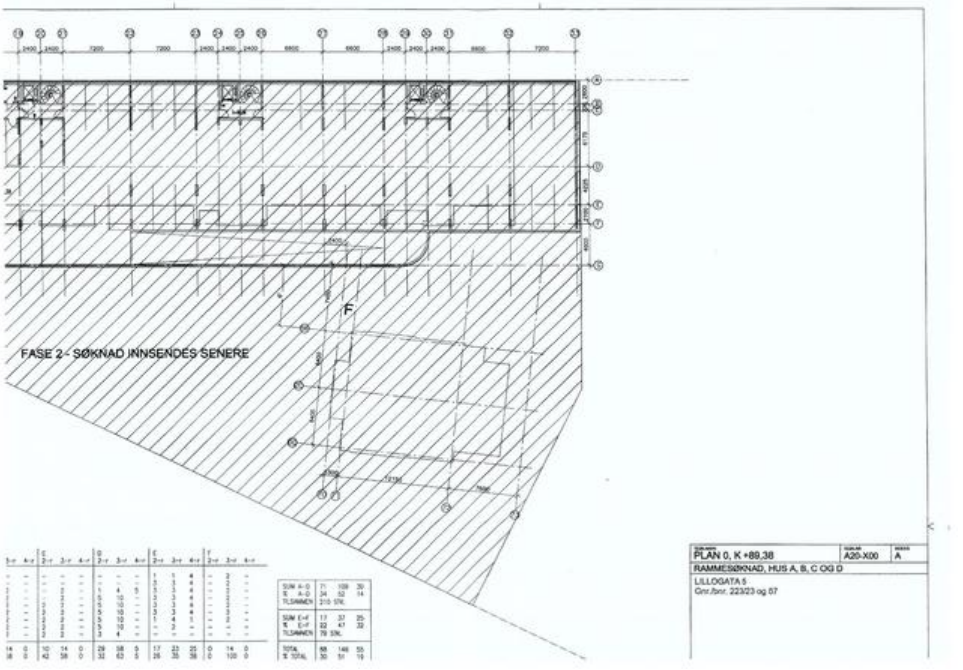
§ 17
Forsikring

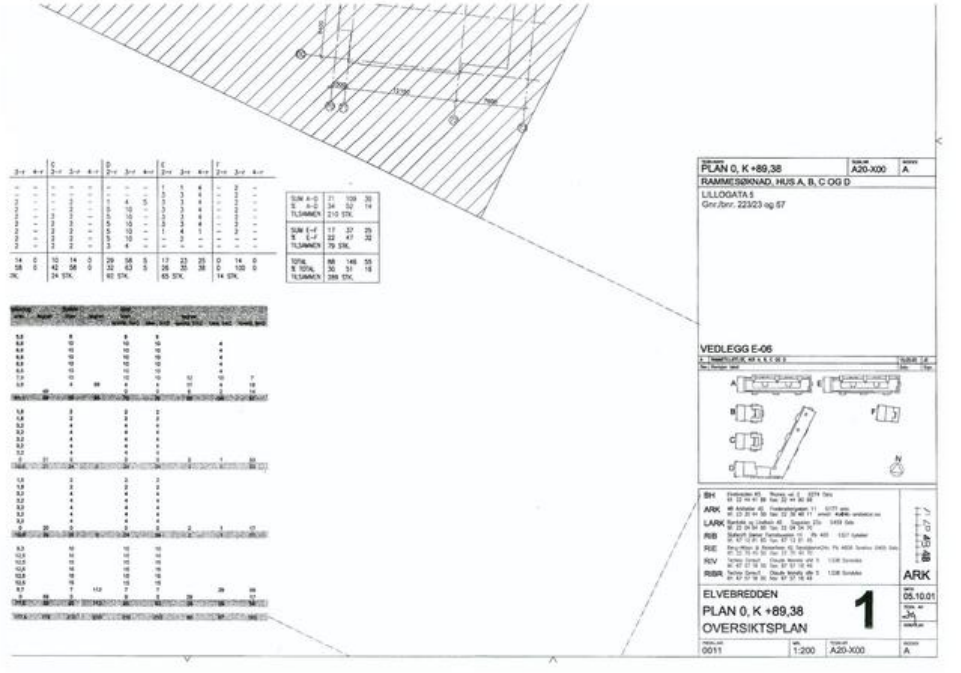
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

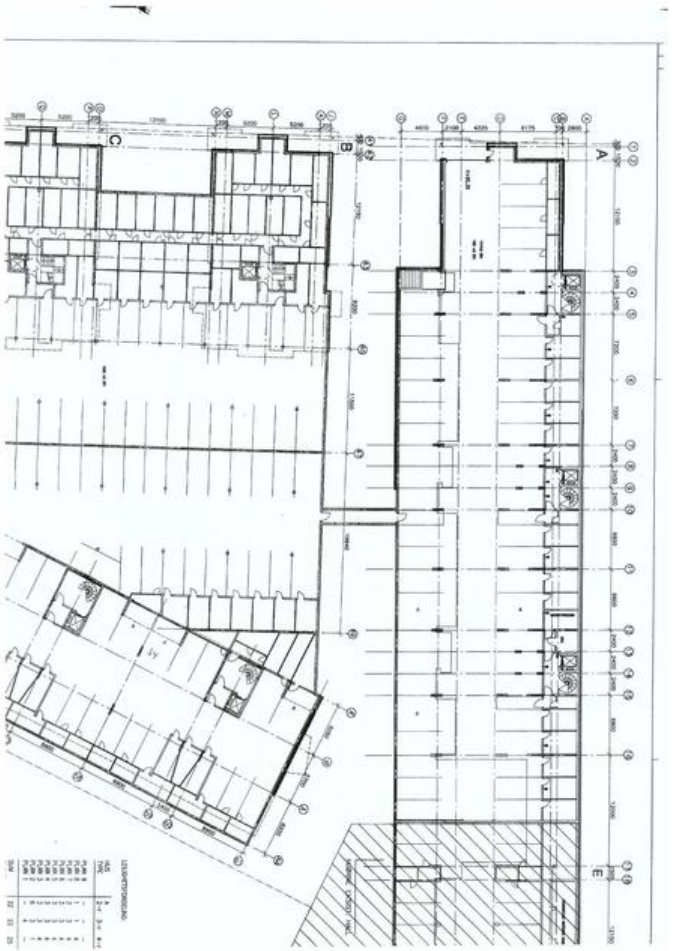
§ 18
Sameieloven

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

ooOoo


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


PLAN 0, K +89,38
A20-X00
A
RAMMESØKNAD, HUS A, B, C OG D
LILLOGATA 5
Gnr./bnr. 223/23 og 57
VEDLEGG E-05
ELVEBREDDEN
PLAN 0, K +89,38
OVERSIKTSPLAN
1
0011
1:200
A20-X00
A
ARK
05.10.01


C
B
A
E

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 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
8. april 2025 kl. 17:30, Sagene Seniorsenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godtgjørelse for utført arbeid i forbindelse med utbedring og rens av ventilasjonsanlegg med 60.000 kr.
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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 Bennin fra OBOS foreslås

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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.

Vedlegg

1. 5566 SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE Årsregnskap 2024.pdf
2. 5566 Elvebredden Nedre Sameiet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret følger konsumprisindeksen

Saksinformasjon: Det er rimelig at honoraret til styremedlemmene følger lønns- og prisutviklingen i samfunnet. Det kan gjøres ved at honoraret justeres iht konsumprisindeksen fra 2023, som var siste justering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000

Sak 7

Godtgjørelse for utført arbeid i forbindelse med utbedring og rens av ventilasjonsanlegg med 60.000 kr.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Våren 2024 var det stadig hyppigere behov for utskifting av takvifter etter at de har passert sin levetid og litt til. Servicepartneren vår Energima fikk oppdraget og engasjerte Din Ventilasjon AS som underleverandør til å gjennomføre arbeidet i september og oktober 2024. Selve rensen foregikk relativt uproblematisk, og utfordringene startet i det man begynte å bytte til nye vifter etter at kanalene var renset.

Styret har hatt svært mye jobb med oppfølging av både beboere, servicepartner og underleverandør senhøsten og vinteren. Det meste av dette arbeidet har Geir stått for.

Både Energima og DinVentilasjon AS har vist seg å ha levert under forventing når det kommer til:

- Manglende merking av vifter opp mot den enkelte leilighet

- Manglende anerkjennelse av støyproblematikk

- Unnvikende til å komme med utbedringsforslag

- Ikke satt av tid til kvalitetskontroll etter utført arbeid

- Ingen sluttbefaring etter endt arbeid

- Amatørmessig arbeidsmetodikk som skapte merarbeid for alle parter.

- Mangelfull oppfølging og kommunikasjon mot styret i utbedringsfasen fra og med november

- Styret har måttet følge etter tekniker ved flere anledninger for å være sikker på at det ble prioritert riktig

For mer informasjon henvises det til årsberetning og nyhetssaker på Vibbo.

Summen er en beregning styret i fellesskap har gjort ut fra arbeidsmengde utover hva som kan forventes.

Styrets innstilling
Styret har selv foreslått saken og støtter foreslått vedtak

Forslag til vedtak
Det vedtas at styremedlem Geir C. Paulsen skal motta godtgjørelse på 60.000 kr for sin ekstraordinære innsats i forbindelse med utbedring og rens av ventilasjonsanlegget.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vi i valgkomiteen har foreløpig kommet frem til følgende innstillinger;

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Caroline Bauck
- Paul Krogstad

Valg av 1 styremedlem* Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem*:

- Kirsti Næss

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

- Mariann Petersen
- Tor Kristian Molden

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

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

- Mona Strande
- Nils Oskar Norberg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

I perioden fram til årets sameiermøte er det avholdt 10 styremøter.

Styret har gjennomgått sameiets regnskap for 2024 og vedtatt budsjett for 2025. Vi viser til

eget vedlegg for mer informasjon om sameiets økonomi. Videre følger informasjon om

styrets arbeid 2024-2025.

Informasjon om driften i siste styreperioden

Vedlikeholdsbehov i sameiet

Styret prøver så langt som mulig å følge de anbefalinger i planen når det gjelder løpende vedlikehold hvert år. Årlige servicearbeider på heiser, elektriske anlegg, brannsikring, VVS, røykventilasjon, bygningene inne og ute, uteområder og fellesområder er viktige poster i dokumentet.

Nå som bygningene våre har bikket 20 år, begynner vedlikeholdsbehovet å vise seg på flere områder.

Styret har i 2024 fulgt vedlikeholdsplanen mottatt fra OBOS prosjekt som hjelpemiddel for prioritering av nødvendig vedlikehold.

Vedlikeholdskostnadene vil bli nærmere omtalt under presentasjonen av årsregnskapet.

Styret har fortsatt jobben med å utbedre temasidene på Vibbo, slik at det skal være enklere for beboerne å finne oppdatert, nødvendig og nyttig informasjon.

Rens av ventilasjonsanlegget og utbytting av motorer

Våren 2024 var det stadig hyppigere behov for utskifting av takvifter etter at de har passert sin levetid og litt til. For å redusere denne kostnaden så ble det derfor besluttet å bytte ut en større mengde vifter i en samlet bestilling. Samtidig viste det seg at det var behov for å få utført rens av ventilasjonskanalene samt utføre rens av vifter som ikke skulle skiftes. Videre var det slik at det fra byggeår var dårlig merking av vifter og viftehus på taket på alle blokkene. Dette var det også et behov for å utbedre.

Servicepartneren vår Energima fikk oppdraget og engasjerte Din Ventilasjon AS som underleverandør til å gjennomføre arbeidet i september og oktober 2024, mens styret koordinerte med beboere for oppbevaring av nøkler. Selve rensen foregikk relativt uproblematisk, selv om det var endel beboere som ikke forholdt seg til oppsatt tidsplan eller var i dialog med styret for nøkkeloppbevaring.

Utfordringene startet i det man begynte å bytte til nye vifter etter at kanalene var renset. For mange resulterte dette i mer støy i leilighetene enn tidligere. Det var også flere som plutselig sto uten ventilasjon som følge av feilkoblinger på taket. Utbedringsprosessen er dokumentert i mer detalj som nyhetssaker på vibbo, så dette gjengis ikke her av hensyn til dokumentets lengde.

Styret har hatt svært mye jobb med oppfølging av både beboere, servicepartner og underleverandør senhøsten og vinteren. Både Energima og DinVentilasjon AS har vist seg å ha levert langt under forventing når det kommer til:

-Merking av vifter opp mot den enkelte leilighet

-Manglende anerkjennelse av støyproblematikk og vilje til å komme med utbedringsforslag
-Ikke satt av tid til kvalitetskontroll etter utført arbeid

-Ingen sluttbefaring etter endt arbeid
-Amatørmessig arbeidsmetodikk som skapte merarbeid for alle parter.

-Oppfølging og kommunikasjon mot styret i utbedringsfasen fra og med november

-Styret har måttet følge etter tekniker ved flere anledninger for å være sikker på at det ble prioritert riktig

Det viser seg dessuten at når DinVentilasjon gikk tom for nye vifter, så anså de seg som ferdige med sin jobb. Det var ganske langt fra sannheten. I ettertid har Energima gjennomgått alle viftehusene og oppdaget mange vifter fra byggeår som ikke var skiftet.
Selv om Energima kontinuerlig har fått lister og leiligheter med vifteproblematikk, har de prioritert å bytte tilfeldige vifter fra byggeår.

Styret har vært sterkt kritisk til gjennomføringen av arbeidet samt manglende kontroll og har som følge av dette holdt tilbake betaling for en stor faktura inntil vi er enige om at det er levert i henhold til avtale.

Energikartlegging:
Styret fikk i 2024 tilsagn på 650.000 kr fra Enova og Oslo kommune for å gjennomføre klima- og energikartlegging av blokkene. Det ble inngått avtale med OBOS prosjekt om å gjennomføre denne kartleggingen i 2025. Tilskuddets størrelse gjør at vi får gjennomført kartleggingen uten at det koster sameiet noe.

Heiser

KONEs service av heisene våre har fortsatt også dette året. Oppgraderingsplanen er satt på vent inntil videre. Dette på grunn av store kostnader estimert til 500.000 pr. heis. Vårt samarbeid med KONE har fungert godt.

Det dukker selvfølgelig opp situasjoner som krever akutt reparasjon. Når slike hendelser oppstår ønsker styret at beboerne tar kontakt med styret og ikke KONE direkte. Dette for å unngå ekstra kostnader for sameiet. Telefonnummeret som er oppført i heisen er et nødnummer som bare skal brukes når noen sitter fast i heisen.

Teliaavtalen:

Styret reforhandlet TV- og internettavtalen med Telia sommeren 2024. Hovedpunktene for ny avtale:
- Sameiet har binding i 5 år og får bedre prisvilkår.

- Telia legger inn fiber helt inn i leilighetene i løpet av vinter 2025.

- Telia box er ny standard tv-mottaker. De med gammelt TV-utstyr får tilbud om nytt uten ekstra kostnad.

- Beboere får nytt trådløst modem av bedre teknisk kvalitet

- Garasjesameiet får tilgang til et uttak for klargjøring av WiFi i garasjen. Dette for å åpne for bedre telefon- og internettdekning i garasjen til glede både for servicepartnere og beboere, flere typer ladestasjoner samt. mulighet for øvrig tilleggsutstyr.

Lamper

Halogenlamper er nå i ferd med å bli faset ut og erstattet med LED-lamper i samfunnet.

Produksjon av halogenlamper blir nå gradvis lagt ned. Boligsameiet har i flere år skiftet til

LED-lamper når gamle halogenpærer ikke virker lenger.

Nå har tiden kommet til bytte av lamper i selve bodene. Her har styret mottatt tilbud fra Storo Elektro, så utbytting vil starte rett etter påske og skje område for område. Det er bodene i områdene under 5E-5H,ca 70 lamper, som tas først.

Møllbekjempelse bodområdet 5 E - 5 H

Det ble sommer 2024 oppdaget møll i bodområdet under 5E – 5H. Med støtte fra Anticimex har styret og beboere gjort en stor innsats med å rydde og rengjøre bodene. Det som antas som hovedkilden er funnet, og etter denne boden ble ryddet, kom det ikke nye møll i limfellene.

Siden det på vinteren er kaldere i bodområdene, så er møll mindre aktive, og vi kan dessverre ikke være helt sikre på at problemet er bort. Anticimex har anbefalt oss å henge opp nye limfeller når det til våren blir varmere igjen, som kontroll for sikkerhetsskyld.

Gartner/uteområder

Det har de siste årene blitt mye fuktig i bodområdene ved regnvær, så det er utført vurdering av tiltak. På baksiden av blokken 5L – 5N ble det for å finne årsaken gravd opp langs veggen. Det viste seg at grunnarbeidet for drenering var dårlig, og dette ble rettet opp. I tillegg er det gjennomført utbedring av nedfalløp for å lede vannet lenger ut fra veggene. Det ble også lagt stener i blomsterbedene slik at vann med jord og møkk ikke skal sprute opp på veggen. Vi har ellers også anskaffet to strøkasser for å sikre trygg ferdsel på glatta.

Veggkrakker
Vi har registrert små hull i linoleumen i oppgangene etter brodder. Vi har derfor fått montert veggkrakker innenfor alle inngangsdørene, med oppfordring om å ta av og på brodder der.

Dugnad/sosialt samvær

2. mai hadde vi dugnad. Som alltid er det godt oppmøte på dugnadene i sameiet, og vi fikk rydde opp og fjernet grus, løv og annet rakt både ute og i sykkelboder.

Tradisjonen tro har vi arrangert julegrantenning sammen med Elvebredden Øvre første

søndag i advent. Sang, gløgg, pepperkaker, og julenisse skapte god stemning blant de mange som møtte opp tross et begredelig vær.

Styret setter stor pris på deltakelsen på begge deler, det er så utrolig hyggelig å kunne bli kjent med flere!

Fuglereir og måkepigger

Fjerning av reir eller deler av reir og oppsetting av måkepigger er ikke lovlig i

hekkeperioder. For å forsøke å begrense måkeplager har styret vært jevnlig oppe på takene og fjerne kvister for å unngå bygging av reir. Det er bestilt tiltak fra Anticimex for å redusere plagene i hekkesesongen 2025.

Container

Styret satte ut containere i forbindelse med dugnaden. Det var en container for avfall som

ikke kan gå i vanlig søppel og en særskilt for el-varer.

Vi opplever at det er vanskelig å få beboerne til å sortere det de kaster. El-varer blir kastet i den store containeren. Manglende sortering betyr at vi måtte betale over 8000 kr ekstra for sortering av avfall.

Styret valgte i år å ikke sette ut container for juletrær i januar. Dette er delvis fordi det tidligere har vært problemer med at de fylles med annet enn trær, men også at det er tvil om behovet for dette, da kommunen har flere henteplasser i nærheten av oss.

Styret minner også om:

Avfall

Det er fremdeles mange som setter fra seg avfall i søppelrommene som ikke hører

hjemme der, både i kassene og utenfor. Styret oppfordrer alle sterkt til å følge

renovasjonsetatens anbefalinger om sortering, samt bruk av riktig fargede avfallsposer.

Husk å trampe kartonger/esker slik at de tar mindre plass. Forlat rommet slik du ønsker

det skal være når du kommer dit.

Annet avfall må de enkelte beboerne selv ta med til kommunens gjenvinningsstasjoner

eller selv oppbevare til sameiet setter ut containere på våren.

Navneskilt på postkasser

Navneskilt skal ha felles layout. De bestilles hos Låsspesialisten i Grefsenveien 15, og kan

bestilles på telefon 22 22 88 88 eller e-post post@22228888.no.

Ta hensyn til naboer

Styret oppfordrer alle beboere til å vise hensyn til naboer ved å la være å røyke rett utenfor

utgangsdører eller på balkongen etter kl. 23 på kvelden, da dette kan være plagsomt for

beboere med soveromsvindu i nærheten. De som skal ha selskap eller andre samlinger

hvor det lett kan bli høyt støynivå, oppfordres til å sette seg inn i husordensreglenes §3

kulepunkt 2 om nabovarsling. Viktig å huske og vi kan nok bli bedre, særlig på varme

sommerkvelder.

Parkering og kjøring på området

Vårt uteområde mellom blokkene er ingen parkeringsplass, men et område for aktiviteter,

samvær og et hyggelig sted å ferdes til og fra andre gjøremål. Det er derfor ikke tillatt å

parkere der unntatt ved flytting, syketransport og ved kortvarig opphold for av- og

pålessing. Vi har også måttet tillate at fagfolk som arbeider for sameiet eller for beboere,

parkerer der, forutsatt at det framgår av kjøretøyet at det er slik transport og at de ikke

sperrer for biler fra nødetater, søppelhenting o.l. Ellers vil det bli vanskelig å få folk til disse

jobbene. Styret er pålagt å sørge for at parkeringsreglene overholdes og har ikke

fullmakt til å tillate brudd på regelverket. Vi ber beboerne følge gjeldende regler og

klargjøre for besøkende at de ikke kan sette bilene sine på vår uteplass. Vi vurderer

ytterligere skilting for å bedre situasjonen, eventuelt engasjere et borttauingssfirma til å

overta kontrollen og fjerne bilene direkte.

Branninstruks

Instruksjon ved utløst brannalarm er tilgjengelig på sameiets hjemmeside. Det vil bli

gjennomført en brannøvelse i 2024 - info om dette kommer.

Styret har utarbeidet en enkel instruks for beboeres opptreden ved utløst brannalarm.

Instruksen er tilgjengelig på vibbo og i oppgangene. Beboere har plikt til å sette seg inn i instruksen.

Styret minner også om vedlikehold av brann- og røykvarslere i leilighetene. Alle har to

varslere/detektorer. Den med minst diameter og størst høyde påført et**5-siffret**

kodenummer, er brannvarsler som sender til sentralen og varsler brann- og

redningsetaten. **Denne må ikke åpnes eller tukles med, eventuelle feil meldes til styret.**

Den **uten nummer (røykvarsleren)** er beboers ansvar. Denne varsler kun i den

enkelte leilighet og bør testes med jevne mellomrom. Husk batteriskiftedagen 1.

desember! Erfaringsmessig har disse røykvarslerne begrenset levetid, og etter en tid kan

de begynne å pipe umotivert. Dette kan bety at varsleren må skrues ned og erstattes.

Styret anbefaler å investere i en eller flere nye røkvarslere som går på batteri. Disse kan kjøpes på for eksempel Jernia, Claes Ohlson eller Kjell og Company på Storo Storsenter.

Plasser disse for økt sikkerhet i andre rom enn i gangen der hvor brannvarsleren står, f.eks soverom og nærmere kjøkkenet.

Skanning av dokumenter i permer

FDV dokumenter (dokumentasjon til forvaltning, drift og vedlikehold – «bygningenes «instruksjonsbok eller bruksanvisning» fra byggene stor ferdig har i løpet av året blitt skannet inn, og er nå digitalt tilgjengelig på styrerommet.

Avløp

Vond lukt og tette sluk i oppvaskkummen skyldes ofte at fett, matrester og små objekter

har satt seg fast. Hell kokende varmt vann i kummen innimellom slik at fettansamlinger

løser seg opp. Bruker du ofte olje i matlagingen, bør dette gjøres flere ganger i måneden.

Uansett bør man alltid tørke med papir i stekepanner før man skyller. Mudin eller Blåtind

avløpsåpner kan også brukes - det trenger gjennom vannet og løser opp der det er tett. Manuell demontering og rensing av vannlås kan også vurderes.

Det er innhentet tilbud på rens av avløpsrør i kjelleretasjen. Tilbudet lyder på 130.000.

Bodområdene/inngangspartier

Styret minner om at det IKKE skal stå ting/møbler/søppel i disse gangene. Det samme

gjelder inngangspartiene til oppganger og beboernes inngangsparti. Barnevogner og

lignende skal ikke stå slik at de er i veien ved en eventuell evakuering. Dette er noe brannvesenet er veldig opptatt av.

Beboernes HMS-plikter i sameiet:

1. Røyk/Brannvarslere: Se punktet om branninstruks ovenfor.

2. Brannslangen i kjøkkenbenken: Sjekk at selve dysen ikke har satt seg fast. Kan

skje dersom slangen ikke har vært testet siden innflytting.

3. Egenkontroll el-anlegg. Den enkelte må sjekke eventuell varmgang på stikkontakter og annet el-utstyr. Sjekke skjøteledninger for brudd etc.

4. Pulver/skum-apparater vedlikeholdes i samsvar med bruksanvisningen på

apparatet. Snu på dem slik at pulveret ikke stivner. Husk apparatene varer ikke

evig!

5. Brannfarlige væsker må oppbevares på forskriftsmessig måte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

Balansen

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra sum omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var på **kr 2 731 602**, en nedgang fra 2023.

Sum omløpsmidler/eiendeler utgjør kr 2 791 994 pr 31.12, en nedgang fra 2023.

Sum kortsiktig og langsiktig gjeld utgjør kr 1 086 482, en økning fra 2023.

Tross store investeringer, som reflekteres i ovennevnte tall, har sameiet fortsatt en god og betryggende likviditet.

Resultat

Årets resultat viser et **underskudd på kr 1 403 337** i resultatregnskapet som foreslås tatt fra opptjent egenkapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

Det er budsjettert med kr 2 702 000 til posten drift og vedlikehold. Av større poster kan her nevnes kr 600 000 til utvendig drenering bak 5L og N, utskifting til LED lamper i boder kr 350 000, rens av avløpsrør i kjelleretasjen på kr 300 000 og måkesikring mm kr 100 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

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

Lån

Elvebredden Nedre Sameiet har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 16 % økning av de totale felleskostnadene, inkludert TV og bredbånd, fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret ønsker å takke for året som har gått, godt samarbeid og bidrag til samhold i sameiet vårt. Og så håper vi alle beboere trives i sameiet vårt.

SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE
ORG.NR. 987 409 894, KUNDENR. 5566

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 929 283	7 524 480	7 960 000	9 189 000
Andre inntekter	3	33 000	16 667	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 962 283**	**7 541 147**	**7 970 000**	**9 199 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 530	-46 530	-46 500	-47 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-370 000
Revisjonshonorar	6	-16 446	-19 577	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-320 038	-304 353	-320 000	-336 000
Konsulenthonorar	7	-54 138	-18 543	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-3 505 935	-1 460 572	-2 329 000	-2 702 000
Forsikringer		-677 395	-587 570	-646 000	-775 000
Kommunale avgifter	9	-2 172 430	-1 857 904	-2 159 000	-2 482 000
Kostnader sameie	13	-30 717	-52 175	-84 480	-84 000
Energi/fyring		-128 011	-150 327	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 167 852	-1 265 464	-1 324 000	-1 084 000
Andre driftskostnader	10	-1 057 529	-997 241	-1 017 500	-1 054 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 507 020**	**-7 090 255**	**-8 556 480**	**-9 235 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 544 737**	**450 892**	**-586 480**	**-36 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	150 409	127 822	70 000	70 000
Finanskostnader	12	-9 009	-7 099	-5 500	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**141 400**	**120 723**	**64 500**	**64 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 403 337**	**571 615**	**-521 980**	**28 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	571 615		
Fra opptjent egenkapital		-1 403 337	0		

SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE
ORG.NR. 987 409 894, KUNDENR. 5566

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		76 316	15 661
Forskuddsbetalte kostnader		309 895	331 884
Driftskonto OBOS-banken		537 068	1 437 210
Sparekonto OBOS-banken		1 131	1 092
Sparekonto OBOS-banken II		2 867 584	2 724 667
SUM OMLØPSMIDLER		**3 791 994**	**4 510 514**
SUM EIENDELER		**3 791 994**	**4 510 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 705 512	4 108 849
SUM EGENKAPITAL		**2 705 512**	**4 108 849**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	26 090	64 877
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 090**	**64 877**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 905	81 937
Leverandørgjeld		933 487	244 596
Annen kortsiktig gjeld		0	10 255
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 060 392**	**336 788**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 791 994**	**4 510 514**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	123 762	129 143

Oslo, 10.03.2025
Styret i Sameiet Elvebredden Nedre

Marit Moen/s/ Geir Colin Paulsen/s/ Ulf Bakke/s/

Sissel Spørck Warhuus/s/ Paul Sigurd Krogstad/s/

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	6 728 923
Kabel-TV	1 200 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 929 283**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	33 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 530
SUM PERSONALKOSTNADER	**-46 530**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 074, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 446.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 365
OBOS Prosjekt	-41 773
SUM KONSULENTHONORAR	**-54 138**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Defigo, ny porttelefon/låsesytem	-553 725
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-553 725**
Drift/vedlikehold bygninger	-442 782
Drift/vedlikehold VVS	-21 660
Drift/vedlikehold elektro	-24 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-530 054
Drift/vedlikehold heisanlegg	-320 182
Drift/vedlikehold brannsikring	-393 938
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 185 168
Egenandel forsikring	-33 000
Kostnader dugnader	-1 214
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 505 935**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 462 279
Renovasjonsavgift	-710 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 172 430**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-32 531
Håndverktøy	-1 076
Datautstyr	-875
Vaktmestertjenester	-195 645
Renhold ved firmaer	-528 949
Snørydding	-108 070
Gressklipping	-114 731
Andre fremmede tjenester	-7 265
Trykksaker	-63
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 074
Andre kontorkostnader	-6 268
Porto	-3 337
Kontingenter	-4 800

Bank- og kortgebyr	-6 646
Velferdskostnader	-22 699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 057 529**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5740
Renter av sparekonti i OBOS-banken	142956
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	535
Andel renteinntekter Elvebredden Garasjesameie	1 178
SUM FINANSINNTEKTER	**150 409**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-185
Andel rentekostnader Elvebredden Garasjesameie	-8 824
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 009**

NOTE: 13
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 123 762.

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 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQ2LE-CIK7C-K0XMZ-JP6OJ-IJ1O1-AJEKC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-18 17:22:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SQ2LE-CIK7C-K0XMZ-JP6OJ-IJ1O1-AJEKC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25
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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ELVEBREDDEN NEDRE

Organisasjonsnummer: 987409894
Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:30, Sagene Seniorsenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kristina Bennin fra OBOS foreslås

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble Siri Sandbu og Mathias Gullien foreslått.

✓ **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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret følger konsumprisindeksen

Saksinformasjon: Det er rimelig at honoraret til styremedlemmene følger lønns- og prisutviklingen i samfunnet. Det kan gjøres ved at honoraret justeres iht konsumprisindeksen fra 2023, som var siste justering.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000

✓ **Vedtatt.**

7. Godtgjørelse for utført arbeid i forbindelse med utbedring og rens av ventilasjonsanlegg med 60.000 kr.

Våren 2024 var det stadig hyppigere behov for utskifting av takvifter etter at de har passert sin levetid og litt til. Servicepartneren vår Energima fikk oppdraget og engasjerte Din Ventilasjon AS som underleverandør til å gjennomføre arbeidet i september og oktober 2024. Selve rensen foregikk relativt uproblematisk, og utfordringene startet i det man begynte å bytte til nye vifter etter at kanalene var renset.

Styret har hatt svært mye jobb med oppfølging av både beboere, servicepartner og underleverandør senhøsten og vinteren. Det meste av dette arbeidet har Geir stått for.

Både Energima og DinVentilasjon AS har vist seg å ha levert under forventing når det kommer til:

- Manglende merking av vifter opp mot den enkelte leilighet
- Manglende anerkjennelse av støyproblematikk
- Unnvikende til å komme med utbedringsforslag
- Ikke satt av tid til kvalitetskontroll etter utført arbeid
- Ingen sluttbefaring etter endt arbeid
- Amatørmessig arbeidsmetodikk som skapte merarbeid for alle parter.
- Mangelfull oppfølging og kommunikasjon mot styret i utbedringsfasen fra og med november
- Styret har måttet følge etter tekniker ved flere anledninger for å være sikker på at det ble prioritert riktig

For mer informasjon henvises det til årsberetning og nyhetssaker på Vibbo.

Summen er en beregning styret i fellesskap har gjort ut fra arbeidsmengde utover hva som kan forventes.

Transaksjon 09222115557543772959 Signert KB(, SS(, MG(

Styrets innstilling
Styret har selv foreslått saken og støtter foreslått vedtak

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at styremedlem Geir C. Paulsen skal motta godtgjørelse på 60.000 kr for sin ekstraordinære innsats i forbindelse med utbedring og rens av ventilasjonsanlegget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Vi i valgkomiteen har foreløpig kommet frem til følgende innstillinger;

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Bergmann

Følgende stilte til valg:
Petter Bergmann

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Caroline Bauck
Paul Krogstad

Tor Kristian Molden stilte sitt egen kandidatur som styremedlem for 2 år.
Det bel stemt over valgkomiteens innstilling og dette fikk overveldende flertall.

Følgende stilte til valg:
Caroline Bauck
Paul Krogstad

Styremedlem* (1 år)
Følgende ble valgt:
Kirsti Næss

Tor Kristian Molden stilte sitt egen kandidatur som styremedlem for 1 år.
Det bel stemt over valgkomiteens innstilling og dette fikk overveldende flertall.

Følgende stilte til valg:
Kirsti Næss

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tor Kristian Molden
Mariann Petersen

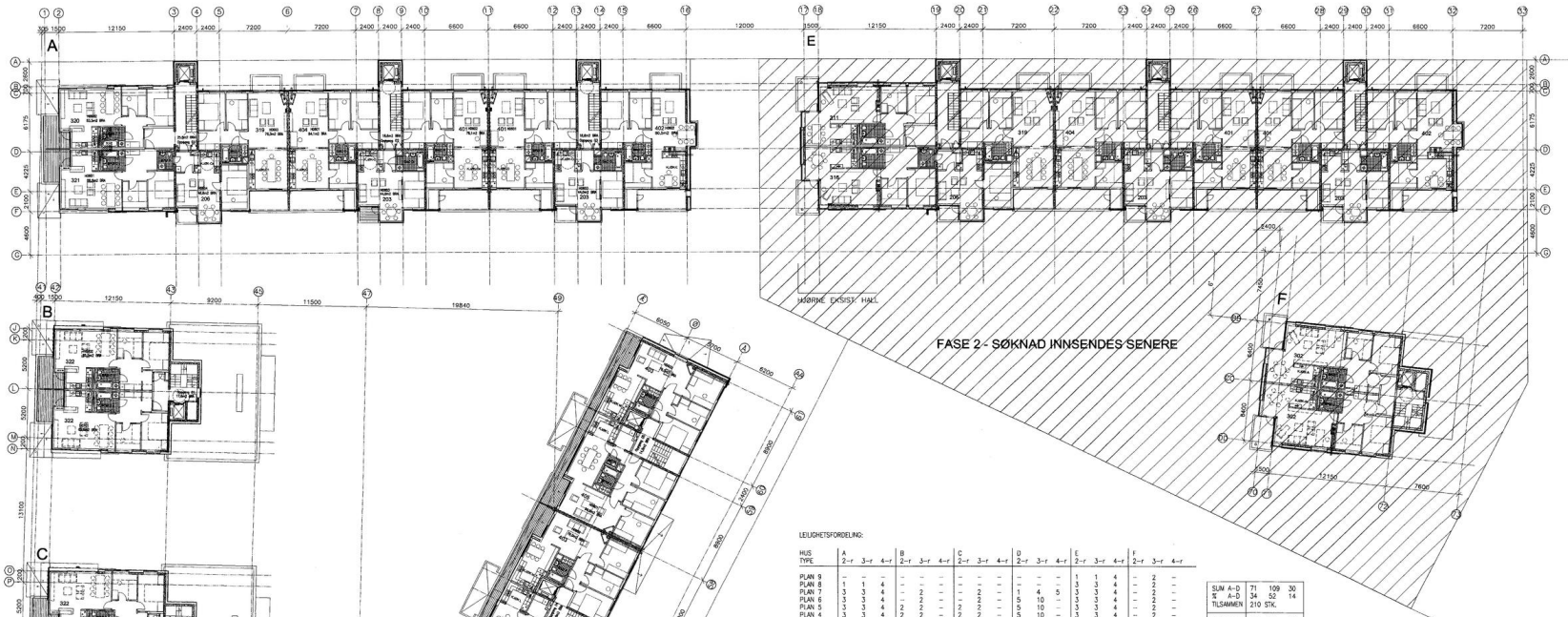
Følgende stilte til valg:
Tor Kristian Molden
Mariann Petersen

9. Valgkomite

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Nils Oskar Norberg
Mona Strande

Følgende stilte til valg:
Nils Oskar Norberg
Mona Strande

Transaksjon 09222115557543772959 Signert KB(, SS(, MG(



LEILIGHETSFORDELING:

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	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	4	–	2	–
PLAN 8	1	1	4	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3	3	4	–	2	–
PLAN 7	3	3	4	–	2	–	–	2	–	1	4	5	3	3	4	–	2	–
PLAN 6	3	3	4	–	2	–	–	2	–	5	10	–	3	3	4	–	2	–
PLAN 5	3	3	4	2	2	–	2	2	–	5	10	–	3	3	4	–	2	–
PLAN 4	3	3	4	2	2	–	2	2	–	5	10	–	3	3	4	–	2	–
PLAN 3	3	3	4	2	2	–	2	2	–	5	10	–	1	4	1	–	2	–
PLAN 2	6	3	1	2	2	–	2	2	–	5	10	–	–	2	–	–	–	–
PLAN 1	–	4	–	2	2	–	2	2	–	3	4	–	–	–	–	–	–	–
SUM	22	23	25	10	14	0	10	14	0	29	58	5	17	23	25	0	14	0
% HUS	31	33	36	42	58	0	42	58	0	32	63	5	26	35	38	0	100	0
TILSAMMEN	70 STK.			24 STK.			24 STK.			92 STK.			65 STK.			14 STK.		

SUM A–D	71	109	30
% A–D	34	52	14
TILSAMMEN	210 STK.		
SUM E–F	17	37	25
% E–F	22	47	32
TILSAMMEN	79 STK.		
TOTAL	88	146	55
% TOTAL	30	51	19
TILSAMMEN	289 STK.		

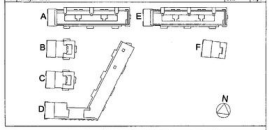
PARKERING OG BOD:

HUS	ETG.	2-roms	3-roms	4-roms	Parkering krav	Parkering tegnet	Sykkel krav	Sykkel tegnet	Bod krav sportis, 6m2	Bod krav ikke, 3m2	Bod tegnet sportis, 6m2	Bod tegnet ikke, 3m2	Bod tegnet kombi, 9m2
A	8	1	1	4	5,6		6		6				
	7	3	3	4	8,8		10		10			4	
	6	3	3	4	8,8		10		10			4	
	5	3	3	4	8,8		10		10			4	
	4	3	3	4	8,8		10		10			4	
	3	3	3	4	8,8		10		10			4	
	2	6	3	1	7,9		10		10		12	10	7
	1		4		3,6	36	4		4		17	4	16
	0					49	0		0		6	2	14
Sum		22	23	25	61,1	49	70	36	70	70	35	36	37
B	7		2		1,8		2		2	2			
	6		2		1,8		2		2	2			
	5	2	2		3,2		4		4	4			
	4	2	2		3,2		4		4	4			
	3	2	2		3,2		4		4	4			
	2	2	2		3,2		4		4	4			
	1	2	2		3,2		4		4	4			
	0					21	0		0	0	2	1	33
Sum		10	14	0	19,6	21	24	0	24	24	2	1	33
C	7		2		1,8		2		2	2			
	6		2		1,8		2		2	2			
	5	2	2		3,2		4		4	4			
	4	2	2		3,2		4		4	4			
	3	2	2		3,2		4		4	4			
	2	2	2		3,2		4		4	4			
	1	2	2		3,2		4		4	4			
	0					20	0		0	0	2	1	17
Sum		10	14	0	19,6	20	24	0	24	24	2	1	17
D	7	1	4	5	9,3		10		10	10			
	6	5	10		12,5		15		15	15			
	5	5	10		12,5		15		15	15			
	4	5	10		12,5		15		15	15			
	3	5	10		12,5		15		15	15			
	2	5	10		12,5		15		15	15			
	1	3	4		6,7		7	112	7	7		29	39
	0					88	0		0	0	29		17
Sum		29	58	5	77,5	88	92	112	92	92	29	29	56
Total		71	109	30	177,8	178	210	210	210	210	68	67	143

TEGNINGSNR.	PLAN 7, K +109,00	DOKNR. A20-X07	INDEKS A
RAMMESØKNAD, HUS A, B, C OG D			
LILLOGATA 5 Gnr./bnr. 223/23 og 57			

VEDLEGG E-13

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.
A	RAMMESØKNAD, HUS A, B, C OG D	16.05.02	JC



BH Elvebredden KS Thunes vei 2, 0274 Oslo
tlf: 22 44 41 00 fax: 22 44 90 99

ARK 4B Arkitekter AS Frederiksbergveien 11 0177 oslo
tlf: 21 35 44 10 fax: 22 36 48 11 email: 4b@4b-arkitekter.no

LARK Bjørbekk og Lindheim AS Sagveien 23b 0459 Oslo
tlf: 22 67 67 60 fax: 22 04 04 70

RIB Statsgrift Dæhlen Fiskebakken 11 7570 400 1327 Lysaker
tlf: 67 57 71 00 fax: 67 52 81 40

RIE Bing-Hansen & Rolfsen AS Sandakerveien24c Pb. 4606 Torshov 0405 Oslo
tlf: 22 70 20 00 fax: 22 70 20 01

RIV Teknisk Consult Claudio Moreno ale 5 1338 Sandvika
tlf: 67 57 18 00 fax: 67 57 18 49

RIBR Teknisk Consult Claudio Moreno ale 5 1338 Sandvika
tlf: 67 57 18 00 fax: 67 57 18 49

ARK

DATO 05.10.01

ELVEBREDDEN

PLAN 7, K +109,00

OVERSIKTSPLAN

TEGN.NR.	MÅL	TEGN.NR.	INDEKS
0011	1:200	A20-X07	A

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

[redacted]
Evelyne Anderson
for avdelingsenhetsleder

[redacted]
Ane Poulsson
saksbehandler

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

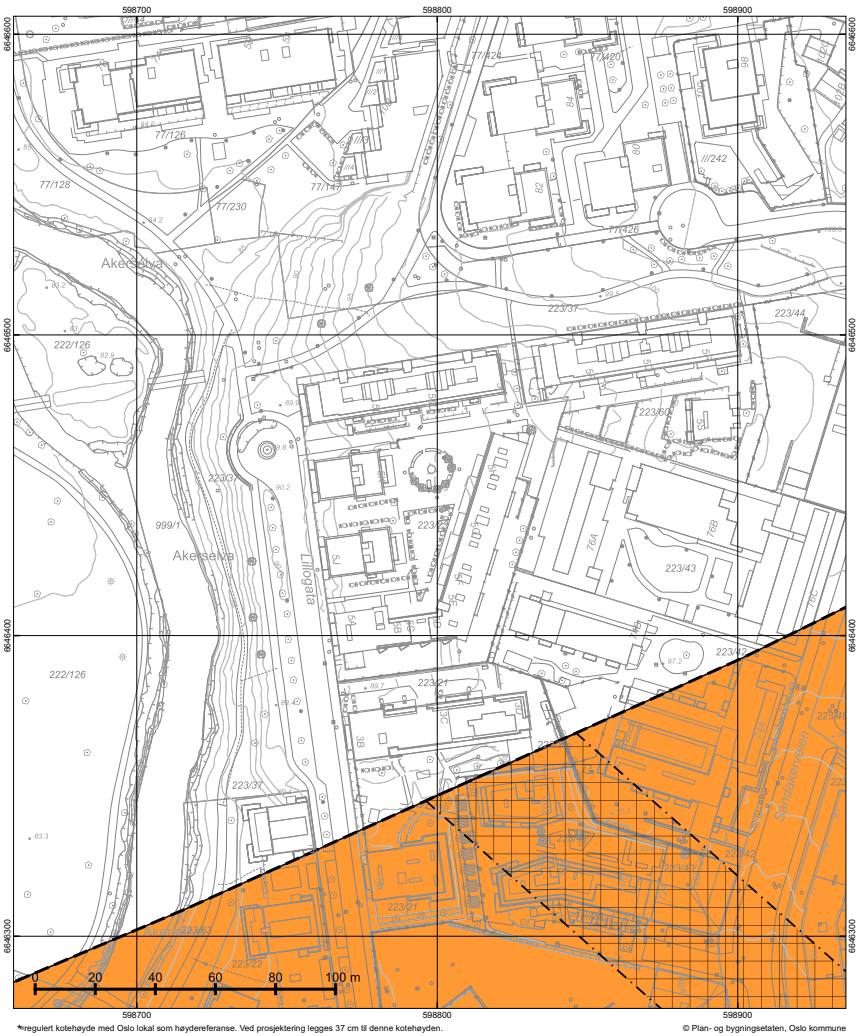
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

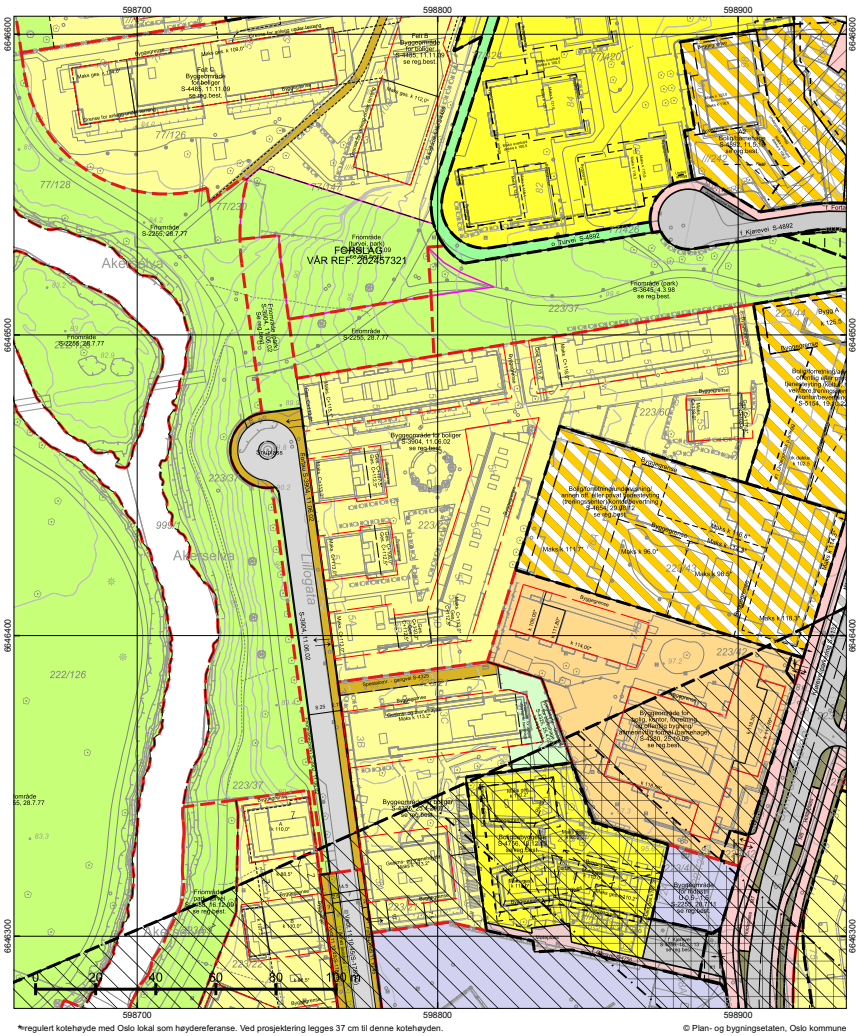
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142823/ 86511908
Deres ref.: 62130/ SELI@MSNOP
Adresse: LILLOGATA 5K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/23

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: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142823/ 86511908
Deres ref.: 62130/ SELI@MSNOP
Adresse: LILLOGATA 5K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/23

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

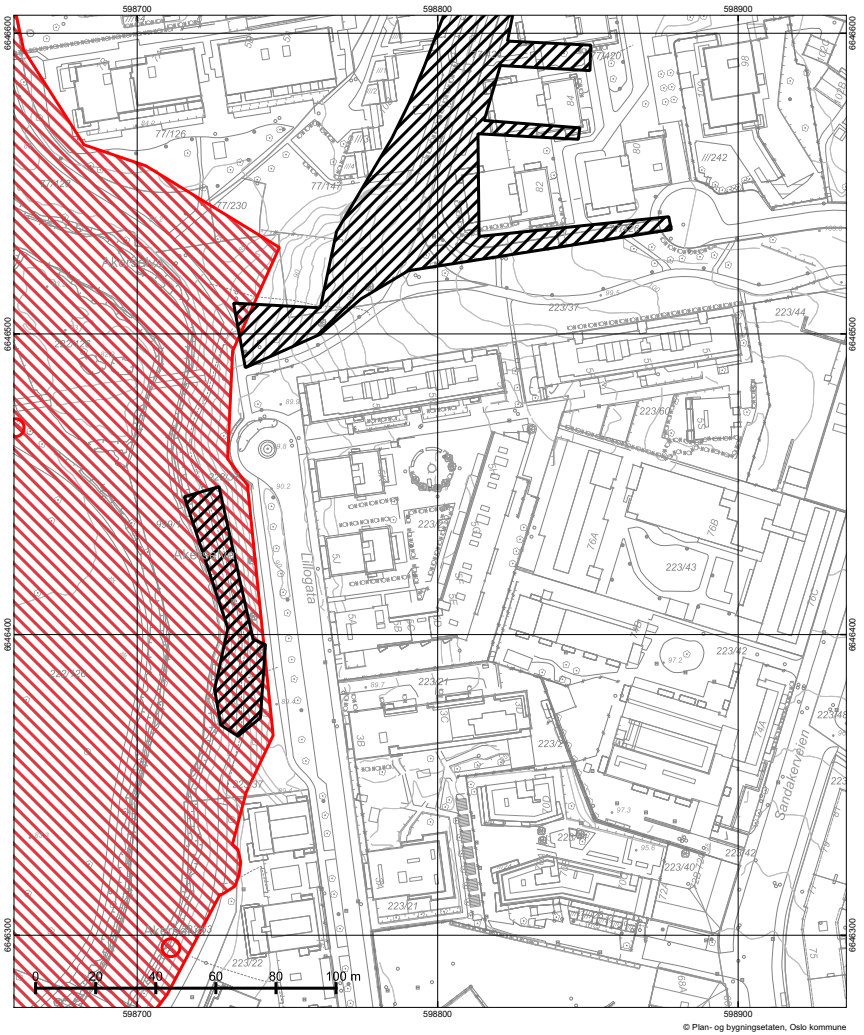
- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

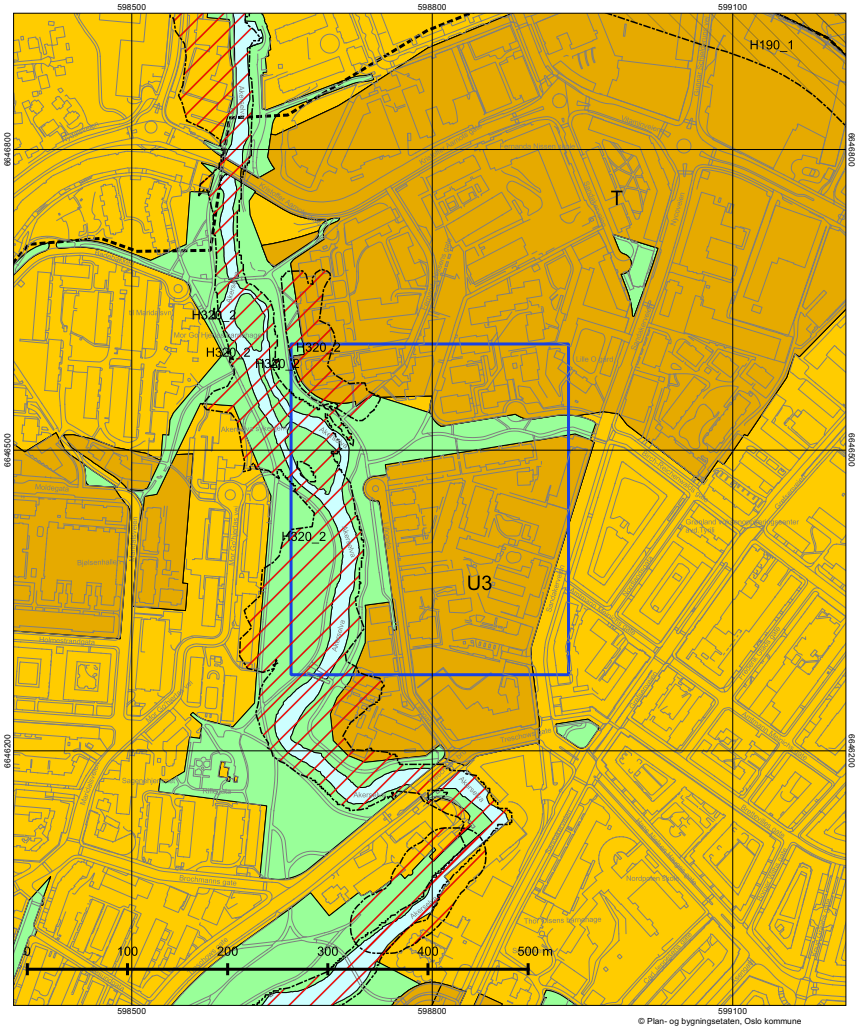
Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142823/ 86511908
Deres ref.: 62130/ SELI@MSNOP
Adresse: LILLOGATA 5K
Kommentar:
Gnr/Bnr: 223/23

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.



Oslo

Dato: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142823/86511908
Deres ref.: 62130/ SELI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Lillogata 5K

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 551 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	**6 min**
521 elever, 25 klasser	0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**7 min**
655 elever, 36 klasser	0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**12 min**
450 elever, 22 klasser	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**10 min**
104 elever, 8 klasser	0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**16 min**
392 elever, 30 klasser	1.2 km
Nydalen videregående skole	**12 min**
960 elever	0.9 km
Foss videregående skole	**6 min**
600 elever, 20 klasser	2.5 km

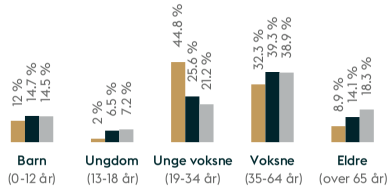
Offentlig transport

Lillo gård	**5 min**
Linje 30, 58	0.4 km
Grefsenveien	**5 min**
Linje 11, 12, 18	0.4 km
Nydalen	**9 min**
Linje 4, 5	0.7 km
Grefsen stasjon	**15 min**
Linje RE30, R31	1.2 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.2 km

Barnehager

Idun FUS barnehage (0-5 år)	**3 min**
66 barn	0.2 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år)	**4 min**
58 barn	0.3 km
Lillohøyden FUS barnehage (1-5...	**4 min**
65 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	**10 min**
Bjølsen skole	**12 min**
Fresh Fitness Storo	**4 min**
Sandaker Treningssenter	**6 min**

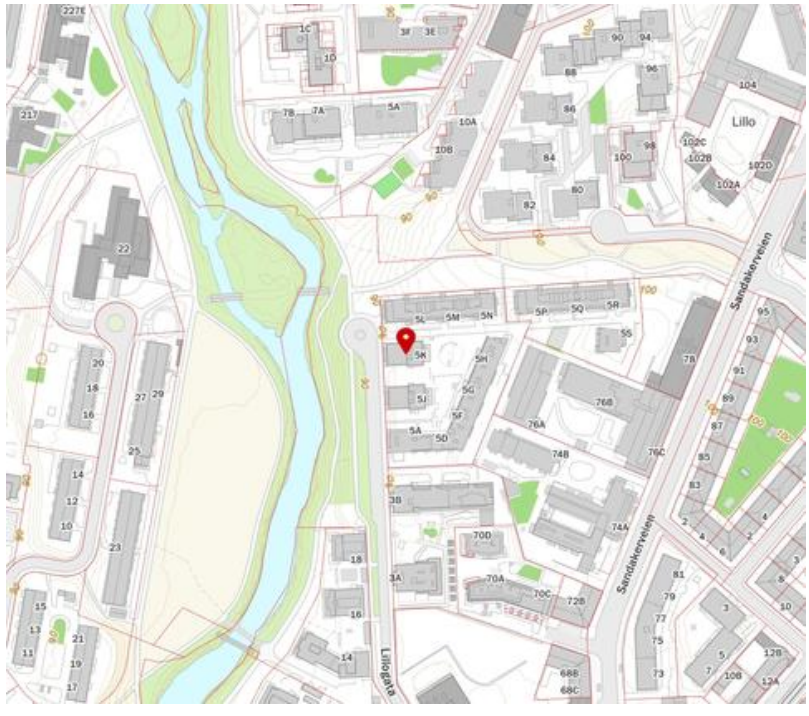
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandefjord

Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

nordvikbolig.no/sandefjord

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finner hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

33 47 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillogata 5K 0484 OSLO

Betegnelse: Gnr 223, bnr 23, snr 140 (ideell andel 1/1) / Gnr 523, bnr 1 (ideell andel 11/2453) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no