PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

LILLOGATA 5H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Lillogata 5 H, 3r., 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 223, bnr. 23, snr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Tegningen er ikke målbar. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende. Tegningen er ment som et bilag til takstrapporten.

Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13986-25166 **Referansenummer:** AU1022

Foretak: Takstpartner Aass AS **Takstingeniør:** Stian Aass **Vår ref:**

Stian M. Aass
NTF Sertifisert Takstmann / Tømrermester
Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 31 / 0524 Oslo Norge
stian@takstpartner.no / Telefon: 905 92 300
www.takstpartner.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner Aass AS

Takstpartner Aass AS er stiftet i 2016 etter over 25 år i snekkeryrket med eget firma.
Ansatte i bedriften er utdannet tømrermester og takstingeniør, har bred erfaring innenfor oppføring, kontroll og dokumentasjon av bygning. Arbeidsområder som bedriften utfører i dag er blant annet tilstandsanalyse av byggverk, overtagelse av nybygg, byggeledelse, reklamasjonsrapporter og uavhengig kontroll våtrom. Geografisk arbeidsområde er Oslo og omegn.

NITO:
NITO er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936, har over 111.000 medlemmer fordelt på 1900 arbeidssteder og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon. Utdanning og kompetanse utgjør kjerneområdene i NITOs politikk. NITO har etiske retningslinjer som blant annet vektlegger ingeniørenes samfunnsansvar. I henhold til disse skal medlemmene vise respekt for samspillet mellom teknologi og menneskelige verdier.



Rapportansvarlig

Stian Aass

stian@takstpartner.no

905 92 300

Mesterbrev

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en 3-roms selveierleilighet i S-5566 Elvebredden Nedre Sameiet. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget/sameiet. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Oppgitt søknadstidspunkt (2002) og/eller hvilken forskrift (TEK 01) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten. Takstmann har utført oppdrag på tilstøtende sameier/bygningsmasse hvor det er benyttet et såkalt prefabrikert badekabin type E.J. prefabrikkerte baderomsmoduler. Det antas av den grunn at det er benyttet samme produkt her.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Rombetegnelser tar ikke hensyn til om rom er godkjent hos Plan og bygningsetaten iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling à 2015, "Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg."

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

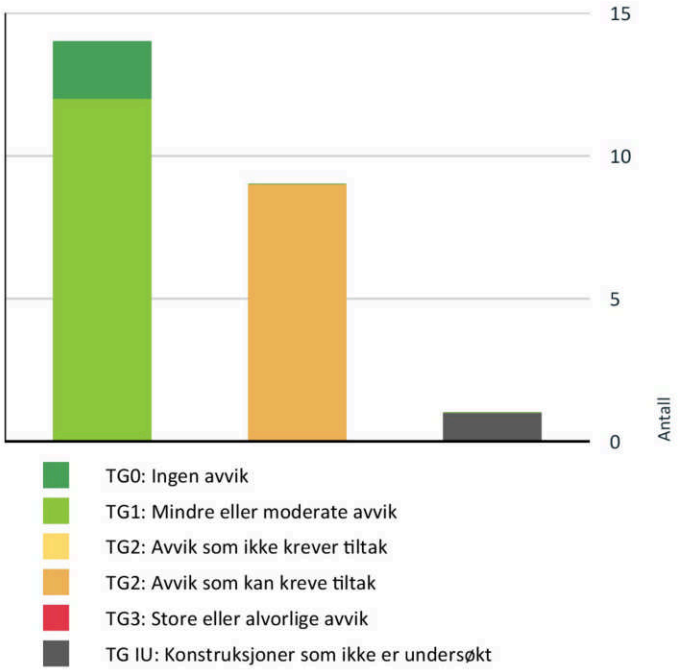
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp i mot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Montering av en dimmer i gangen, to i stua og en i kjøkken. Montert stikk under overskap / Utført av Fleksibel AS, i regi av tidligere eier.
2021	Modernisering	Utskiftning av lås på ytterdør. Kjøpt og montert Yale Doorman / Utført av Låsspesialisten AS, i regi av tidligere eier.
2021	Modernisering	Montering av WaterGurard (bestilling via sameiet), i regi av tidligere eier.
2024	Modernisering	Maling av vegger og tak, i regi av nåværende eier
2024	Modernisering	Nytt kjøkken, i regi av nåværende eier
2024	Modernisering	Ny laminat på gulv, i regi av nåværende eier

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 7 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i mur og betongkonstruksjoner, samt utfyllende bindingsverksvegger i tre. Leilighetsskillende vegger og dekker i armert betong, fasader forblendet med teglstein, pusset/malt mur og beiset/malt panel, samt flatt yttertak antatt tekket med papp/Sarnafil.

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og 2-lags glass fra 2005. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

TG 1 Dører

Balkongdører med malte trerammer og 2-lags glass fra 2005, samt entrédør B-30/35db som er brann- og lydklassifisert. Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong på ca. 4,9 m² med imp. tregulv og adkomst fra stue. Areal på balkong (TBA) er avrundet iht. avrundingsregler/NS 3940 à 2023 og oppgitt i arealoppsett/tabell uten desimaler. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til ca. 1,08 m, høyde til bakkenivå er ca. 5,5 meter.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv, eller tre-/PVC-lemmer. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Det vannførende sjiktet må ha fall på minst 1 : 100 (1 cm. fall på gulv pr. meter). Hvis selve gulvoverflaten er vannførende, bør fallet være maks 1 : 50 (2 cm. pr. meter). Ref. Sintef Byggforsk 523.733.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater gulv består av laminat.

Overflater vegg består av malte flater.

Overflater himling består av malte flater. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,46 meter.

Normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i armert betong. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens strenge vurdering av skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn. Målinger er utført og beskrevet under.

Stue:
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 15 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Kjøkken:
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm totalt avvik/høydeforskjell på hele gulvet.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskille må rettes opp for å kunne endre tilstandsgrad. Det er ikke kontrollert av takstmann grunnen til skjevheter i etasjeskille. Erfaringsbasert så skyldes ofte skjevheter i etasjeskille i nyere boligblokker manglende/ikke tilfredsstillende avretning av betongdekke før legging av ferdig gulv, men dette er ikke verifisert i dette tilfelle. Å legge feks. parkett/laminat på et ujevnt underlag kan føre til problemer som både påvirker parkettens funksjon og holdbarhet. Når parkett/laminat legges på ujevnt underlag, kan plankene bøyes eller vris under belastning som ofte til sprekker i skjøtene eller knirkelyder. Bevegelse i plankene over tid kan føre til unormal slitasje, noe som reduserer gulvets levetid.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er i utgangspunktet ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etg. og øvrige etasjer dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt/usikkert område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen er av type slette lakkerte formpressede innerdører m/malt karm.

TG 1 Innvendig sol- og lysavskjerming

Innvendig sol- og lysavskjerming består av rullegardin på et soverom, stue og kjøkken. Innvendig sol- og lysavskjerming er ikke funksjonstestet på befaring. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

Tilstandsrapport

TG 1 Fast inventar, generelt

Skoskap i entré og skyvedørsgarderobe på et soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det opplyses av eier at bad/wc er bygget i regi av utbygger i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid på bad, men dette antas å ligge hos styret i borettslaget/sameiet. Badet kan derimot ha normal bruksfunksjon uten at dette foreligger. Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

Oppgitt søknadstidspunkt (2002) og/eller hvilken forskrift (TEK 01) legges til grunn for vurderinger gjort på bad. Opplysninger er hentet fra rammetillatelse i Plan- og bygningsetaten.

Takstmann har utført oppdrag på tilstøtende sameier/bygningsmasse hvor det er benyttet et såkalt prefabrikert badekabin type E.J. prefabrikkerte baderomsmoduler. Det antas av den grunn at det er benyttet samme produkt her.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflate himling består av malte flater m/downlights.

Overflater vegg består av fliser. Det er utført fuktsøk ved bruk av Protimeter MMS-2 med normale verdier i dusjsone.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Støpt betonggulv med varmekabler og fliser. Det er målt 20 m høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. I dusjnisje er det målt høydeforskjell fra hjørner til topp slukrist, målt 17-24 mm. I en avstand på ca. 80 cm ut fra sluket er det målt høydeforskjell til topp slukrist på ca. 9-16 mm.

TEK 01 §8-37, preaksepterte løsninger: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

- 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 i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av stedvis for lite fall på gulv. Badegulv har fall på gulv til sluk, men stedvis for lite fall på gulv iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift. Badegulv med for lite fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av sprekk i 6 stk. fliser. Sprekk/riss i fuger/fliser i våtrom har liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Tilstandsgrad er satt på grunn av visuell betydning.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

For å få endret tilstandsgrad må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ikke tilfredsstillende fall til sluk på badegulv kan føre til vannansamlinger på gulvet og i ytterste konsekvens vannlekkasje mot tilstøtende rom/konstruksjoner.

For å få endret tilstandsgrad så må oppbrett av membran ved terskel/dør etableres, eller dokumenteres. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppbrett av membran ved terskel/dør kan føre til at vann kan trenge inn under dørkarmen, videre inn i konstruksjonen og mot tilstøtende rom.

For å kunne endre tilstandsgrad så må flis/fliser med riss/sprekk byttes. Bytting av flis/fliser i våtrom må utføres av en autorisert fagperson, og med dokumentasjon på arbeid som er utført. Sprekk i flis kan oppstå som følge av bevegelser i underlaget, håndverkerfeil eller lignende.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Blücher-sluk i gulv på bad/wc. Ikke synlig membran i sluk, eller membranoppbrett ved terskel. Det er uvisst for takstmann om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på bad/wc, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Membran/tettesjik er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjik kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Vær oppmerksom på at konstruksjon hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet. Det er ikke fremlagt prosjekteringsgrunnlag eller dokumentasjon på utførelse av skjulte bygningsdeler på badet. Prosjekterende skal utarbeide tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at løsninger som er valgt oppfyller forskriftens krav.

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.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Membran må byttes for å kunne endre tilstandsgrad. Membran hvor halvparten av forventet brukstid er oppbrukt har større risiko for å være svekket, sprekke, bli porøs eller miste fleksibiliteten. Dette kan føre til lekkasjer gjennom gulv og vegger, noe som kan forårsake vannskader. Det anbefales en løsning med dusjkabinett og avløp direkte til sluk og ikke dusjing rett på overflater for bad hvor membransjiktet har passert halvparten av forventet brukstid.

Innhent dokumentasjon om membran på badet om mulig. Riktig dokumentasjon av arbeid som er utført på badet er avgjørende for å kunne verifisere oppbygging av løsninger som er benyttet. Feil utførelse av membran på bad kan i verste fall føre til lekkasje mot tilstøtende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av vegghengt wc, servant, innfliset speil, veggskap, lukket dusjhjørne m/skyvedør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende bunnventil i servant.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedring av nevnte avvik må utføres for å få tilstandsgrad 1. Nevnte avvik har ingen betydelig risiko, eller konsekvens og tilstandsgrader er satt på grunn av estetiske/trivsels baserte grunner. Tilstandsgrader settes iht. NS 3600.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Bad/wc har mekanisk avtrekk/ventilasjon. Spalte i underkant av dør er på ca. 10 mm. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av lite trekk i ventil i himling ved røyktest. Kjøkkenventilator er bytte og det er mulig at dette har en sammenheng med dårlig trekk i ventil på badet. Ofte styres avtrekk/ventilasjon i boliger gjennom kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Det må foretas ytterligere undersøkelser vedrørende dårlig avtrekk i avtrekksventil på bad. Uten tilfredsstillende ventilasjon blir luftgjennomstrømningen begrenset, noe som hindrer effektiv fjerning av fuktighet etter dusjing eller bading. Dette kan føre til kondens på vegger, tak, og speil, og over tid skape grobunn for muggsopp.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate, enkel oppvaskkum, kjøkkenventilator i stål, integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Manglende håndtak på fronter på befaringsdagen. Det opplyses av eier at disse skal settes på i etterkant av befaring.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator i stål med forsert avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av avtrekk ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det er ikke opplyst om feil, eller mangler.

Kjøkkenventilator er ikke tilpasset sentralavtrekk og det anbefales evt. å bytte denne til en som er tilpasset sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Rør-i-rør vannsystem og aquastop på vanntilførsel til oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem med magnetventil på kaldtvanntilførsel og følere i/under benkeskap på kjøkken.

Bad:
Skjult rør-i-rør vannsystem med tilgang til samlestamme via inspeksjonsluke i himling.

Stoppekran er lokalisert i vannskap i himling på bad og funksjonstestet.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende merking av rørkurser i vannskap. Ingen synlig merking av vannrør i fordelerskap eller på vannrørene.

Det anbefales i Sintef Byggforsk sin rørhåndbok følgende: 8.4 Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes i fordelerskapet med lengde og hvor de leverer vann. Egen kursoversikt og skjema for egenkontroll følger som regel med fordelerskapet. Konsulter leverandøren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

For å få endret tilstandsgrad må kurser i vannskap merkes. Merking av kurser i vannskap er viktig for å lokalisere en evt. lekkasje fra rør-i-rør vannsystemet. Samlestamme i vannskap bør også festes.

TG 1 Avløpsrør

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Tilstandsgrad vurderes ut i fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på røropplegg i boligen. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon på bad/wc, spalteventil i vinduer og vinduer som kan åpnes. Kjøkkenventilator er ikke tilpasset sentralavtrekk og boligventilasjon på kjøkken blir dermed blokkert av kjøkkenventilator. Det anbefales evt. å bytte kjøkkenventilator til en som er tilpasset sentralavtrekk.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av en røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av kjøkkenventilator som ikke er tilpasset sentralavtrekk. Kjøkkenventilator som er tilpasset sentralavtrekk har ikke egen motor/vifte, men åpen kanal rett ut i ventilasjonsanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å koble kjøkkenventilator fra boligventilasjon og reetablere opprinnelig ventilasjon for å sikre tilstrekkelig ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken uten mulighet for inspeksjon. Det anbefales montering av automatisk vannstoppesystem med magnetventil på varmtvannsberedere som står i rom uten sluk. Fundament for varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken er ikke kontrollert av takstmann da dette er skjult av sokkel på kjøkkeninnredning. Ikke videre vurdert av takstmann.

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av varmtvannsbereder som er koblet til strøm via stikkontakt.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsbereder må være fast tilkoblet strømnettet, eller tilkoblet via en såkalt industrikontakt CEE som er i samsvar med NEK EN 60309-serien.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør endres strømtilkobling til varmtvannsbereder fra stikkontakt til fast installasjon med bryter. Dette på grunn av potensiell mulighet for varmegang i støpsel på varmtvannsbereder ved for høy belastning.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabler på bad/wc. Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automatsikring i sikringsskap. Det elektriske anlegget består av skjulte rørføringer, samt tak- og veggbokser. Spørsmål vedrørende det elektrisk anlegg er skriftlig forelagt eier av boligen og besvart etter beste evne.

Det opplyses av eier at det er utført innvendig EL-kontroll av Elvia/Hafslund i 14/3-24. Det av den grunn ikke gjort videre vurderinger av det elektriske anlegget av takstmann. Det opplyses i brev fra Elvia/Hafslund følgene: Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på utført elektrisk arbeid som er utført av Flexibel AS er fremvist. Det er ikke forelagt samsvarserklæring på øvrig utført elektrisk arbeid.

   Samsvarserklæringen omfatter:
   Montering av 1 stk. dimmer i gang og 2 stk. i stue og 1 stk. på kjøkken, montering av stikk under overskap.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektrisk arbeid som er utført i boligen. Dette utløser en tilstandsgrad 2. Det anbefales av den grunn en utvidet EL-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

Tilstandsrapport

Takstpartner Aass AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

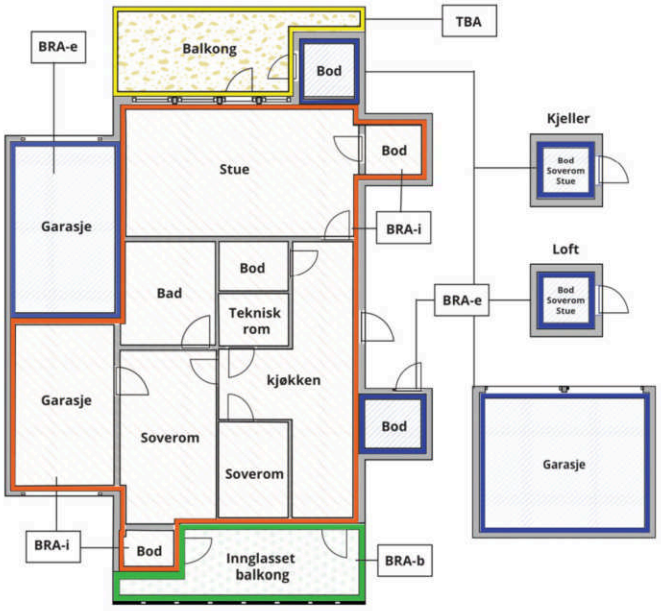
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	72			72	5
Bod på inngangsplan		3		3	
Kjellerbod		5		5	
SUM	**72**	**8**			**5**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Bad/wc, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom		
Bod på inngangsplan		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod på inngangsplan på ca. 2,9 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Kjellerbod på ca. 5,2 m² BRA-e, avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940 à 2023.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Areal for eksterne boder er medtatt i bruksarealet i boligen og betegnes i rapporten som BRA-e. Arealet av vegger mellom eksterne boder (Bra-e) som grenser til innvendig bruksareal (Bra-i) er medtatt i bodens areal iht. ny arealstandard NS 3940 à 2023. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder. Areal av eksterne boder skal medtas etter ny arealstandard ved salg/avhending av bolig fra og med 1/1-2024.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler som går igjennom leilighetsgrense, samt samlet areal for innervegger inngår i bruksarealet (BRA og P-rom), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Utforet vegg/sjakt på bad/wc er medregnet i arealoppsett. Nisjer i yttervegg er medregnet i arealet. Boligen er målt på stedet til 72,4 m² og avrundet iht. avrundingsregler og NS 3940.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen består flere skråvegger og det er vanskelig å få gjennomgående mål og referansepunkter. Boligen er målt med håndholdt lasermåler og noe avvik kan forekomme. For mer nøyaktig målinger må det utføres en 3D-laserskanning av boligen som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% arealavvik som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp i mot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

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

Kommentar: Se punkter under modernisering. Opplysninger er oppgitt skriftlig av eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Rømningsveier er kun vurdert ut i fra leilighet/branncelle og ut i felles rømningsveier/branncelle. Det er ikke vurdert borettslagets/sameiets felles rømningsveier da disse pliktes å følges opp av styret.

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)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Stian Aass	Takstingeniør
	Atdhe Gashi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	223	23		81	7232.1 m²	Arealopplysninger er hentet fra Statens Kartverk	Ikke relevant

Adresse
Lillogata 5 H

Hjemmelshaver
Jeta Belegu Gashi Atdhe Gashi

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
S-5566 Elvebredden Nedre Sameiet	72 / 13795	Obos Eiendomsforvaltning. Tlf. 22 86 59 99	987409894

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

3-roms selveierleilighet beliggende i boligblokkens 3. etasje av 7 etasjer og kjeller/garasjeanlegg. Leiligheten består av entré, bad/wc, 2 stk. soverom, kjøkken og spisestue/stue med adkomst til nordvestvendt balkong på ca. 4,9 m².

Leiligheten har malte veggoverflater, laminat på gulv, Ikea kjøkkeninnredning med slette finerte fronter og flislagt bad/wc med varmekabler i gulv.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må allikevel alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Leiligheten disponerer bod på inngangsplan, bod i felles garasje, bruk av felles utvendig låsbar sykkelparkering, samt garasjeplass med lader til EL-bil. Ellers gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ligger sentral beliggende på Sandaker med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, serveringssteder, samt barnehager og skoler. Nærmeste handlesenter er Storo Senter med butikker og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende Torshovdalen og Torshovparken, samt turveier langs Akerselva. Boligen disponerer felles areal mellom blokkene og er skjermet og barnevennlig innenfor sameiets grenser.

Sameiet består av 210 seksjoner, ligger i bydel Sagene og har adresse Lillogata 5 A, B, C, D, E, F, G. H. I, J, K, L, M og N.

Det opplyses i årsberetning følgende: Tiltak i vedlikeholdsplanen, som gjaldt for perioden 2014 og 2018, er i hovedsak gjennomført. Styret har med hjelp av konsulent OBOS Prosjekt utarbeidet ny plan, kalt Vedlikeholdsnøkkel, gjeldende for perioden 2019 - 2023. Planen anbefaler gjennomført vedlikehold, enkelttiltak og løpende, for totalt ca. 9,5 millioner kr. i perioden. For ytterligere informasjon vedrørende vedlikeholdsarbeid/rehabiliteringer på sameiets boligmasse kontakt styre.

Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	3295627			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Det betyr at seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.08.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Boligen var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag

Forutsetninger

på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251076

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Atdhe Gashi	Jeta Belegu Gashi

Gateadresse
Lillogata 5H

Poststed	Postnr
OSLO	0484

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251076

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: møll i boden i 1.etg

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks fra sameiet, montert på P-plass. Fungerer.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251076

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251076

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atdhe Gashi	b3c8fafff010767f3a642a8cdbc23c4b0efb95d1	14.08.2025 13:52:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeta Belegu	ef2119540259fdcc9c21206da145ae5602fe11b9	15.08.2025 12:17:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251076

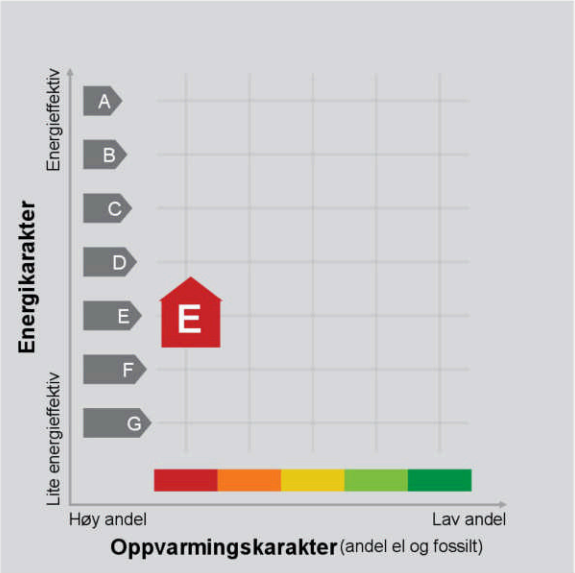
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Lillogata 5H
Postnummer	0484
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	81
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81742057
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-148239
Dato	25.07.2025
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:	72
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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

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 5H	81742057	H0301	81	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	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,53 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,6 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	0,74
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	14.9.2016

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	13 742 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	190,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	190,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 742 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	13 742 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 742 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Deres ref.: 8654019 Vår ref.: 5566-1-081 Dato: 31.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Elvebredden Nedre Sameiet
Organisasjonsnr:	987409894
Seksjonseier:	Gashi, Atdhe
Medeier:	Gashi, Jeta Belegu
Leilighetsnummer:	081
Adresse:	Lillogata 5 H, 0484 OSLO
Seksjonsnummer:	81
Gnr.	223
Bnr.	23

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 962,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 543,00	
Bredbånd/Kabel-tv	419,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	785,-
Fradragsberettigede kostnader:	47,-
Annen formue:	14 123,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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-KIXMZ-JP60J-UTO1-AJEKC

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-KIXMZ-JP60J-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 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5568
ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mai kl. 10:00 og lukker 19. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5568

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregler
7. Endring av husordensregler
8. Endring av ordensregler
9. Endring av vedtekt § 6, 3
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

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

Geir Colin Paulsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marte Vrålstad og Paul S. Krogstad er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5568 ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE Årsregnskap.pdf
2. 5568 Elvebredden Garasjesameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 147 000

Sak 6

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Geir Colin Paulsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 10. Feil og mangler

Forslag til vedtak

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig, evt. gjennom vibbo.no.

Sak 7

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Geir Colin Paulsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 8. Forbruk av strøm

...

Forslag til vedtak

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. Forbruk betales av disponent av ladepunkt gjennom betalingsløsningen til gjeldende ladeoperatør. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm. Sistnevnte gjelder også vedlikeholdslading av startbatterier.

Sak 8

Endring av ordensregler

Forslag fremmet av:
Geir Colin Paulsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker ikke at utenforstående skal kunne bestille portåpnere og ønsker derfor å fjerne noe info fra husordensreglene.

Forslag til vedtak

Ny tekst: Garasjeportåpner må ikke oppbevares i kjøretøyet, men håndteres og oppbevares på forsvarlig vis. Tapt/frastjålet garasjeportåpner må umiddelbart meldes til styret via Vibbo.

Ny åpner bestilles av eier ved å fylle ut skjema på temasiden "portåpner" på sameiets område på Vibbo.no.

Sak 9

Endring av vedtekt § 6, 3

Forslag fremmet av:
Geir Colin Paulsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Presisering siden ordningen med egne målepunkter har opphørt og bruk blir fakturert gjennom betalingsløsningen til flexibility i dag.

Forslag til vedtak
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. Forbruk betales av disponent av ladepunkt gjennom betalingsløsningen til gjeldende ladeoperatør. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Geir Colin Paulsen

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

- Elvebredden Øvre
  I henhold til vedtekter: Marte Vrålstad

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

- Elvebredden Nedre
  I henhold til vedtekter: Petter Bergman

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I foregående periode har det vært avholdt 3 formelle styremøter. Det dukker ikke opp mange oppgaver som krever formell styrebehandling og styret velger derfor kun avholde møter ved behov. Det benyttes i stedet whatsapp som en mer uformell kommunikasjon og oppgavefordeling i det daglige.

Styret ønsker å minne om at garasjen ikke er et sted for oppbevaring av verken materialer, gjenstander, tomflasker eller søppel. Vi går regelmessige runder med lapper med oppfordringer til å rydde.

Garasjeportene har også i denne perioden blitt påkjørt. Styret meldte dette til forsikring og vi har fått refundert omtrent halvparten av kostnadene. Ta det med ro både inne i garasjen og utenfor - dette er en unødvendig kostnad.

Ved slutten av 2024 fikk styret beskjed om prisøkning fra Current som var daværende leverandør av ladesystem. Styret gikk som kjent over til ny leverandør Flexibility fra 1. januar 2025. Foreløpig har dette samarbeidet vært veldig godt. Ny leverandør har vært proaktiv og kommet med flere forslag til utbedringer til anlegget vårt. Styret opplever ellers at brukere har fått rask hjelp ved kontakt til kundeservice.

Det har vært noen utfordringer med oppetid periodisk på enkelte serier av parkeringsplasser. Uten å gå veldig dypt i problemet, så dreier det seg om at måten ladenettverket er lagt opp på ikke er helt optimalt teknisk. Dersom en får problemer så vil dette kunne føre til problemer for flere ladere i samme rekke.
Sammen med flexibility gjør vi fortløpende utbedringer dersom det oppstår problemer. Over tid får vi da et mer robust ladenettverk med høyere oppetid, og styret får mindre arbeid med å skru ladeboksene av og på en og en.

Det jobbes også med å etablere trådløst nettverk i garasjen. Styret har søkt og fått innvilget støtte fra Oslo kommune til dette. I forbindelse med at Elvebredden nedre fikk installert fiber i sine boenheter, så har også garasjen fått et uttak som gjør at vi går fra en noe kostbar 4g-løsning til fast nettverk .

Garantien på ladestasjonene er nå gått ut, men vil fortsatt fungere selv om det ikke vil komme ny funksjonalitet. Siden Schneider har sluttet å produsere EVlink, så har noen fått en nyere variant på reklamasjon. Styret har ikke bestemt hvilke type ladere som skal være standard fremover, så inntil videre er det fremdeles Scheider sine som blir levert. Informasjon om eventuelle endringer vil komme på Vibbo når det foreligger. Eventuelle kampanjer fra Flexibility vil også komme via Vibbo.

ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 888 979 182, KUNDENR. 5568

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 063 750	1 079 050	1 087 800	1 075 000
Ladeinntekter EL-bil		147 594	205 212	150 000	150 000
Andre inntekter		0	0	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 211 344**	**1 284 262**	**1 242 800**	**1 230 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 093	-19 176	-19 000	-19 000
Styrehonorar	4	-142 500	-136 000	-142 500	-147 000
Revisjonshonorar	5	-10 102	-12 025	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-47 435	-45 110	-45 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-5 429	-7 235	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-92 582	-45 403	-110 000	-185 000
Forsikringer		-69 239	-59 521	-70 000	-101 500
Ladekostnader EL-bil		-177 779	-127 769	-150 000	-150 000
Energi/fyring	8	-113 773	-126 943	-200 000	-175 000
Andre driftskostnader	9	-68 399	-63 718	-81 800	-85 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-747 330**	**-642 900**	**-852 300**	**-944 500**
DRIFTSRESULTAT		**464 014**	**641 363**	**390 500**	**285 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 534	16 266	2 000	2 000
Finanskostnader	11	-66 611	-121 882	-600	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-55 077**	**-105 616**	**1 400**	**-35 000**
ÅRSRESULTAT		**408 937**	**535 747**	**391 900**	**250 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		48 568	0		
Reduksjon udekket tap		360 369	535 747		

ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE
ORG.NR. 888 979 182, KUNDENR. 5568

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 355	470
Andre kortsiktige fordringer	12	57 972	129 227
Driftskonto OBOS-banken		435 239	702 172
Sparekonto OBOS-banken		209 422	517 222
SUM OMLØPSMIDLER		**712 988**	**1 349 091**
SUM EIENDELER		**712 988**	**1 349 091**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		48 568	0
Udekket tap		0	-360 370
SUM EGENKAPITAL		**48 568**	**-360 370**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	536 097	1 552 215
SUM LANGSIKTIG GJELD		**536 097**	**1 552 215**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 200	11 305
Leverandørgjeld		113 883	126 185
Påløpte renter		241	11 148
Påløpte avdrag		0	8 608
SUM KORTSIKTIG GJELD		**128 324**	**157 246**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**712 988**	**1 349 091**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Elvebredden Garasjesameie

Geir Colin Paulsen/s/ Marte Vrålstad/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

Garasjeleie	1 063 400
MC-plass	350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 063 750**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 093
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 093**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 142 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 884, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 429
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 429**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 676
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 666
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 092
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-92 582**

NOTE: 8
Energi/Fyring

Strømkostnad	-282 619
Viderefakturert Elvebredden Nedre Sameiet	120 486
Viderefakturert Elvebredden Øvre Sameiet	48 360
SUM ENERGI/FYRING	**-113 773**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-53 293
Andre fremmede tjenester	-821
Trykksaker	-1 040
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 884
Porto	-775
Bank- og kortgebyr	-5 637
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-68 399**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	11 524
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10
SUM FINANSINNTEKTER	**11 534**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-66 611
SUM FINANSKOSTNADER	**-66 611**

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elvebredden Nedre Sameiet, til viderefakturering strøm	30 807
Elvebredden Øvre Sameiet, til viderefakturering strøm	13 782
Ladeinntekt EL-bil	13 384
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**57 972**

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,25 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2019	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	947 785	
Nedbetalt i år	1 016 118	
		-536 097
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-536 097**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE.

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 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8IIVT-HUTAA-PNSGG-W2AYB-S76JG-QM0C2

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-14 11:58:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8IIVT-HUTAA-PNSGG-W2AYB-S76JG-QM0C2

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.05.25
Selskapsnummer: 5568 **Selskapsnavn:** ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Geir Colin Paulsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marte Vrålstad og Paul S. Krogstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 147 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig, evt. gjennom vibbo.no.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensregler

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. Forbruk betales av disponent av ladepunkt gjennom betalingsløsningen til gjeldende ladeoperatør. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm. Sistnevnte gjelder også vedlikeholdslading av startbatterier.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av ordensregler

Ny tekst: Garasjeportåpner må ikke oppbevares i kjøretøyet, men håndteres og oppbevares på forsvarlig vis. Tapt/frastjålet garasjeportåpner må umiddelbart meldes til styret via Vibbo.
Ny åpner bestilles av eier ved å fylle ut skjema på temasiden "portåpner" på sameiets område på Vibbo.no.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekt § 6, 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. Forbruk betales av disponent av ladepunkt gjennom betalingsløsningen til gjeldende ladeoperatør. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Geir Colin Paulsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Elvebredden Øvre

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Elvebredden Nedre

**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.

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ELVEBREDDEN GARASJESAMEIE

Organisasjonsnummer: 888979182
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mai kl. 10:00 til 19. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

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:
Geir Colin Paulsen er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **671**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **132**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Marte Vrålstad og Paul S. Krogstad er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **682**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **121**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **660**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **143**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslaget ble vedtatt

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Antall stemmer for vedtaket: **649**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **154**

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 147 000

Forslaget ble vedtatt

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147 000.

Antall stemmer for vedtaket: **638**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **154**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensregler

Fremmet av: Geir Colin Paulsen

§ 10. Feil og mangler

Forslag til vedtak:

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig, evt. gjennom vibbo.no.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **671**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **132**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensregler

Fremmet av: Geir Colin Paulsen

§ 8. Forbruk av strøm

Forslag til vedtak:

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. Forbruk betales av disponent av ladepunkt gjennom betalingsløsningen til gjeldende ladeoperatør. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm. Sistnevnte gjelder også vedlikeholdslading av startbatterier.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **616**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **143**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av ordensregler

Fremmet av: Geir Colin Paulsen

Styret ønsker ikke at utenforstående skal kunne bestille portåpnere og ønsker derfor å fjerne noe info fra husordensreglene.

Forslag til vedtak:

Ny tekst: Garasjeportåpner må ikke oppbevares i kjøretøyet, men håndteres og oppbevares på forsvarlig vis.

Tapt/frastjålet garasjeportåpner må umiddelbart meldes til styret via Vibbo.

Ny åpner bestilles av eier ved å fylle ut skjema på temasiden "portåpner"

på sameiets område på Vibbo.no. **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **473**
Antall stemmer mot vedtaket: **132**
Antall blanke stemmer: **198**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring av vedtekt § 6, 3

Fremmet av: Geir Colin Paulsen

Presisering siden ordningen med egne målepunkter har
opphørt og bruk blir fakturert gjennom
betalingsløsningen til flexibility i dag.

> **Forslag til vedtak:**
> 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. Forbruk betales av disponent av ladepunkt gjennom betalingsløsningen til gjeldende ladeoperatør. Det er ikke anledning til å lade fra uttak for fellesstrøm.
>
> **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **649**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **143**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir Colin Paulsen (616 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Colin Paulsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
For Elvebredden Øvre: Marte Vrålstad (605 stemmer)

Følgende stilte til valg:
For Elvebredden Øvre: Marte Vrålstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
For Elvebredden Nedre Petter Bergman (627 stemmer)

Følgende stilte til valg:

For Elvebredden Nedre Petter Bergman

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-

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.

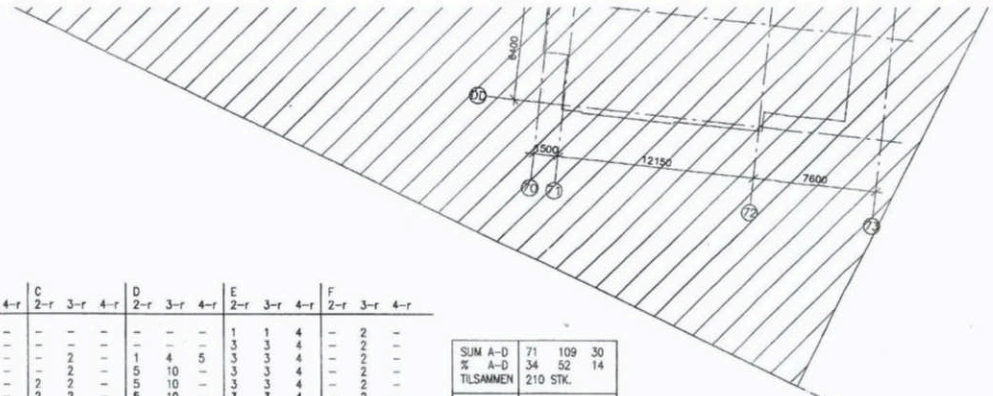
§ 17
Forsikring

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



3–r	4–r	C 2–r	3–r	4–r	D 2–r	3–r	4–r	E 2–r	3–r	4–r	F 2–r	3–r	4–r
–	–	–	–	–	–	–	–	1	1	4	–	2	–
–	–	–	–	–	–	–	–	3	3	4	–	2	–
2	–	–	2	–	1	4	5	3	3	4	–	2	–
2	–	–	2	–	5	10	–	3	3	4	–	2	–
2	–	2	2	–	5	10	–	3	3	4	–	2	–
2	–	2	2	–	5	10	–	3	3	4	–	2	–
2	–	2	2	–	5	10	–	1	4	1	–	2	–
2	–	2	2	–	5	10	–	–	2	–	–	–	–
2	–	2	2	–	3	4	–	–	–	–	–	–	–
14	0	10	14	0	29	58	5	17	23	25	0	14	0
58	0	42	58	0	32	63	5	26	35	38	0	100	0
TK.		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.		

5,6		6		6	6					
8,8		10		10	10			4		
8,8		10		10	10			4		
8,8		10		10	10			4		
8,8		10		10	10			4		
8,8		10		10	10			4		
7,9		10		10	10	12		10	7	
3,6		4	98	4	4	17		4	16	
	49			0	0	6		2	14	
61,1	49	70	98	70	70	35		36	37	
1,8		2		2	2					
1,8		2		2	2					
3,2		4		4	4					
3,2		4		4	4					
3,2		4		4	4					
3,2		4		4	4					
3,2		4		4	4					
0	21	0		0	0	2		1	33	
19,6	21	24	0	24	24	2		1	33	
1,8		2		2	2					
1,8		2		2	2					
3,2		4		4	4					
3,2		4		4	4					
3,2		4		4	4					
3,2		4		4	4					
3,2		4		4	4					
0	20	0		0	0	2		1	17	
19,6	20	24	0	24	24	2		1	17	
8,3		10		10	10					
12,5		15		15	15					
12,5		15		15	15					
12,5		15		15	15					
12,5		15		15	15					
12,5		15		15	15					
5,7		7	112	7	7			29	39	
0	88	0		0	0	29		29	17	
177,6	88	92	112	92	92	29		29	56	
177,6	176	210	210	210	210	66		67	143	

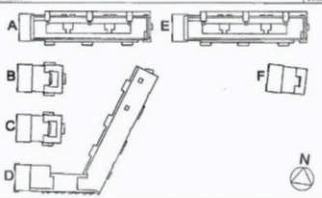
TEGN.NAVN	TEGN.NR	INDEKS
PLAN 0, K +89,38	A20-X00	A

RAMMESØKNAD, HUS A, B, C OG D

LILLOGATA 5
Gnr./bnr. 223/23 og 57

VEDLEGG E-06

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



BH	Elvebredden KS	Thunes vei 2 0274 Oslo tlf: 22 44 41 88 fax: 22 44 90 88
ARK	4B Arkitekter AS	Fredensborgveien 11 0177 oslo tlf: 23 35 44 50 fax: 22 36 48 11 email: 4b@4b--arkitekter.no
LARK	Bjerbekk og Lindhein AS	Sagveien 23a 0459 Oslo tlf: 22 04 04 60 fax: 22 04 04 70
RIB	Statkraft Grøner Fornebuveien 11	Pb 400 1327 Lysaker tlf: 67 12 81 83 fax: 67 12 81 45
RIE	Berg–Nilsen & Reinertsen AS	Sandakervn24c Pb 4606 Torshov 0405 Oslo tlf: 22 70 40 50 fax: 22 70 40 70
RIV	Techno Consult	Claude Monets allé 5 1338 Sandvika tlf: 67 57 18 00 fax: 67 57 18 49
RIBR	Techno Consult	Claude Monets allé 5 1338 Sandvika tlf: 67 57 18 00 fax: 67 57 18 49

4B
ARK

ELVEBREDDEN

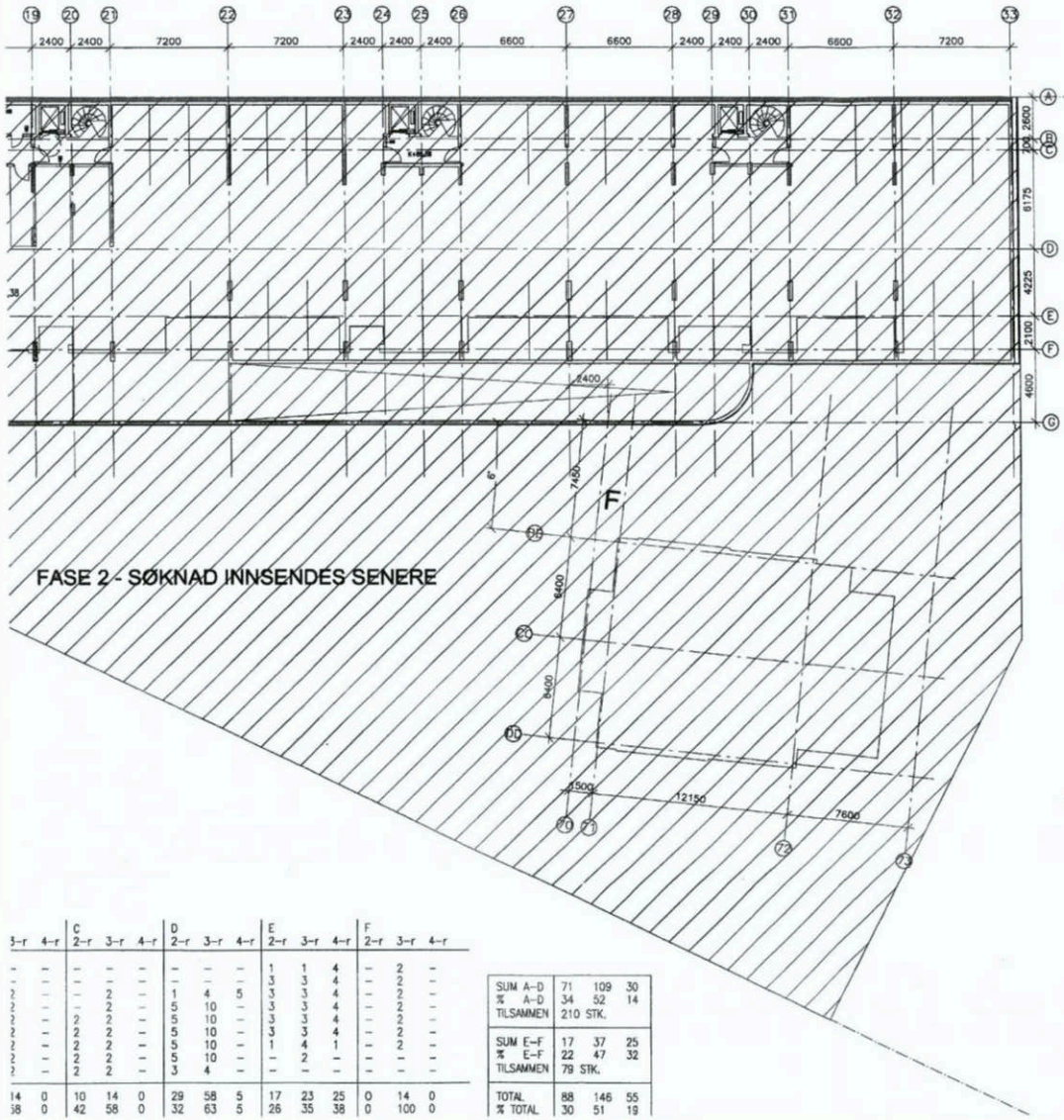
PLAN 0, K +89,38

OVERSIKTSPLAN

1

DATO	TEGN. AV	KONTR.AV
05.10.01	JC	

PROSJ.NR.	MÅL	TEGN.NR	INDEKS
0011	1:200	A20-X00	A



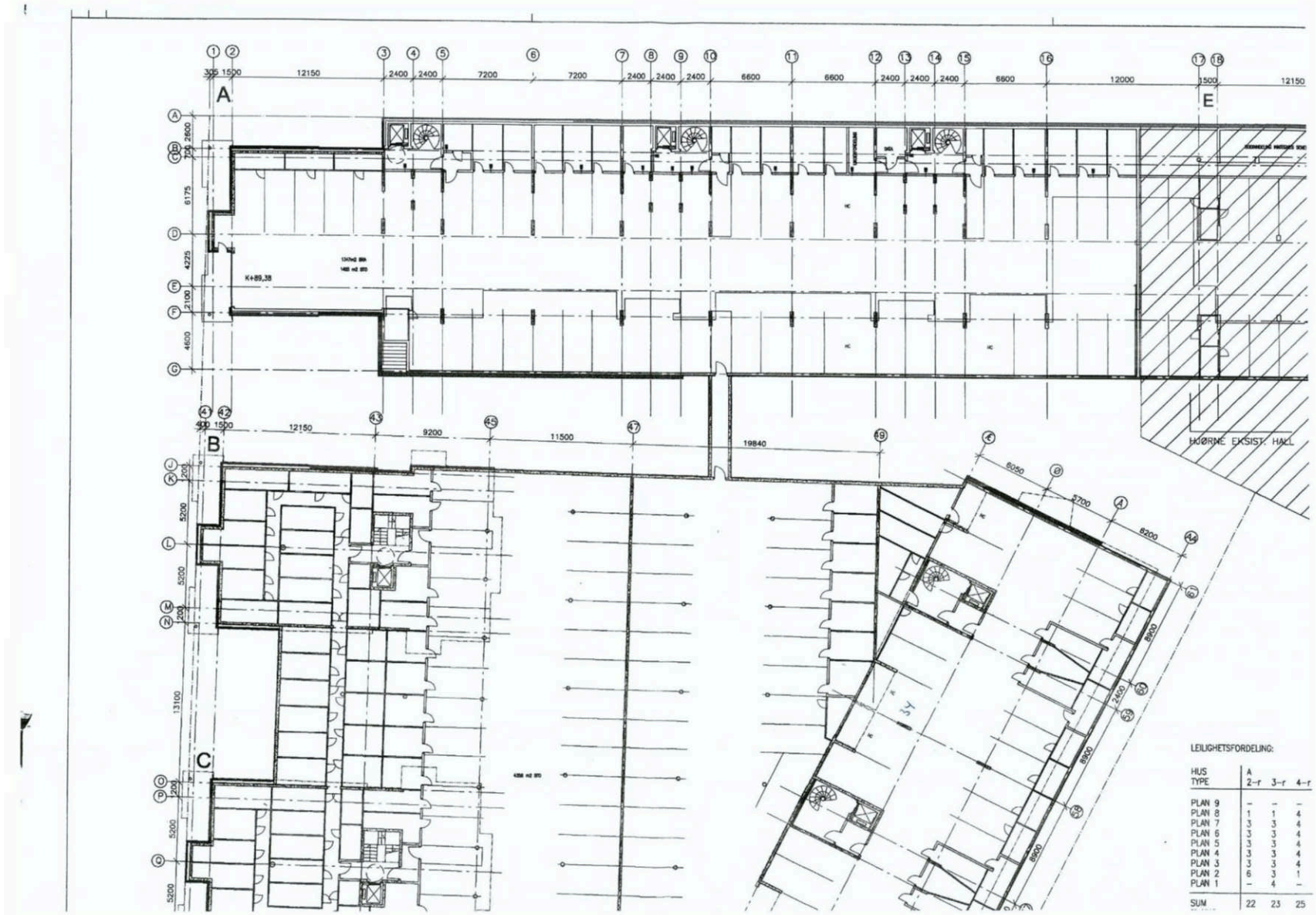
	C			D			E			F		
3–r	2–r	3–r	4–r	2–r	3–r	4–r	2–r	3–r	4–r	2–r	3–r	4–r
–	–	–	–	–	–	–	1	1	4	–	2	–
–	–	–	–	–	–	–	3	3	4	–	2	–
2	–	2	–	1	4	5	3	3	4	–	2	–
2	–	2	–	5	10	–	3	3	4	–	2	–
2	–	2	2	5	10	–	3	3	4	–	2	–
2	–	2	2	5	10	–	3	3	4	–	2	–
2	–	2	2	5	10	–	1	4	1	–	2	–
2	–	2	2	5	10	–	–	2	–	–	–	–
2	–	2	2	3	4	–	–	–	–	–	–	–
14	0	10	14	0	29	58	5	17	23	25	0	14	0
58	0	42	58	0	32	63	5	26	35	38	0	100	0

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

TEGNNAVN	TEGN.NR	INDEKS
PLAN 0, K +89,38	A20-X00	A

RAMMESØKNAD, HUS A, B, C OG D

LILLOGATA 5
Gnr./bnr. 223/23 og 57


A
B
C
E
HJØRNE EKSIST. HALL
K+89,38
LEILIGHETSFORDELING:
HUS TYPE | A 2–r | 3–r | 4–r
PLAN 9 | – | – | –
PLAN 8 | 1 | 1 | 4
PLAN 7 | 3 | 3 | 4
PLAN 6 | 3 | 3 | 4
PLAN 5 | 3 | 3 | 4
PLAN 4 | 3 | 3 | 4
PLAN 3 | 3 | 3 | 4
PLAN 2 | 6 | 3 | 1
PLAN 1 | – | 4 | –
SUM | 22 | 23 | 25

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

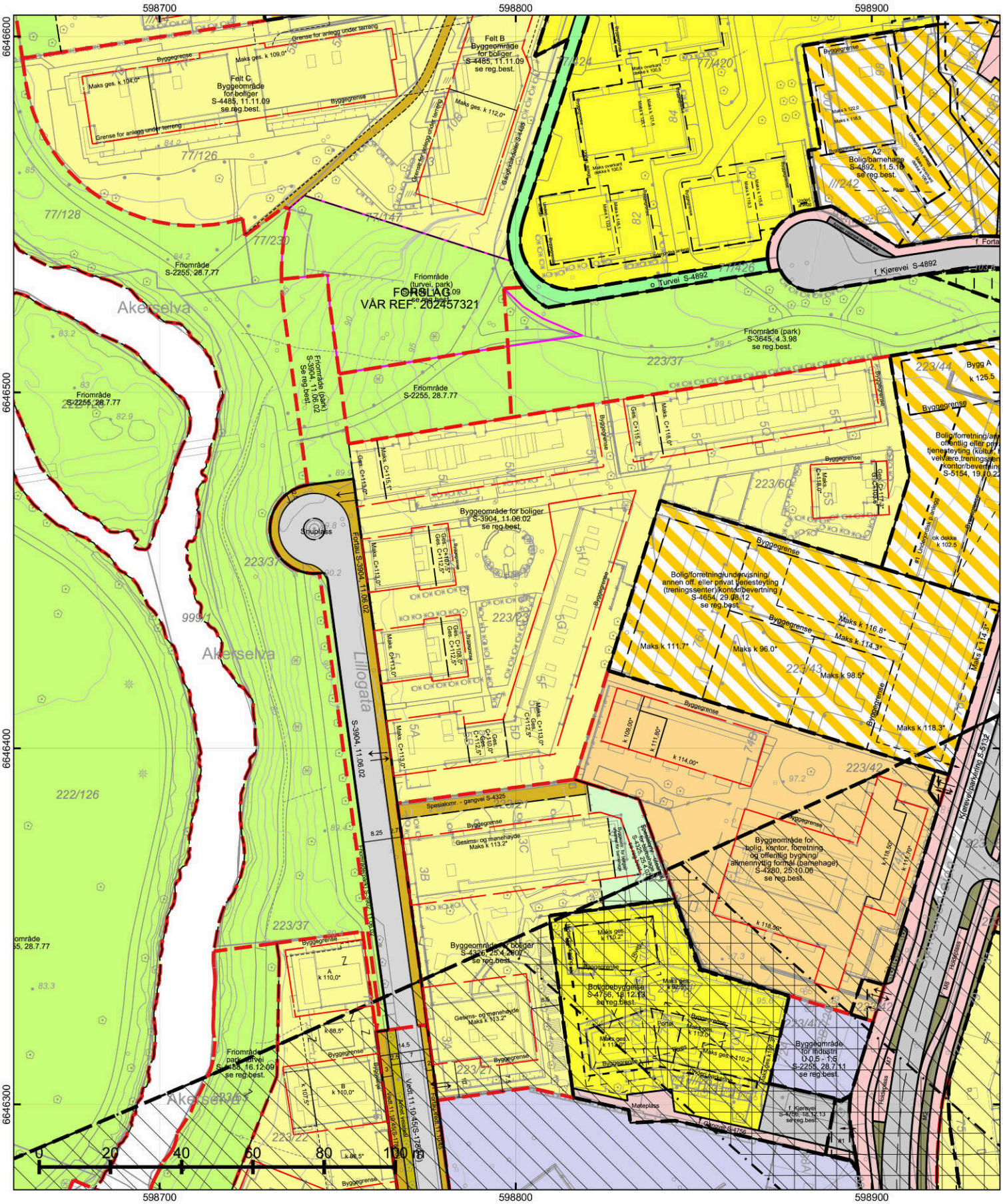
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 145972/ 86516001
Deres ref.: 40114/ HAKBJE
Adresse: LILLOGATA+5H
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: 25.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145972/ 86516001
Deres ref.: 40114/ HAKBJE
Adresse: LILLOGATA+5H
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

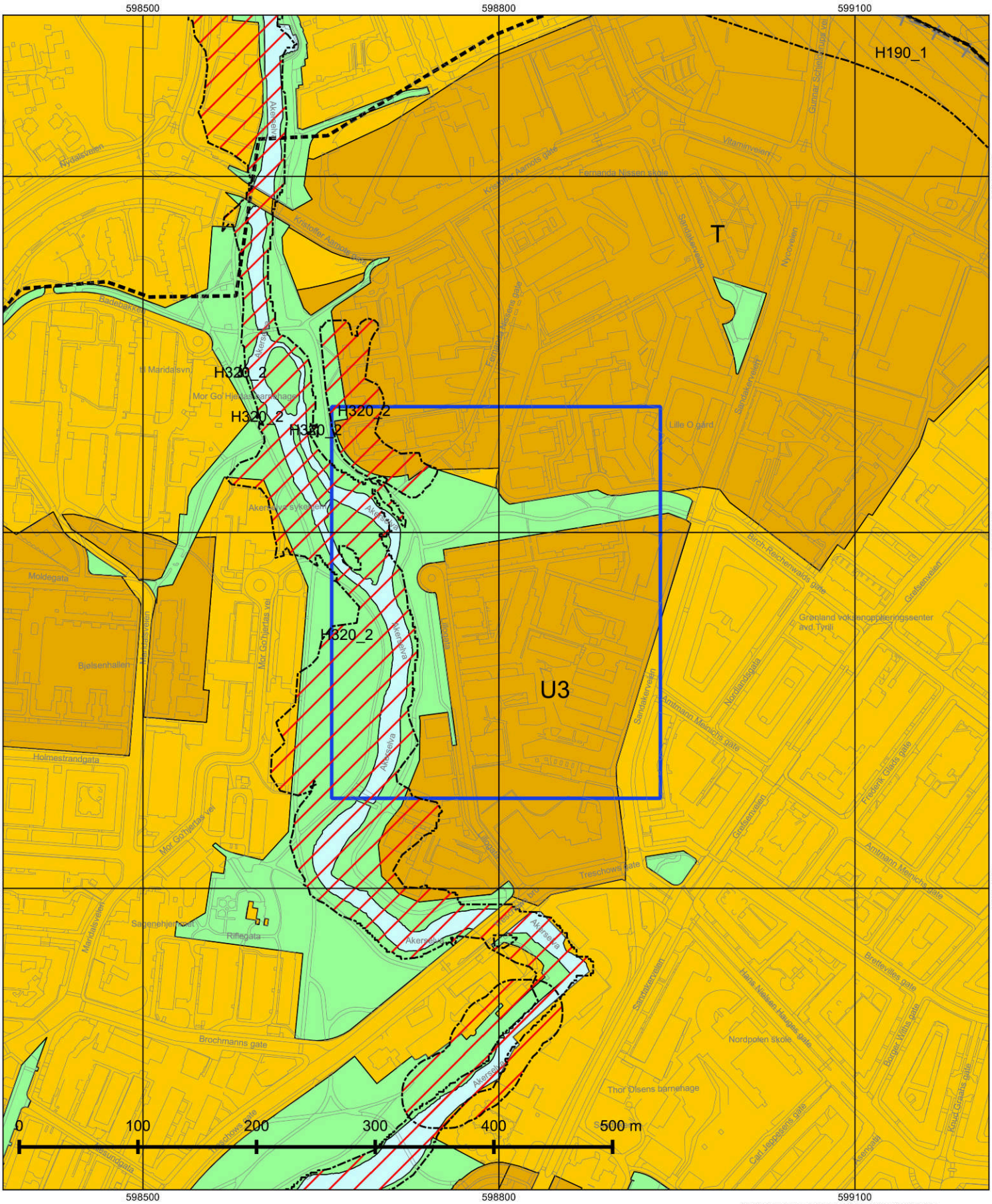
Dato: 25.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 145972/ 86516001
Deres ref.: 40114/ HAKBJE
Adresse: LILLOGATA+5H
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145972/86516001
Deres ref.: 40114/ HAKBJE

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



Oslo

S-3904

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Bebyggelsen

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

§ 4. Utforming

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

§ 5. Atkomst, parkering

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

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

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

§ 6. Utomhusplan

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

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

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

§ 7. Forurensning

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håkon Bjerke Thronæs
LILLOGATA 5H

Dato: 25.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516001
8654029

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 23

Vi viser til bestilling av 20250724 for LILLOGATA 5H.

GNR. 223 BNR. 23

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1946.

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

7237 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

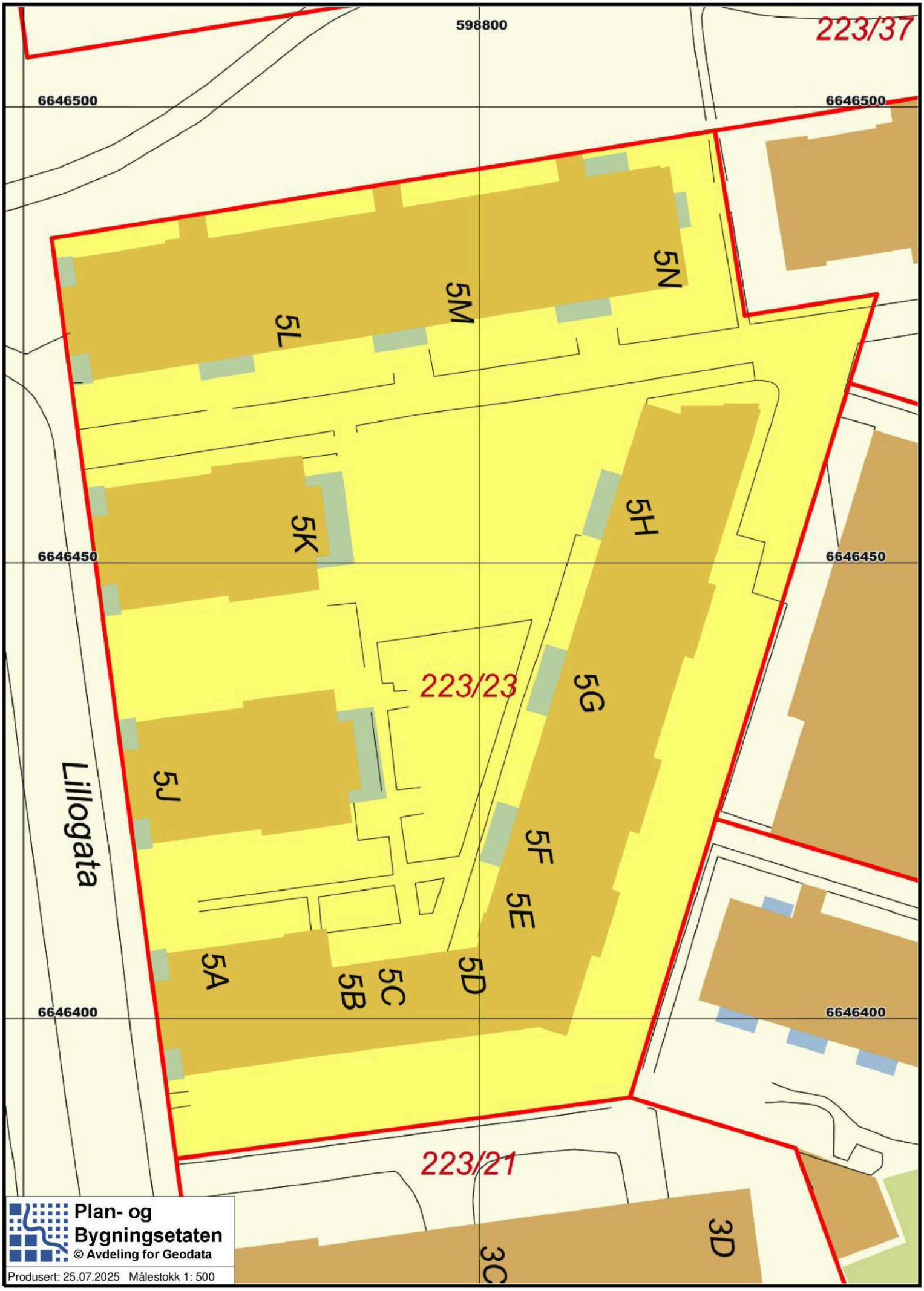
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 25.07.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 06 FEB. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205021-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - LILLOGATA 5

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3

Evelyne Anderson
for avdelingsenhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Rambøll Norge AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 16 OKT. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200301180-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLOGATA 5	Eiendom:	223/37/0/0
Tiltakshaver:	Elvebredden Utvikling AS	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	Rambøll AS	Adresse:	Postboks 427 - Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Anlegg av vei

FERDIGATTEST - LILLOGATA 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Det vises til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten, datert 28.09.2006.

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, Åpen by

Rune Breivik
avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Elvebredden Utvikling AS, Thunes vei 2, 0274, OSLO



| | | |

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 223 Bnr.: 23 Fnr.: Snr.: 81

Adresse(r):

Gateadresse:	Lillogata 5 H
Gatenr:	14322
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0484 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:14.08.2025 kl. 11.08

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1840389-1/200	HJEMMEL TIL
22.08.2024 13:32	EIENDOMSRETT

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst

på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2024/1840390-1/200
22.08.2024 13:32

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 7 876 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1960/506790-1/105 12.04.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23

1960/518321-1/105 02.11.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23

1960/519649-1/105 21.11.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.

	Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23
1961/518160-1/105 24.11.1961	BRUKSRETT Rettighetshaver: Oslo lysverker Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23
1970/502451-1/105 12.02.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23
1989/22897-1/105 13.04.1989	BEST OM GARASJE/PARKERING Bestemmelse om vann/kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23
2004/76073-2/105 04.11.2004	** PANTEFRAFALL
2004/60098-1/105 06.09.2004	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Plikt til å overdra veigrunn vederlagsfritt til Oslo kommune

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
223 BNR: 23

2004/67043-1/105 01.10.2004 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 523 BNR: 1
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
223 BNR: 23

2004/67043-2/105 01.10.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Samme rettigheter og plikter til
felles garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
223 BNR: 23

2004/67043-5/105 01.10.2004 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
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
223 BNR: 23

2004/67043-6/105 01.10.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Bestemmelse om gjerde

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23
2004/67043-8/105 01.10.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 60 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23
2004/68884-2/105 08.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/73105-1/105 26.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om gjensidig bruksrett og vedlikehold. Kan ikke slettes uten samtykke fra eiendommene i felleskap. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/193246-1/200 06.03.2008	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 2 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0 SNR: 18

RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 223 BNR: 43 FNR: 0
SNR: 19
Bestemmelse om overvann- og
spillvannanlegg
fra Oslo kommune.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2018/1271698-1/200
14.09.2018 21:00

BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 223 BNR: 43
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

2004/68884-1/105 08.10.2004

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/13795
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.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
1989/22897-3/105 13.04.1989

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 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/67043-3/105 01.10.2004	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 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23
2004/67043-7/105 01.10.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 523 BNR: 1 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten Med flere bestemmelser Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 223 BNR: 23

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza) 40-24-0156
Vår referanse: 3511966/24284517
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 39

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502451	105	12.2.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/502451/105
Uthentet 2024-06-17 12:28

nr. 24/5/1970 V
avskrift 12/2 -

Gnr. 223 Bnr. 23

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, som eier av matr. nr. 5 Lillogata, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Lillogt. 5 forplikter seg til å delta økonomisk i anlegg av 12" spillvannsledning som skal anlegges i Lillogt. og delvis over tomtene, og som skal tilknyttes kloakktunnelen som er under arbeid.

Oslo, 11. februar 1970
ERNST G. MORTENSEN & CO. A/S

Carl Mortensen

Eier av matr. nr. 5 Lillogata

Lg. fanmist.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511983/24284602
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 48

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1271698	200	14.9.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

Advokatfullmektig
Håkon Carlberg
Ro Sommernes advokatfirma DA

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Ro Sommernes Advokatfirma DA	
Adresse:	
Postboks 1983 Vika	
Postnummer:	Poststed:
0125	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
965 870 016	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1271698 Tinglyst: 14.09.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sameie Elvebredden Nedre, hj. til gnr. 223 bnr. 23, Oslo	987 409 894

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	223	23		1-210

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	223	43		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.08.2018	Finn Johansen (FINN JOHANSEN) (MARIELLE KONGSVOLD)

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eierseksjonssameiet som er hjemmelshaver til gnr. 223 bnr. 23 i Oslo (alle seksjoner) gir herved naboeiendom gnr. 223 bnr. 43 adkomstrett fra Lillogata, over vår eiendom gnr. 223 bnr. 23, frem til gnr. 223 bnr. 43 vestfasade, hvor blant annet inngangen til eiendommens avfallsrom befinner seg.

Adkomsten kan benyttes av renovasjonsetaten i forbindelse med eiendommen gnr. 223 bnr. 43' avfallshåndtering. Videre kan adkomsten benyttes av utrykningskjøretøyer. Andre kjøretøy kan kun benytte adkomstretten dersom det er nødvendig for å foreta arbeider og vedlikehold på gnr. 223 bnr. 43 fasade, vei eller grøft på vestsiden av bygningsmassen.

Endringer, herunder innskrenkninger og/eller utvidelser av adkomstretten sett i forhold til inntegnet trasé krever enighet mellom eier av gnr. 223 bnr. 23 og eier av gnr. 223 bnr. 43. Eier av gnr. 223 bnr. 23 kan dog ensidig kreve dagens trasé flyttet hvis nødvendig som følge av ombygginger/byggearbeider på gnr. 223bnr. 23. Ved en eventuell flytting av trasen må eier av gnr. 223 bnr. 23 påse at ny trase er tilpasset for bruk av kjøretøy fotusatt i annet avsnitt. Kostnadene til slik eventuell flytting bekostes av gnr. 223 bnr. 23.

Denne erklæring erstatter servitutten som er tinglyst den 19. februar 1997 (dagbok nr. 10976) på både 223 bnr. 23 snr. 1-210 og gnr. 223, bnr. 43 fra det tidspunkt den er gyldig etablert og tinglyst. Samtidig som denne erklæring tinglyses, skal servitutten tinglyst 1997 slettes fra grunnboken.

Gnr. 223 bnr. 43s rett etter denne avtale skal opphøre å gjelde dersom bygningsmassen på gnr. 223 bnr 43 rives eller ombygges vesentlig. Ved eventuell fremtidig rivning av boligbygget som nå oppføres for oppføring av annet nytt bygg på gnr. 223 bnr 43, skal det reguleres og prosjekteres for avfallsavhenting via Sandakerveien.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 20.08.2018	FINN JOHANSEN MARIELLE BONGSVOLD

Noter:

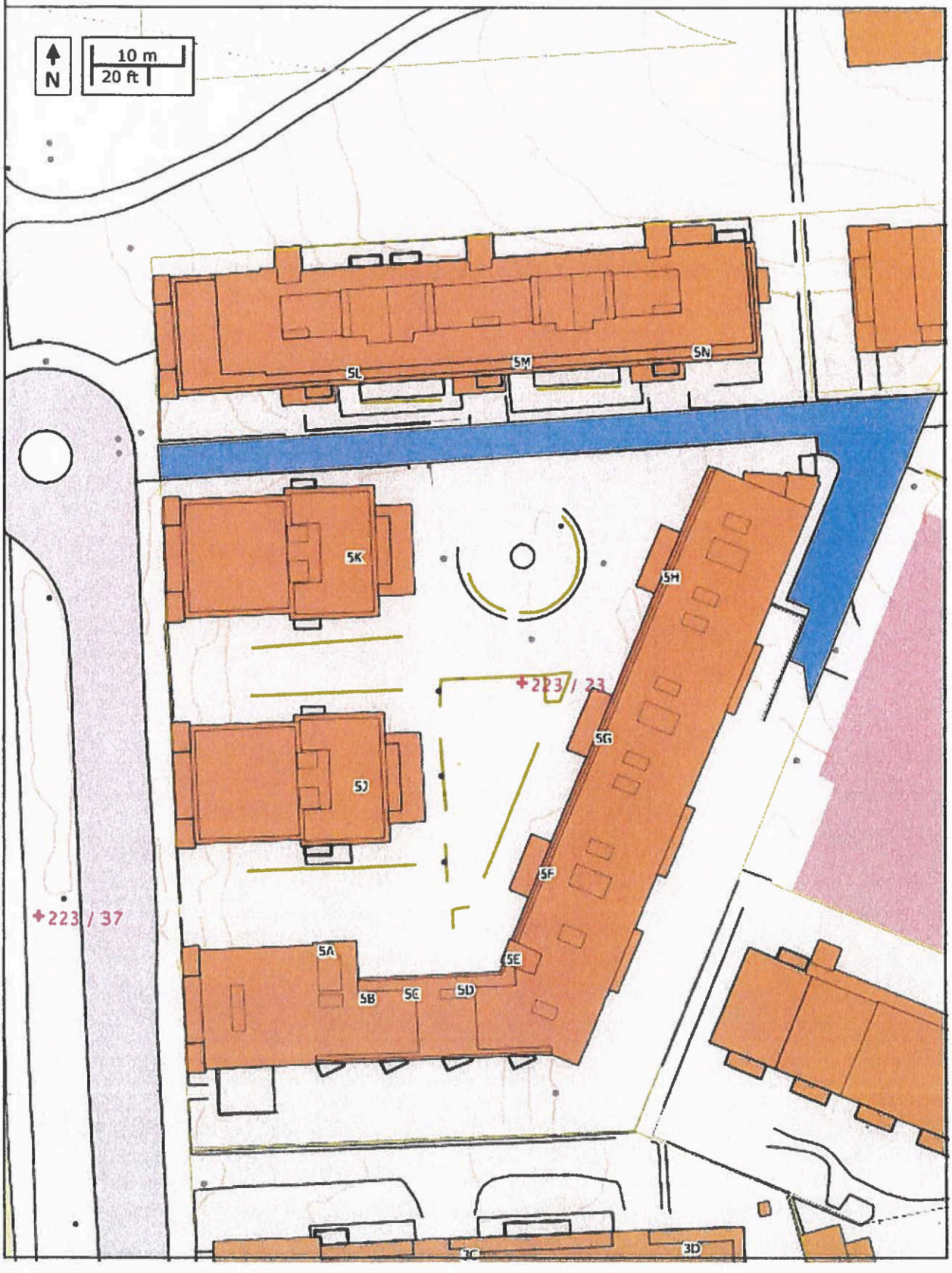
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

20/06 2018



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511986/24284617
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 47

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22897	105	13.4.1989	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/22897/105
Uthentet 2024-06-17 12:30

Ernst G.Mortensen Forlag A/S.Sørkedalsvn. 10 A.0369 Oslo 3.

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

13.APR.89 022897

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 223 BNR. 23, BNR. 44 OG BNR. 57.

ATKOMSTVEI

Gnr. 223 bnr. 57
skal ha bruksrett til eksisterende kjørbar atkomstvei
over gnr. 223 bnr. 23 og bnr. 44
ut til Lillogata og Sandakerveien.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 223 bnr. 57
skal ha bruksrett til biloppstillingsplasser
på gnr. 223 bnr. 57 og bnr. 23.

VANN- OG AVLØPSANLEGG

Gnr. 223 bnr. 23 og bnr. 57
skal ha rett til felles bruk
av nødvendig vann- og avløpsanlegg,
samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 223 bnr. 23, bnr. 44 og bnr. 57
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 28. februar 1989

ERNST G. MORTENSENS FORLAG A/S

For gnr. 223 bnr. 23 og bnr. 57: _____
Hjemmelsinnehaver
Per Støkken

ORKLA EIENDOM A.S

For gnr. 223 bnr. 44 : _____
Hjemmelsinnehaver
Finn Jebsen

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511972/24284547
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 46

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67043	105	1.10.2004	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/67043/105
Uthentet 2024-06-17 12:30

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 67043
01 OKT 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBT

Saksnr.:200402651

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 223/ 23, 60 og 523/1

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 523 bnr. 1 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Lillogata over gnr. 223 bnr. 23 som vist med gul farge på kartbilaget.

2. FELLES GARASJEANLEGG:
   Gnr. 223 bnr. 23 og 60 skal ha samme rettigheter og plikter til gnr. 523 bnr. 1.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 223 bnr. 23 skal ha bruksrett til 140 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 523 bnr. 1
   Gnr. 223 bnr. 60 skal ha bruksrett til 52 parkeringsplasser i garasjeanlegget på gnr. 523 bnr. 1.

4. BODER:
   Gnr. 223 bnr. 23 skal ha bruksrett til 120 boder i garasjeanlegget på gnr. 523 bnr. 1.
   Gnr. 233 bnr. 60 skal ha bruksrett til 10 boder i garasjeanlegget på gnr. 523 bnr. 1.

5. VEDLIKEHOLD
   Gnr. 523 bnr. 1 skal ha bruksrett til nødvendig grunn for reparasjoner og vedlikehold på eiendom gnr. 223 bnr. 23 og 60.

6. FORBUD MOT INNHENGNING:
   Gnr. 223 bnr. 23 og 60 skal ikke sette opp gjerde som strider mot bruken av uteoppholdsarealet på gnr. 223 bnr. 23 og 60.

7. VANN OG AVLØP:
   Gnr. 223 bnr. 23 og 60 skal ha rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer over eiendommen gnr. 523 bnr. 1.
   Gnr. 223 bnr. 60 skal ha rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer over eiendommen gnr. 223 bnr. 23.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

   Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

   Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren

Doknr 67043 Tinglyst 01.10.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

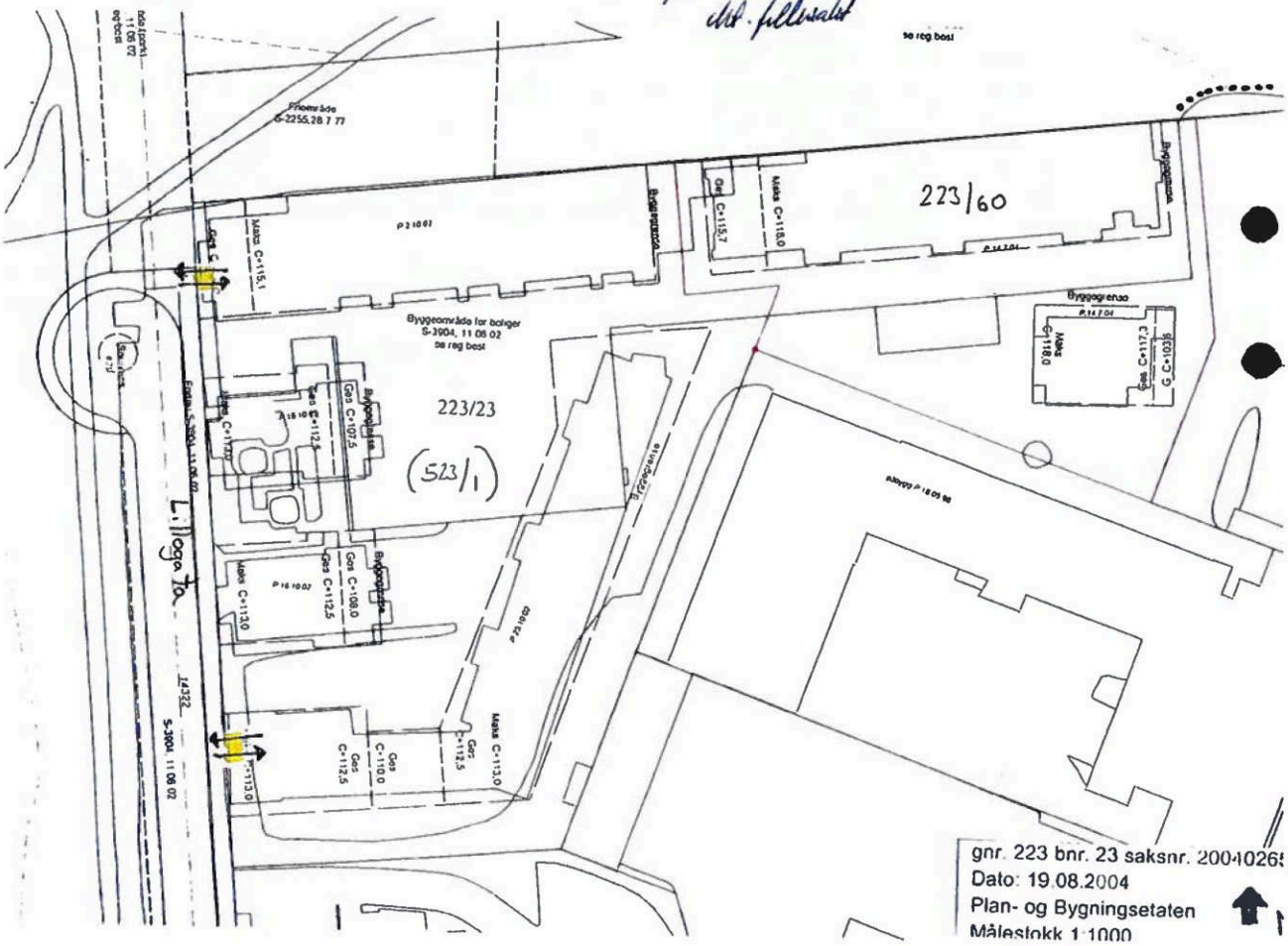
Gårdsnummer	Bruksnummer
223	23, 60
523	1

Sletting eller endring av punkt 1-6 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Sletting eller endring av punkt 7 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 223/ 23, 60
og 523/1 :

Oslo 25/9-04 HARALD THAULOW 97948618?
Sted Dato Lillogaten 5 AS Fødselsnr./org.nr.
pp Hjemmelshaver
Mh. fullmakt



Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511963/24284502
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 45

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
519649	105	21.11.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/519649/105
Uthentet 2024-06-17 12:30

19649 60
21 november.

E R K L Æ R I N G.

Gnr. 2 2 3 Bnr. 2 3 .

Undertegnede, som eier av matr. nr. 5 Lillogata, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr. nr. 5 Lillogata, forplikter seg til å slöyfe den private septiktank, samt å forbinde eiendommens spillvannsavlöp til den prosjekterte avskjærende kloakk når denne blir lagt.

Oslo, 4. november 1960

ERNST G. MORTENSEN & CO. A/S

Ernst G. Mortensen .....

Eier av matr. nr. 5 Lillogata

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysning, og gebyr kr. 10,- er betalt.

Oslo byskriverembete, östre distrikt 20 / 11 -1960

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511961/24284492
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 44

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
506790	105	11.4.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/506790/105
Uthentet 2024-06-17 12:29

Arkitekt Rolf Ramm Östgaard, Louises gt. 24, Oslo.

6790 60

12 samle

ERKLÆRING

28/1 1960.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Gnr. 223 Bnr. 23

Lillogata nr. 5, gnr. ---bnr. i Oslo.

ERNST G. MORTENSEN & CO.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Lillogata istandsettes og opparbeides med 6 m bred kjörebane og et 2 m bredt fortau med kantstein.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 8. april 1960

ERNST G. MORTENSEN & CO.

Carl Mortensen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

....., den ..... 19.....

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 9-59. R. A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511965/24284512
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 54

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
518160	105	24.11.1961	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

[N] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/518160/105
Uthentet 2024-06-17 12:31

nr. 18160 1961 V
avskrift 24. nov.
Sffr. kr. 10,—

KONTRAKT

Gnr. 223 Bnr. 23

mellem

ERNST G. MORTENSEN & CO. A/S SOM EIER AV LILLOGATEN 5

og

OSLO LYSVERKER (O.L.)

ANG. TRANSFORMATORSTASJON PÅ LILLOGATEN 5

.....

1.

Eieren overlater herved til vederlagsfri bruk for O.L. etrum beliggende som vist på O.L.s tegning B-7757, datert 2. februar 1960.

Leggingen av kabler og strekkingen av ledninger skal skje under hensyntagen til utnyttelsen av Lillogaten 5. Jordkabler skal benyttes så langt dette er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig.

2.

Eieren utfører ved sin entreprenør den bygningsmessige innredning av rummet i overensstemmelse med O.L.s tegning og byggebeskrivelse. O.L. bekoster den bygningsmessige innredning i overensstemmelse med anbud godtatt av O.L., utfører og bekoster den elektriske installasjon i rummet og leverer følgende bygningsteknisk utstyr:

1 stk. dør, 1 stk. nøkkelboks.

O.L. har det innvendige bygningsmessige vedlikehold av stasjonen og besørger istandsetting av terreng efter foretatt graving i forbindelse med legging av kabler eller den istandsetting som måtte følge efter strekking av luftledninger.

3.

O.L. har full brukerett over rummet, til hvilket O.L.s personale og transportmidler til enhver tid på døgnet skal ha uhindret adgang. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger, eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger for vann, gass, kloakk eller varme, ventilasjonskanaler o.l. må ikke føres gjennem rummet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/518160/105
Uthentet 2024-06-17 12:31

-2-

4.

Denne kontrakt gjelder så lenge O.L. leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. O.L. har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rummet.

Ved O.L.s fraflytting skal stasjonen være tilfredsstillende vedlikeholdt.

5.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på O.L.s bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysningsgebyret settes verdien av bruksretten til kr. 1.000.- en gang for alle.

Oslo, den 26. april 1960.

EIER: OSLO LYSVERKER:

ERNST G. MORTENSEN & CO. A/S L.Ljøgodt

Carl L. Mortensen H.Millang O.Mellem

Vedlegg: Firmaatt. av 4. juni 1960 for Ernst G. Mortensen & Co. A/S reg. 19. april 1958 at selsk. styre er Ernst Gustav Mortensen, formann, Carl Lauritz Mortensen, viseformann, Per Reidar Mortensen, Ernst Kjell Mortensen, Edgar Tanglie og Erling Andreas Nilsen, at selsk. firma tegnes av styrets formann og viseformann hver for seg, samt at prokura er meddelt Per Reidar Mortensen, Ernst Kjell Mortensen og Erling Werner Hansen.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511962/24284497
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 53

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
518321	105	2.11.1960	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/518321/105
Uthentet 2024-06-17 12:31

Nr. 18321 av 60
Journalen

Gnr. 223 Bnr. 23

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 5 Lillogata

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../.... 19...

ERNST G. MORTENSEN & CO. A/S
Skjøteinnehaver

ERNST G. MORTENSEN & CO. A/S
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511981/24284592
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 52

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
193246	200	6.3.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2008/193246/200
Uthentet 2024-06-17 12:31

Doknr: 193246 Tinglyst: 06.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM RETT TIL Å HA LIGGENDE OVERVANN- OG AVLØPSANLEGG SAMT TILKOMST

Denne erklæring tinglyses på:

Gnr 223 bnr 23 (Sameiet Elvebredden Nedre, org nr 987 409 894) og

gnr 521 bnr 1 (Elvebredden Garasjesameie, org nr 888 979 182).

De nåværende og fremtidige eiere av gnr 223 bnr 43, Sandakerveien 76 i Oslo, gis evigvarende rett til å ha liggende på eiendommene gnr 223 bnr 23 og gnr 521 bnr 1, et overvann- og spillvannanlegg som vist på vedlagte tegning. Eierne har videre rett til tilkomst til det areal som er nødvendig for å kunne utføre vedlikehold og utskifting av anlegget.

Når disse rettigheter benyttes skal det utvises tilbørlig aktsomhet, og arealet skal settes i tilsvarende stand som det var før inngrepet.

Hjemmelshavere til ovennevnte eiendommer samtykker i tinglysing av denne erklæring.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Oslo kommune.

* * *

Oslo, den 24.01.08

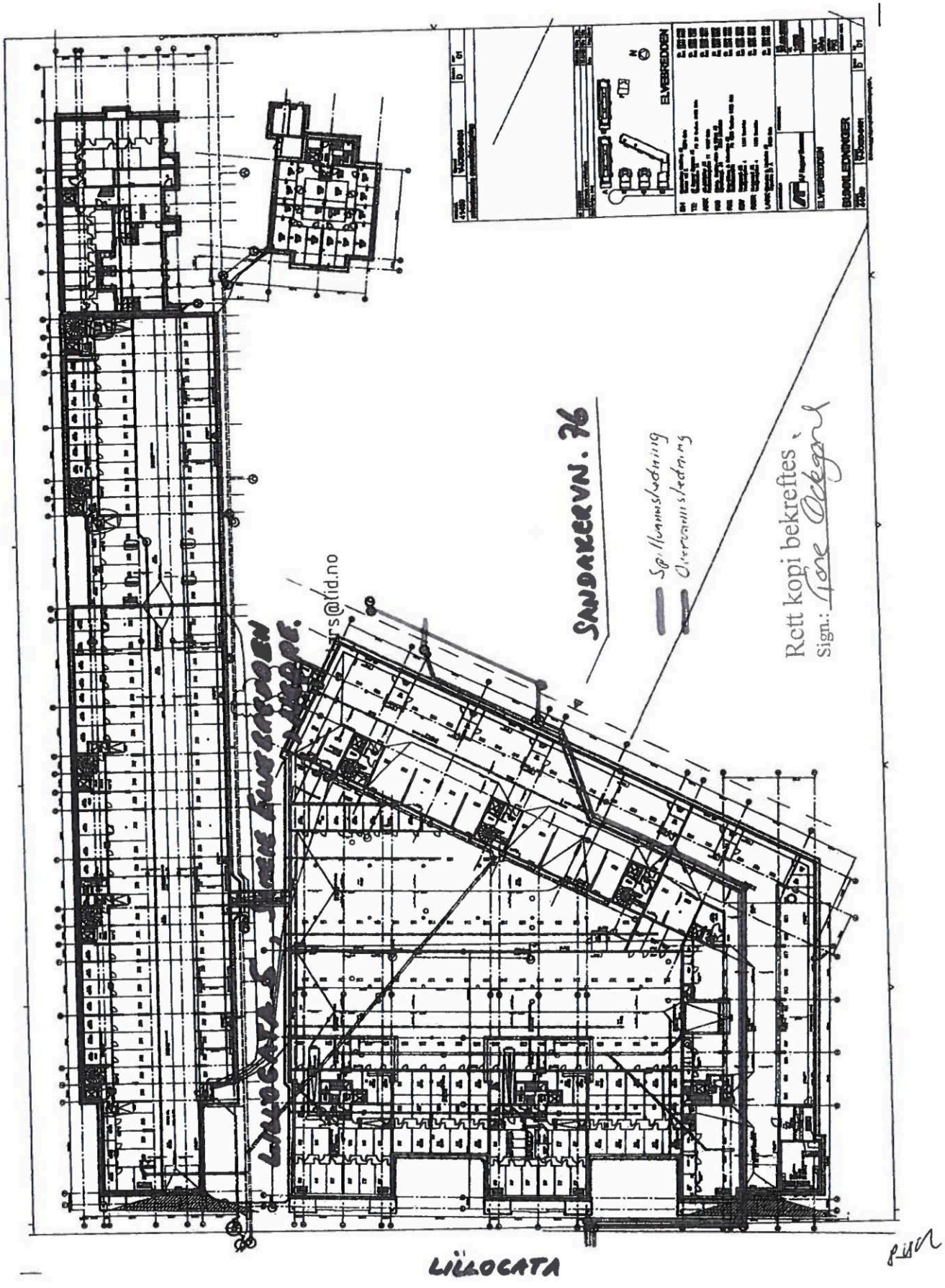
Sameiet Elvebredden Nedre, eier av gnr 223 bnr 23:	**Elvebredden Garasjesameie, eier av gnr 521 bnr 1:**
Ellen Elj Skjørten	Per Vidar Raste Flemming Stenen
Annie Torstrinsen	PER VIDAR RASTE FLEMMING STERNER
	OMAR EL FAKIRI

Vedlegg 1: **Utskrift av generalforsamlingsprotokoll som dokumenterer styret i Sameiet Elvebredden Nedre, samt vedtekter**

Vedlegg 2: **Utskrift av generalforsamlingsprotokoll som dokumenterer styret i Elvebredden Garasjesameie, samt vedtekter**

Vedlegg 3: **Karttegning**

ADVOKATFIRMAET HAAVIND VISLIE AS
BYGDØY ALLÉ 2. P.B. 359 SENTRUM. N – 0101 OSLO. NO 986 420 177 MVA. TELEFON: (+47) 22 43 30 00. FAX: (+47) 22 43 30 01
338536/1 www.haavind.no


SANDAKERVN. 76
Rett kopi bekreftes
Sign.: Lone Aasgard
LILLOCATA

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511968/24284527
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 51

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
60098	105	6.9.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 60098
6 SEPT 2004
OSLO SKIFTERETT

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 223/bnr. 23, Lillogata 5 i Oslo (Saksnr.: 200402651)

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i forbindelse med deling av ovennevnte eiendom har gitt midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 67 på følgende vilkår:

   Lillogata og evt. andre veier i området opparbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser før prosjektets siste byggetrinn ferdigstilles.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktøren i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

_____, den _____2004

_____ Foretaksnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____2004

Anders Tårestveit Foretaksnr. 979486189

ANDERS TÅRESTVEIT
Lillogaten 5 AS

Doknr 60098 Tinglyst 06.09.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511978/24284577
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 50

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
73105	105	26.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	1

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 73105
26 OKT 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL UTEAREALER

Erklæringen gjelder følgende eiendommer i Oslo:

Snr 1-210

Gnr. 223 bnr. 23 Elvebredden nedre eierseksjonssameie
Gnr. 223 bnr. 60 Elvebredden øvre eierseksjonssameie

1. Ovennevnte eiendommer har gjensidig, tidsubegrenset og vederlagsfri bruksrett til alt uteareal tilhørende den annen eiendom. Rettigheten omfatter alt utendørs areal med unntak av mindre deler av arealet som ved seksjonering tillegges de enkelte eiersek-sjoner som tilleggsareal.

2. Utearealene kan brukes til de formål arealene er ment å skulle brukes til, herunder til alminnelig ferdsel, lek, nødvendig nyttekjøring med motorkjøretøy i forbindelse med renovasjon, flytting, utrykning med ambulanse etc. Utearealene tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy, til lagring eller annet som hindrer vanlig bruk av uteareа-let. Bruksretten skal ikke utøves slik at den medfører urimelig eller unødvendig ulem-pe for den annen part.

3. Begge parter er forpliktet til å vedlikeholde eget uteareal på tilfredsstillende måte, og slik at arealene kan benyttes til det de er ment å skulle benyttes til. Partene kan ikke sette opp gjerde eller iverksette andre tiltak på egen eiendom som hindrer den annen part i å bruke utearealene, med unntak av midlertidige tiltak som er nødvendige pga vedlikeholdsarbeider etc.

4. Denne erklæring tinglyses som heftelse på begge eiendommer, og kan bare slettes i fellesskap av de samme eiendommene.

Oslo, den 20. oktober 2004

For Lillogaten 5 AS Orgnr. 979 486 189

Anders Farestveit

ANDERS FARESTVEIT

Doknr: 73105 Tinglyst: 26.10.2004 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Lillogata 5H (Victoria Nilsen Carroza)
Vår referanse: 3511975/24284562
Bestilling: C3 2024-06-17 (6) 36

Dato
17.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
68884	105	8.10.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	23	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Elvebredden
Seksjonering

Skjema m/bilag
+
Tegningsvedlegg

TINGLYSINGSGJENPART

Lillogata 5A – 5N
Gnr/bnr. 223/23
Hus A-D

Doknr: 68884 Tinglyst: 08.10.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr / Bnr: 223 / 23
Adresse: LILLOGATA 5
Saksnr: 2004/08776
Registrert dato: 20082004

RETURNERES TIL:

Advokat Ivar TAkle
P.b. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR. 68884
8 OKT 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring om:
☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	223	23		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
979486189	Lillogaten 5 AS	

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	79	G	13	B	70		25	B	46	B	37	B	46	B	49	B	78	B
2	B	72		14	B	63		26	B	46	B	38	B	64	B	50	B	43	B
3	B	79		15	B	62		27	B	46	B	39	B	62		51	B	78	B
4	B	72		16	B	46	BG	28	B	64	B	40	B	46	B	52	B	43	B
5	B	79		17	B	46	BG	29	B	62	B	41	B	46		53	B	78	B
6	B	72		18	B	46	BG	30	B	46	B	42	B	46	B	54	B	43	B
7	B	79		19	B	62	B	31	B	46	B	43	B	64		55	B	78	B
8	B	72		20	B	46	B	32	B	46	B	44	B	71		56	B	79	B
9	B	79		21	B	46	B	33	B	64	B	45	B	63	BG	57	B	79	B
10	B	72		22	B	46	B	34	B	62	B	46	B	43	B	58	B	63	BG
11	B	79		23	B	64	B	35	B	46	B	47	B	78	B	59	B	80	B
12	B	72		24	B	62	B	36	B	46	B	48	B	43	B	60	B	50	B

Sum tellere: 3.649 =nevner: 13.795 se bilag 1 og 2

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
16.08.2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

BILAG: 1
SIDE 1 AV 1

Overført sum tellere snr. 1-60 = 3.649

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
61	B	70	B
62	B	80	B
63	B	50	B
64	B	70	B
65	B	80	B
66	B	50	B
67	B	70	B
68	B	80	B
69	B	50	B
70	B	70	B
71	B	80	B
72	B	50	B
73	B	70	B
74	B	93	B
75	B	79	
76	B	72	
77	B	59	
78	B	72	B
79	B	72	B
80	B	59	B
81	B	72	B
82	B	72	B
83	B	59	B
84	B	72	B
85	B	72	B
86	B	59	B
87	B	72	B
88	B	72	B
89	B	59	B
90	B	72	B
91	B	93	
92	B	77	
93	B	75	
94	B	75	
95	B	41	G
96	B	46	G
97	B	75	
98	B	75	
99	B	53	
100	B	53	
101	B	75	
102	B	75	
103	B	53	
104	B	54	
105	B	75	
106	B	75	
107	B	53	
108	B	53	
109	B	75	
110	B	75	
Sum	Teller	**3383**	

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
111	B	53	
112	B	53	
113	B	75	B
114	B	75	
115	B	68	B
116	B	68	
117	B	75	
118	B	75	
119	B	41	
120	B	46	G
121	B	75	
122	B	75	
123	B	53	
124	B	53	
125	B	75	
126	B	75	
127	B	53	
128	B	53	
129	B	75	
130	B	75	
131	B	53	
132	B	53	
133	B	75	
134	B	75	
135	B	53	
136	B	53	
137	B	75	B
138	B	75	
139	B	68	B
140	B	68	
141	B	74	B
142	B	71	B
143	B	74	B
144	B	71	B
145	B	76	
146	B	47	B
147	B	74	B
148	B	71	B
149	B	76	
150	B	47	B
151	B	74	
152	B	71	
153	B	76	
154	B	47	B
155	B	74	
156	B	71	
157	B	76	
158	B	47	B
159	B	74	
160	B	71	
Sum	Teller	**3301**	

Sum tellere snr: 1 - 160 = 10.333

Dato: 17/8-04 Partenes underskrifter: Anders Fauske

BILAG: 2
SIDE 1 AV 1

Overført sum tellere snr. 1 - 160 = 10.333

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
161	B	76	
162	B	47	B
163	B	67	
164	B	65	
165	B	76	
166	B	47	B
167	B	73	
168	B	116	
169	B	66	BG
170	B	83	B
171	B	49	B
172	B	44	B
173	B	83	B
174	B	77	B
175	B	44	B
176	B	83	B
177	B	77	B
178	B	44	B
179	B	83	B
180	B	77	B
181	B	44	B
182	B	83	B
183	B	77	B
184	B	44	B
185	B	83	B
186	B	77	B
187	B	44	B
188	B	117	B
189	B	107	B
190	B	70	G
191	B	49	B
192	B	53	B
193	B	44	B
194	B	77	B
195	B	80	B
196	B	44	B
Sum	tellere	**2470**	

Sum tellere snr. 1 - 210 = 13.795

S.nr	Formål	Brøk(Teller)	Tilleggsareal
197	B	77	B
198	B	80	B
199	B	44	B
200	B	77	B
201	B	80	
202	B	44	B
203	B	77	
204	B	80	
205	B	44	B
206	B	77	
207	B	80	
208	B	44	B
209	B	109	
210	B	79	
Sum	Teller	**992**	

Dato: 17/8-04

Partenes underskrifter:

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo **16.08.2004**		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
16.08.2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

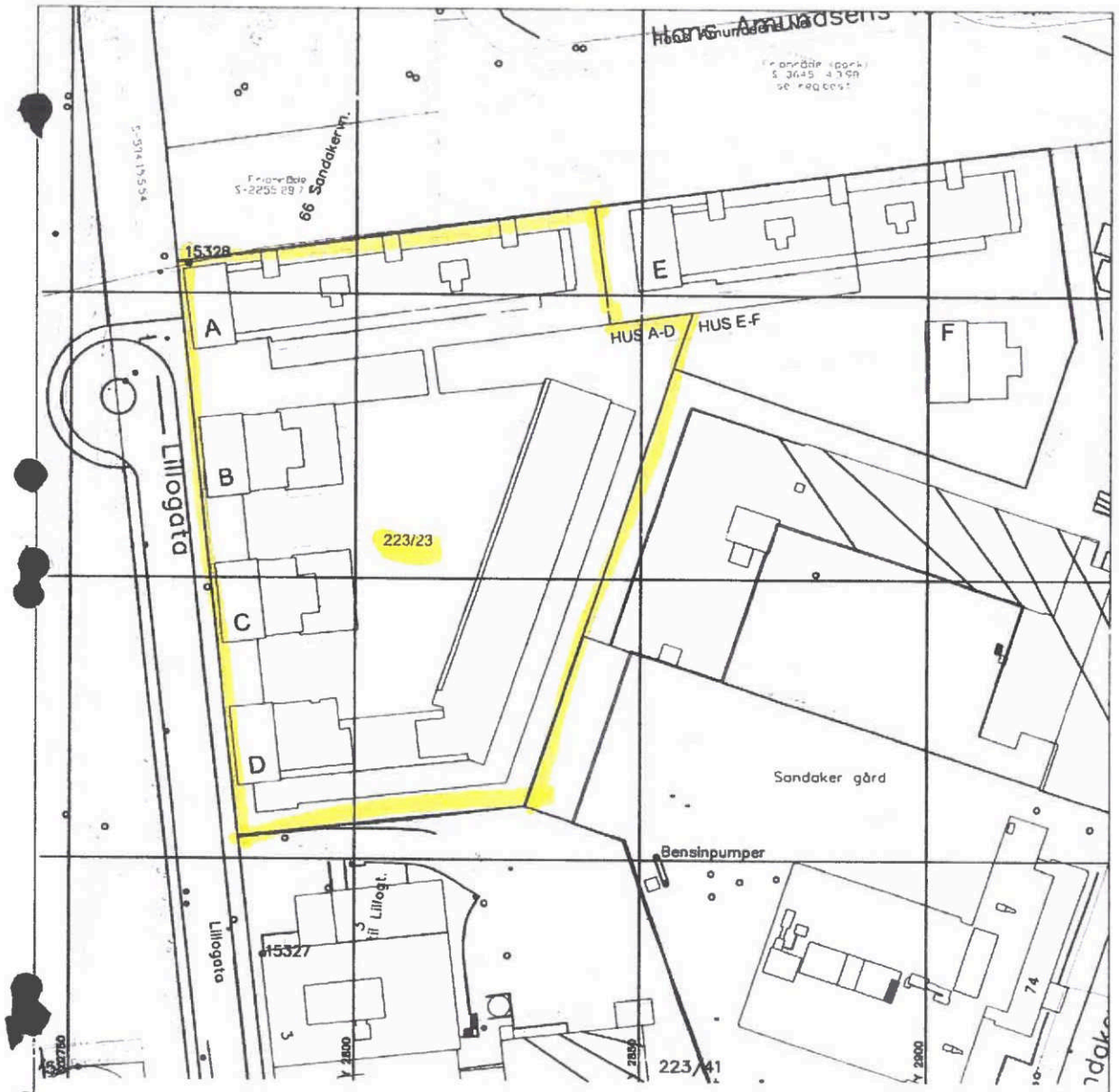
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
223	23		1-210	Oslo **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
4/10-04	Plan- og bygningsetate AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
16.08.2004		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



A E
B F
C
D

N

MOTTATT
18 AUG. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

41489 ELVEBREDDEN Gnr /Bnr 223/23

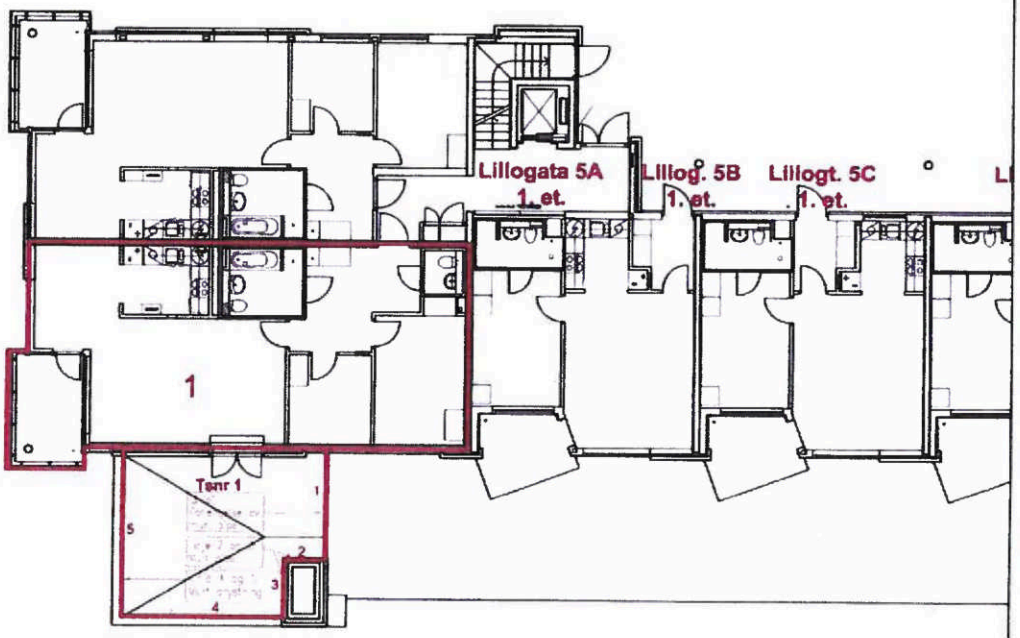
Lillogata 5
Situasjonsplan

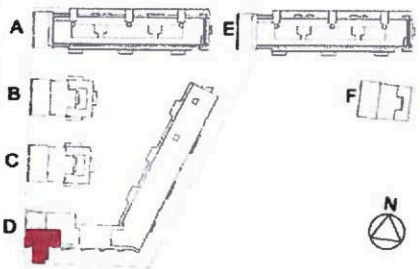
1 av 318

MÅL	DATO	SIGN	KONTR	TVERRF. KONTR	DWG	STATUS	REV
1:1000	12.08.04	JG	JG		A-XSEK-0000		

Rev	Revisjon tekst	Dato	Kontr

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





Tsnr = TILLEGGSDEL

41489 ELVEBREDDEN Gnr./Bnr. 223/23

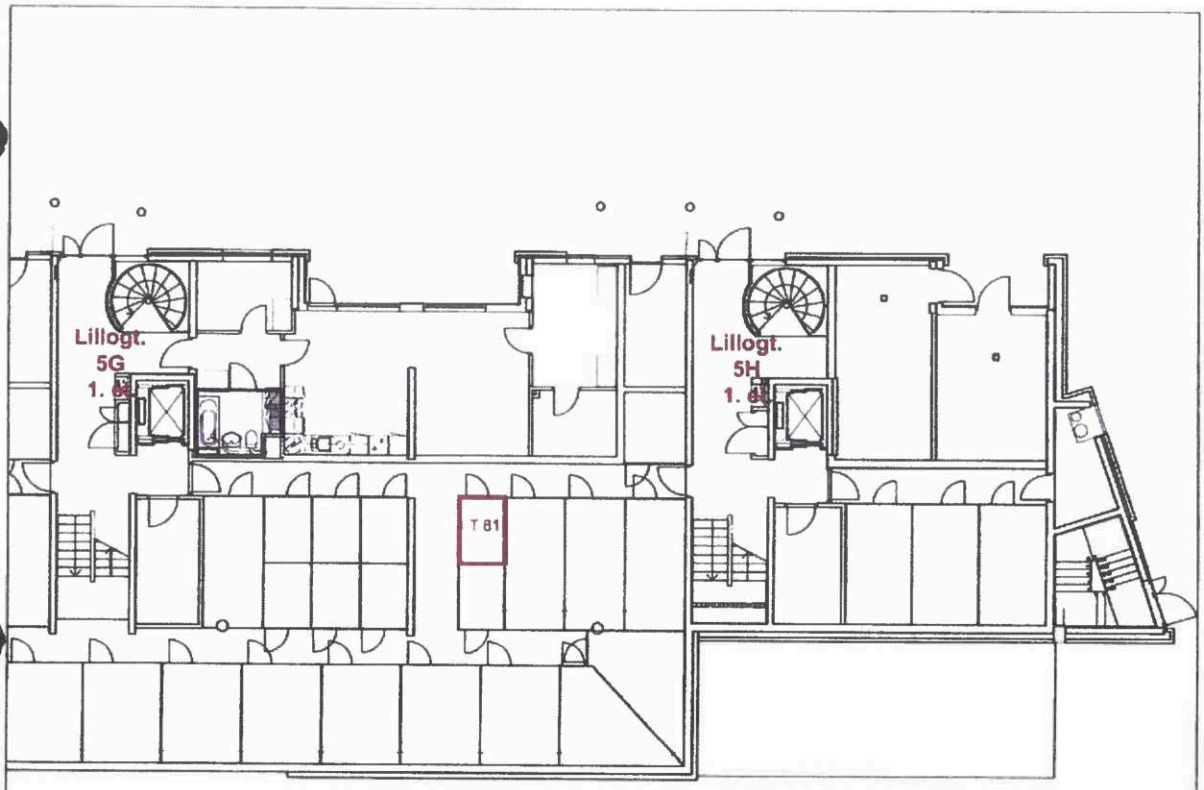
Lillogata 5A, plan 1 **2 av 318**

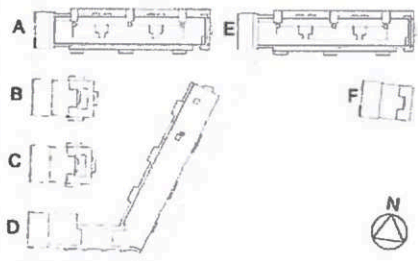
Seksjon nr. 1, hovedel, side1 av 1

MÅL	DATO	SIGN	KONTR	TVERRF. KONTR.	TNR	STATUS	REV
1:200	30.04.04	JV	JG		A-DSEK-0011		

Rev	Revisjon tekst	Dato	Kontr

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





T = TILLEGGSDEL

41489 ELVEBREDDEN

Gnr./Bnr. 223/23

Lillogata 5H, plan 1

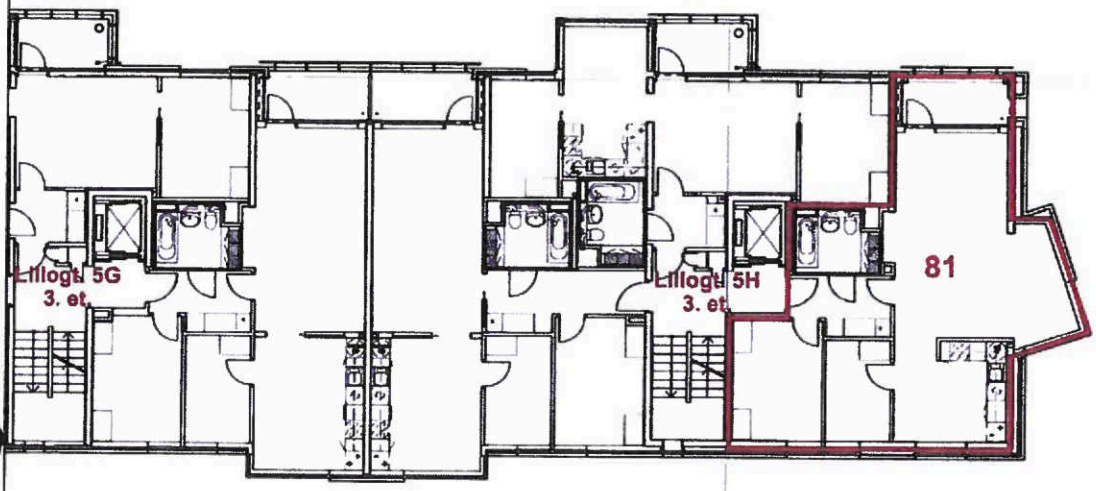
136 av 318

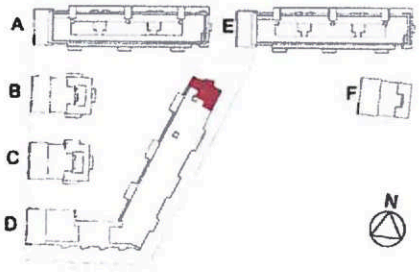
Seksjon nr. 81, tilleggsdel, side 2 av 2

MÅL	DATO	SIGN	KONTR	TVERRF. KONTR.	TNR	STATUS	REV
1:200	30.04.04	JV	JG		A-DSEK-0812		

Rev.	Revisjon tekst	Dato	Kontr

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





41489 ELVEBREDDEN

Gnr./Bnr. 223/23

Lillogata 5H, plan 3

Seksjon nr. 81, hoveddel, side 1 av 2

135 av 318

MÅL	DATO	SIGN	KONTR	TVERRF. KONTR.	TNR	STATUS	REV
1:200	30.04.04	JV	JG		A-DSEK-0811		

Rev. Revisjon tekst | Dato | Kontr

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

Oslo

Utskriftsdato: 24.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 24.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-223/23 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Lillogata 5H 0484 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 2 371 312,50
Fakturamottaker:	Sameiet Elvebredden Nedre v/Obos Eiendomsforvaltning As, P.B. 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Sameiet Elvebredden Nedre	Totalt	NOK 2 371 312,50

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**577 426,41**	**0,00**	25060000065403028	11675286	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**577 426,41**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	745 658,86
Vann- og avløpsgebyr	1 625 653,64
Totale avgifter	**2 371 312,50**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 24.07.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-223/23/0/81 DelNr. 1

Eiendomsadresse: Lillogata 5H
0484 OSLO

Fakturamottaker: Gashi Atdhe
Lillogata 5h
0484 OSLO

Eiernavn: Gashi Atdhe

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 829,00
Totalt	NOK 829,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	4	**218,25**	**0,00**	24090000193756039	11337340	19.09.2024	25.10.2024
2025	2025	2	**207,25**	**0,00**	25040001193756035	11590585	24.04.2025	26.05.2025
2025	2025	3	**207,25**	**0,00**	25060000193756032	11708497	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**632,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevingsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	829,00
Totale avgifter	**829,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
14.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40 E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 223 Bnr 23 Fnr 0 Snr 81

Eiendommens adresse:

Lillogata 5H, 0484 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 804 588
Som sekundærbolig:	kr 7 218 353

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lillogata 5H

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo gård Linje 30, 58	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Storo Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Idun FUS barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storo	3 min
Kiwi Sandakerveien	3 min

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	8 min
Apotek 1 Lillo	4 min
Storo Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Bjølsen skole	12 min
Fresh Fitness Storo	3 min
Sandaker Treningssenter	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

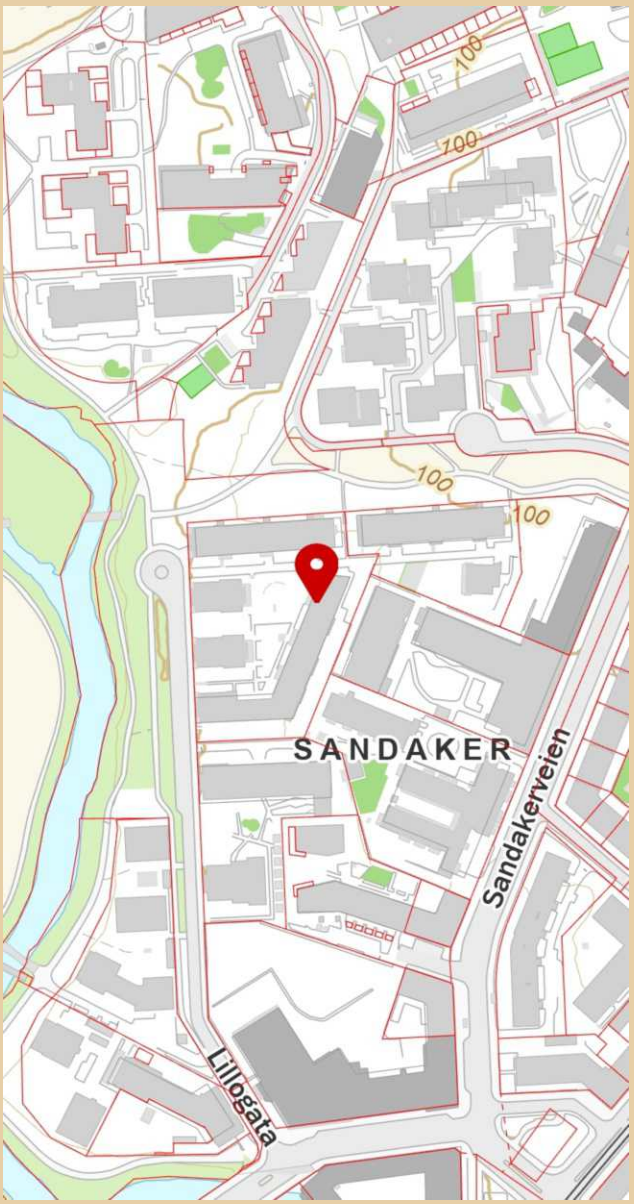
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane



FINN
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

Lillogata 5H

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo gård Linje 30, 58	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Storo Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Idun FUS barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storo	3 min
Kiwi Sandakerveien	3 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	8 min
Apotek 1 Lillo	4 min
Storo Vinmonopol	8 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Bjølsen skole	12 min
Fresh Fitness Storo	3 min
Sandaker Treningssenter	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

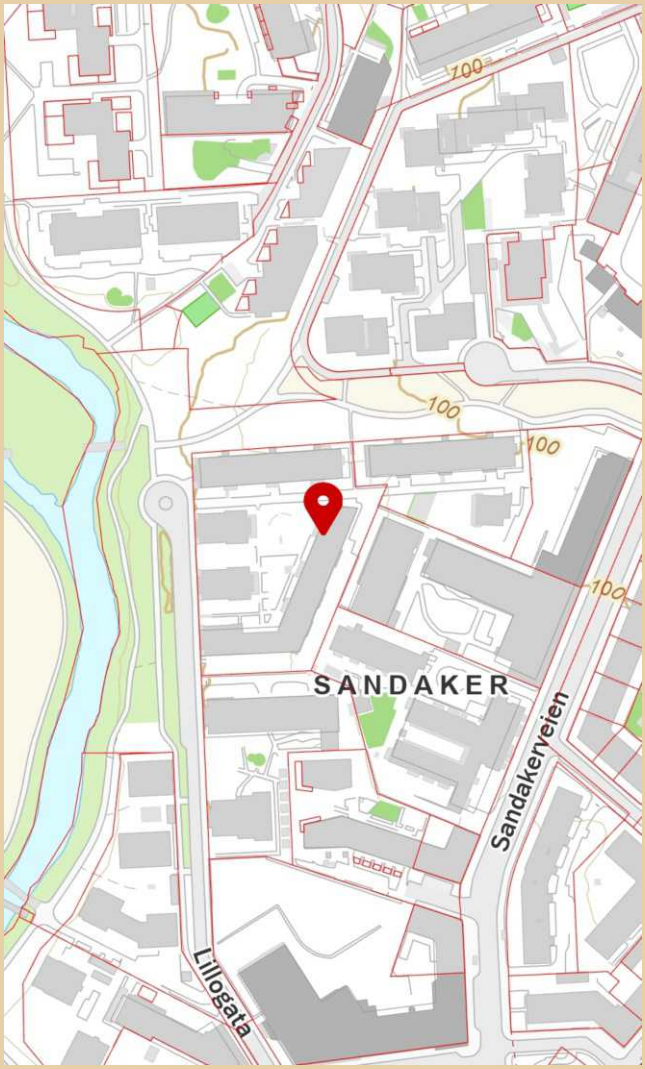
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Lillogata 5H

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 557 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo gård Linje 30, 58	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Storo Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

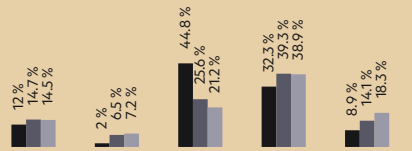
BARNEHAGER

Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Idun FUS barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storo	3 min
Kiwi Sandakerveien	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Bjølsen skole	12 min
Fresh Fitness Storo	3 min
Sandaker Treningssenter	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

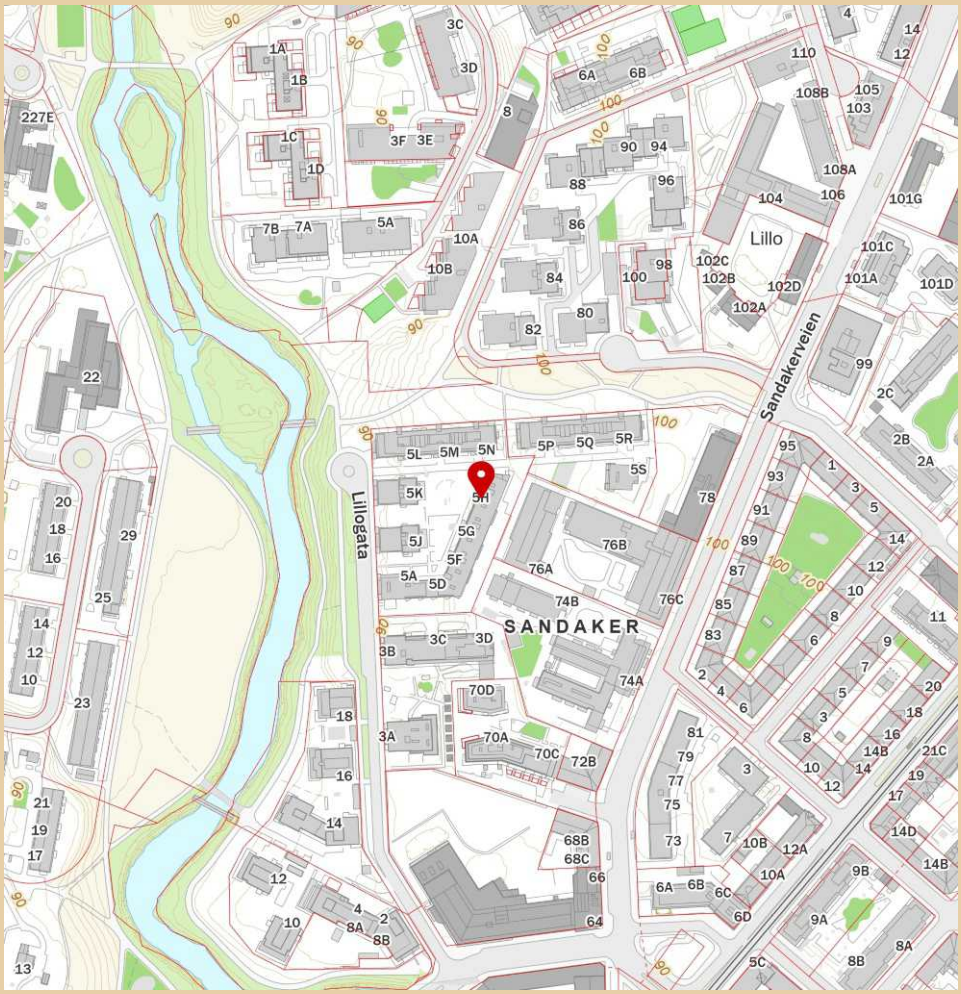
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lillogata 5H, 0484 Oslo
Gnr. 223, Bnr. 23, Snr. 81 og Gnr. 523, Bnr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251076

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Håkon Bjerke Thronæs

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 415 28 364

E-post: hakonbjerke.thronaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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.

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