

Lillokata 3D

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 568 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

	Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	3 min	0.3 km
	Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min	0.4 km
	Storo Linje 4, 5	10 min	0.8 km
	Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1.2 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	4.1 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	7 min	0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	7 min	0.5 km
Bjølсен skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min	0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min	1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min	1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min	2.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

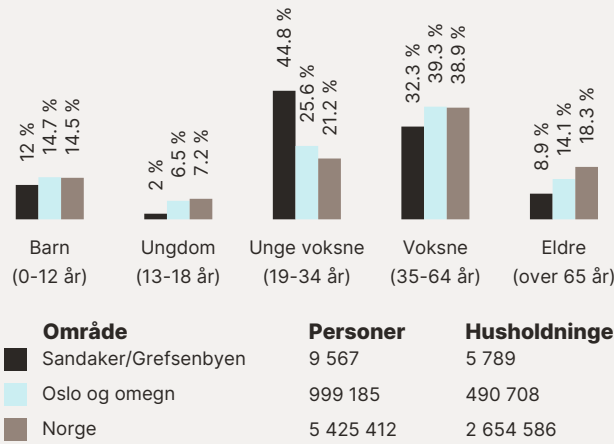


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min	0.2 km
Idun FUS barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min	0.2 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Sandakerveien PostNord	2 min	0.2 km
Rema 1000 Storo PostNord	3 min	0.2 km



Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Egen bil

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100
-  Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

- 

Bjølshallen, flerbrukshall
Aktivitetshall

10 min 
0.8 km
- 

Bjølsh skole
Aktivitetshall, ballspill

12 min 
1 km
- 

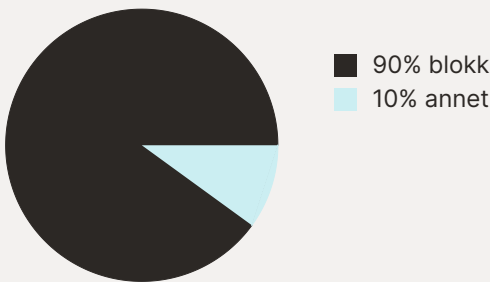
Fresh Fitness Storo

3 min 
- 

Sandaker Treningssenter

4 min 

Boligmasse



«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

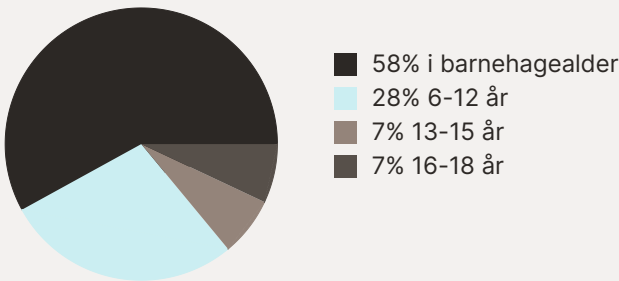
Storo Storsenter

9 min 
- 

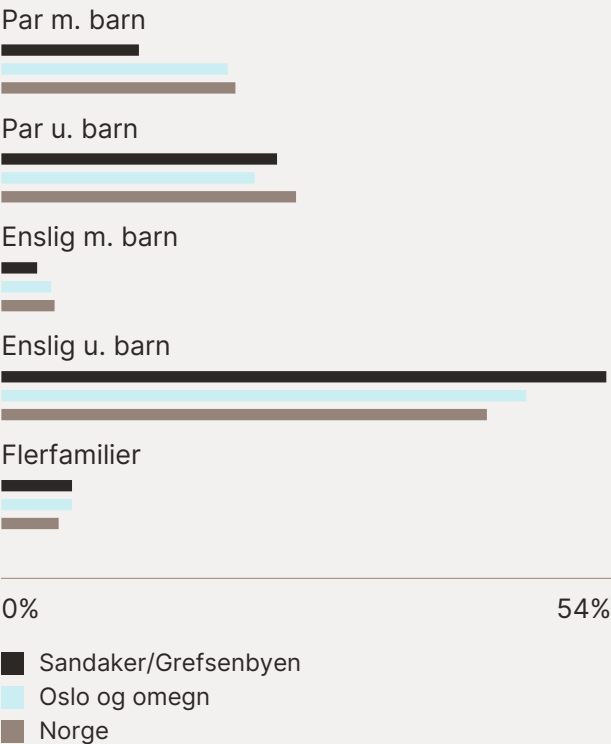
Apotek 1 Lillo

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

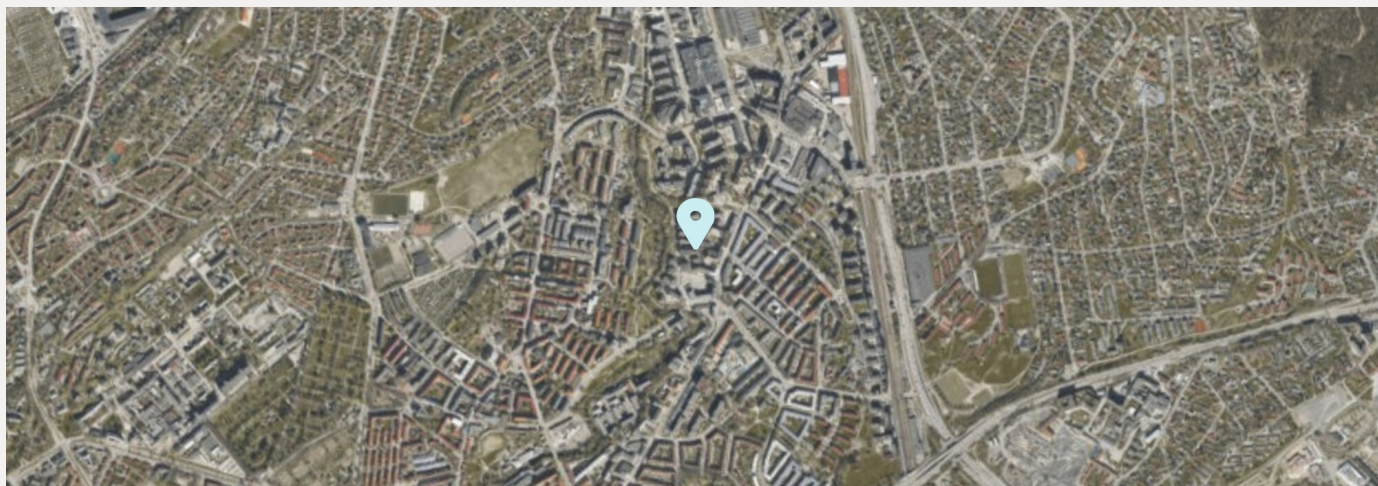


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Lillogata 3D
0484 OSLO
Gnr./Bnr.: 223/21
Oslo kommune

Rapportdato: 24.04.2026
Befaringsdato: 17.04.2026
Referansenummer: 15081367

Areal

Leilighet
Bruksareal: 89 m² (BRA-i: 78 m²)

Totalt bruksareal: 89 m² (BRA-i: 78 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggt teknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.04.2026
Referansenummer	15081367
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0112
Hjemmelshaver/selger	Eirik Andreas Mork
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Kristin Trøseid Gjerstadberget
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	24.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Lillogata 3D
Postnummer/sted	0484 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	223/21
Andelsnr.	1207
Borettslag / Sameie	ELVESIDEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 4334 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2009		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Elvesiden beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Felles parkeringsgarasje i byggets kjeller.

Byggemåte

Boligbygg over 8 etasjer med kjeller. By

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Utgang fra stue til sydvendt balkong. Utgang fra stue til nordvendt balkong

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Lekkasjesikkerhet	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	78	7		85	16
	Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	Bod			2 balkonger
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod			
SUM	78	11		89	16
Total bruksareal: 89 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue/kjøkken/soverom 2.45 M, bad 2.21 M.

Leiligheten disponerer en bod i 2.etasje på 7m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en plass i byggets parkeringsgarasje med el-billader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og dater: 14.04.2025.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert: 2009.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura for overflate oppgradering bad, datert: 07.10.2025, 28.09.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår, datert: 2009.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden: 2009 (byggeår), 01.06.2006, 06.10.2025.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket platehimling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget systernekkasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

Oppgraderinger:

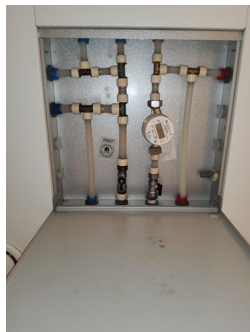
2025

Flis på flis vegger og gulv samt ny innredning (ikke toalett).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk



Vannrør - Fordelerskap

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår.

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Kjøleskap med frysedel. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
 TG 1	Vannrør	Det er ikke etablert lekkasjestopper, lekkasjestopper bør etableres.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner lokalisert på bad. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken med naturlig tilluftventiler.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himling. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom og entre.

Oppgraderinger:

2021

Nytt gulv i samtlige rom.

Malt alle veggflater.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2.etasje

 TG 1 2.etasje

I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 8 mm.
På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 4 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra byggeår. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra byggeår.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 10m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med fliser. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkshøyden er målt til 112cm. Utebelysning og stikkontakt.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

Balkonger

Utgang fra kjøkken til nordvendt balkong på 6m². Bærende konstruksjon av betong. Balkonggulv belagt med fliser. Rekkverk av stålprofiler og glass. Rekkverkshøyden er målt til 112cm. Utebelysning og stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ikke i vårt eie.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Ikke i vårt eie.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i entre.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bod, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Lillogata 3D, 0484 OSLO

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lillogata 3D

Postadresse

Lillogata 3D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021, Februar.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden Februar 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Mork, Eirik Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble oppdaget fargeforandringer på enkelte veggfliser i dusjsonen i 2021.

Vi tok kontakt med styret, og i 2023 ble det utført en besiktigelse i regi av KAPH entreprenør AS. Her ble det konkludert med at badet ikke hadde noen funksjonelle skader, og at fargeforandringene i flisene skyldes en produktfeil.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flis over eksisterende flis og nytt inventar.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fjell Bad & Flis AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi har malt veggpanelet på begge balkongene.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐

Faglært

☒

Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi la flis-heller på balkong-gulvene.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐

Ja

☒

Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rens av avtrekksventilasjon

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Miljøteknikk

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en liten sprekk i taket på balkongen (undersiden av balkongen til naboen over). Det har vært tilsvarende tilfeller hos andre naboer. Styret er på saken, og det skal utbedres i løpet av våren.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12262177

Egenerklæringsskjema

Name

Eirik Andreas Mork

Date

2026-04-14

Identification



Eirik Andreas Mork



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

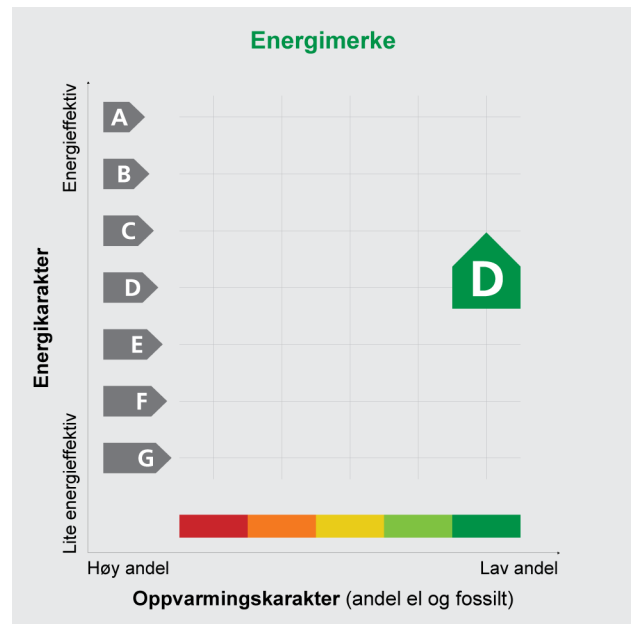
Eirik Andreas Mork

14/04-2026
22:10:06

BankID OIDC
High

Adresse	Lillogata 3d
Postnr	0484
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	1207 /
Gnr.	223
Bnr.	21
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1215050
Dato	14.01.2021

Innmeldt av André Elvan



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2009

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 78

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lillogata 3d
Postnr/Sted: 0484 Oslo
Leilighetsnummer:

Bolignr:
Dato: 14.01.2021 14:07:08
Energimerkenummer: A2021-1215050
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: André Elvan

Gnr: 223
Bnr: 21
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Deres ref.: 19260112 . Vår ref.: 0651-1-2007

Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: ELVESIDEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 993900419
Andelseier: Mork, Eirik Andreas
Medeier: Gjerstadberget, Kristin Trøseid
Leilighetsnummer: 2007
Adresse: Lillogata 3 D, 0484 OSLO
Andelsnummer: 1207
Gnr. 223
Bnr. 21

Borettsinnskudd: Kr. 939 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8862028.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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 spesifisering, 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.

Felleskostnader: Alt er inkludert, men det fremkommer et tilleggsbeløp for energi, kabelTV/internett, lån samt garasje. Ettersom det ene lånet borettslaget har er tilknyttet en IN-avtale, så vil OBOS løpende regulere innkrevingen (husleien) iht. finanskostnadene. Felleskostnader økes med 10% fra 01.02.2026 Energiavregning: Boligselskapet har inngått avtale med Ecoguard AS om månedlig energiavregning. Kostnader knytte til oppvarming, varmt tappevann og strøm el-bil faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Garasje medfølger leiligheten: Se avsnittet vedrørende parkering. Borettslaget er klargjort for installering av ladestasjoner for EL-bil på alle parkeringsplassene. Parkering medfølger leiligheten: Følgende leiligheter har evigvarende bruksrett til ☐n av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget: 1001, 1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011, 1012, 2001, 2002, 2003, 2006, 2007, 2010, 2011, 2013, 2014, 3001, 3002, 3003, 3006, 3007, 3009, 3010, 3011, 3013, 3014, 4001, 4002, 4003, 4006, 4007, 4010, 4011, 4012, 4014, 4015, 5001, 5002, 5003, 5004, 5006, 5007, 5010, 5011, 5012, 5014, 5015, 6001, 6002, 6003, 6004, 6006, 6007, 6010, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6016, 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7007, 7008, 7009, 7010. Leilighet 7005 har bruksrett til to plasser. Eierskifte kan kun foretas til en av de øvrige andelseierne i borettslaget. Bruksretten skal være knyttet til selve borettslagsandelen. Eierskifte kan kun gjennomføres med styrets samtykke. Dersom parkeringsplassene skal omsettes internt i borettslaget må det på forhånd søkes til styret. Styret kan når særlige grunner foreligger omfordele P-plassene mellom dem som i henhold til vedtektene har bruksrett til P-plass, til eksempel at P-plass tilpasset funksjonshemmede kan disponeres av andelseier med behov for HC-plass. Se borettslagets vedtekter pkt. 4-1 (4). Bod medfølger leiligheten: Ja. Styret kan når særlige grunner foreligger foreta

omfordeling av bodene. Fryseboks medfølger leiligheten: Nei. Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Ikke aktuelt. Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler bestilles via styret på elvesiden@styrerommet.no. Skilt bestilles via Skiltservice i Fredrikstad ved Trond Bergstuen på trond@skiltservice.com. Klausuler: Nei. Heftelser/Merknader: Erklæring om kommunens vann - og kloakkreglement samt utskillelse/bebyggelse av eiendommen. Erklæring med rettighetshaver barnehage etablert på gårdsnummer 223 (bestemmelse om bruksrett og gjerde). Erklæring med rettighetshaver Vinderen Rens AS gjeldende rivningstillatelse. Bestemmelser om garasje/parkering, bebyggelse (lagerskur), anlegging og vedlikehold av ledninger, trafostasjon/kiosk samt bruk av gangvei. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Foruten godkjenning av nye andelseiere, skal all kontakt med styret gå via styrets e-postadresse elvesiden@styrerommet.no. Borettslaget har inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ved ønske om produksjon og leveranse av postkasse, ta kontakt med Stansefabrikken Products AS (Øraveien 23, 1630 Gamle Fredrikstad). Telefon 69 35 82 00 og e-post products@stansefabrikken.no. Kontaktperson er Trond Eriksen. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207357707
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Restsaldo	37 260 099,00
Innfrielsesdato:	30.06.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208234897
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,13%
Restsaldo	681 227,00
Innfrielsesdato:	30.05.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 5 365,25,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820735770; IN lån 1 - Akonto renter	743,58	
Lån nr: 9820735770; IN lån 1 - Akonto avdrag	165,78	
Eiendomsskatt		292,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		292,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		292,00 fra 01.06.2026
Kabel tv/Bredbånd	568,00	608,00 fra 01.06.2026
Garasje	215,00	
Felleskostnader	3 672,90	
Eiendomsskatt		292,00 fra 01.05.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	126,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 815,-
Annen formue:	16 858,-

Gjeld: 182 435,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207357707
Restsaldo:	173 773,91
Kapitalkostnader:	901,45
IN-avtale:	Ja
Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208234897
Restsaldo:	7 818,72
Kapitalkostnader:	89,26
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 181 592,63,-, 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 Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Arild Bakken, e-post: elvesiden@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**

- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 651

ELVESIDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ELVESIDEN BORETTSLAG

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 med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/651>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:30 , Sandaker Senter, Deichman Torshov, Rom: «Krabben», 2. etasje.

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.

Annen informasjon

6. mai kl. 09:00 åpner stemmeperioden digitalt for sakene fra årsmøte. De som ønsker papirversjon av årsmøte må si ifra til styret så er vi behjelpelig med det. Det er også mulig å stemme ved å skrive ut årsmøte og avstemningsblanketten og levere den til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Endring av husordensregler vedr røyking

9. Port ved garasjen
10. Forslag om endring av husordensregler
11. Vedlikehold av hagen
12. Outsourcing av styrearbeid
13. Sykkelskur spesifikt tilbud til beboere
14. Begrensning i antall perioder en styreleder kan velges for.
15. Styret pålegges å starte arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler i borettslaget.

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVESIDEN BORETTSLAG

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

Bjørn Arild Bakken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexandra Eng og Heidi Nisja 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. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Arild Bakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Kåsing Vangen
- Sondre Eng

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Arild Bakken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sondre Eng

Sak 8

Endring av husordensregler vedr røyking

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er plaget med røyking fra balkonger i borettslaget. Røyken siver inn på soverommene, og det lukter helt forferdelig. Dette er svært plagsomt for både meg og barna.

Jeg foreslår at vi endrer punkt 8 i husordensreglene til å inkludere "Røyking er ikke tillatt på balkonger/uteområder dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere".

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Ending av husordensregel nr 8 til å inkludere "Røyking er ikke tillatt på balkonger/uteområder dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere".

Sak 9

Port ved garasjen

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønske om at det settes opp en port ved garasjen, slik at vi unngår uønsket ferdsel gjennom hagen. I tillegg kan en port være mer prevantivt for sykkeltyveri . Porten kan være av lik type som port inn mot barnehage. Gjerne med et skilt på hvor det står "privat eiendom, ingen gjennomgang".

Styrets innstilling

Styret kan undersøke om vi har mulighet til å gjøre dette.

- Hensyn til tinglyste heftelser på eiendom.
- Bruk over lengre tid fra f.eks barnehage gir hevd eller «alminnelig ferdselsrett».
- Denne saken har vært oppe før, og har blitt nedstemt. Hvorfor ble det nedstemt på den tiden?

Forslag til vedtak

Ny port for å hindre uønsket ferdsel gjennom bakhagen.

Sak 10

Forslag om endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å endre første avsnitt i husordensregel nr 5, med å stryke følgende setning: "Det kan bare gis tillatelse til å holde katt innendørs". Setningen kan erstattes med: "Det kan bare gis tillatelse til å holde inne katt, foruten de boenhetene med direkte utgang til markterasse." På den måten er regelen delvis intakt, og vi slipper at katter oppholder seg i innendørs fellesområder.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Slette/endre setning i første avsnitt i husordensregler, punkt 5 ang inne katter.

Sak 11

Vedlikehold av hagen

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har et stort fellesområde/hage som har behov for vedlikehold gjennom hele året. Mye av vedlikeholdet/ivaretagelsen av felles verdier egner seg ikke å ta på dugnad, da det kreves noe forkunnskap for å utføre dette, bl.a beskjæring, oppbygging av bed mv. I tillegg har vi sett at uansett hvor mange som deltar på dugnad, så rekker vi ikke over alle områdene. Dette gjelder både inne og ute.

Jeg legger ned 160 timer pr år på å holde uteområdene våre fine til enhver tid. Hvis man får en "belønning" for arbeidet, så blir man mer motivert til å fortsette arbeidet.

Styrets innstilling

Borettslaget kan ikke utbetale lønn til beboere. Dugnad og bidrag skjer på frivillig basis, og eventuell takk i form av gavekort skal være symbolsk og innenfor gjeldende skatteregler.

Dersom forslaget vedtas, vil styret ta kontakt med regnskapsfører/forretningsfører for å avklare hvordan en eventuell belønning kan gjennomføres.

Forslag til vedtak

Styret undersøker mulighet for å belønne vedlikehold/ivaretagelse av felles verdier i borettslaget utover den vanlige dugnaden - enten med en plass i styret slik at man kan honoreres på lik linje med øvrige styremedlemmer, eller på annen måte.

Sak 12

Outsourcing av styrearbeid

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at styret sjekker ut og redegjør for muligheten av å outsource styrearbeid, slik at vi som beboere kan stemme over det.

Dette ble tatt opp i fjor, men ikke sikker på om dette er undersøkt?

Vi kan ha en styreformann som håndterer adhoc-oppgaver, mens resten av oppgavene outsources.

Styrets innstilling

Et overordnet estimat vi har innhentet fra et eksternt styreselskap tilsier at en styreleder for et borettslag av vår størrelse vil koste omkring kr 300 000 per år, i tillegg til fakturering for hvert styremøte. Estimaten inkluderer 80–100 timer arbeid, og timeprisen ligger mellom kr 1 200 og kr 1 500.

Det er viktig å merke seg at arbeidet i styret er sammensatt og krevende. Eksterne styreselskaper tilbyr normalt ikke en operativ rolle i borettslaget. Det betyr at de kan gjennomføre styremøter, godkjenne fakturaer og ivareta det formelle ansvaret, men ikke nødvendigvis følge opp den daglige driften eller være fysisk til stede ved behov.

Styret må uansett forholde seg til gjeldende vedtekter. I henhold til vedtektenes punkt 8.1:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styrets medlemmer må velges blant andelseiere eller beboere i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret redegjør for kostnader og muligheter ved å outsource styrearbeid.

Sak 13

Sykkelskur spesifikt tilbud til beboere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har hentet inn tilbud på å lukke sykkelskuret.

Kort beskrivelse av utførelsen:

- Lage og installere 8 skyvedører
- Lukke skuret på begge sider inn mot nettinggjerdet til naboblokk
- Installere 8 stk lås

Vi har fått inn 3 tilbud på dette.

Total kostnad ca 200 000kr

Styrets innstilling

Det er ikke budsjettert eller penger på konto til å utføre dette. Derfor vil det ved 2/3 flertall bli lagt til felleskostnadene. Ca 2000kr per leilighet.

Forslag til vedtak

Ved 2/3 flertall vil styret gå videre med tilbudene som har kommet inn.

Sak 14

Begrensning i antall perioder en styreleder kan velges for.

Forslag fremmet av:

Heidi Bertheussen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I et hvert styre er det et gode å kunne få inn nye personer i styret.

Nye syn på saker og ting kan føre styrets arbeid videre og fornyes.

Som en andelseier som har sittet som styreleder i Elvesiden borettslag i 4 år, tror jeg at det er klokt at en styreleder har virketid som styreleder i maksimum 4 år.

Det kan lett bli slik at en person ikke lenger har et helt objektivt forhold til vervet og får et eierforhold til hvordan et styre skal drives.

I et styre har styremedlemmer plikt og rett til å sette seg inn i alle saker.

Etter det som har blitt fortalt om de to siste styreperiodene, har samarbeidet mellom medlemmene ikke fungert så bra som det burde.

Styrets innstilling

En styreleder med flere års erfaring bidrar med kontinuitet, helhetsoversikt og god kjennskap til borettslagets historikk og langsiktige prosjekter. Mange saker går over flere år, og det er en styrke å ha en leder som kan følge opp prosesser fra start til slutt. Styret stiller seg derfor ikke bak forslaget om en fast begrensning på virketiden.

Forslag til vedtak

En styreleder i Elvesiden borettslag kan maksimalt velges for 2 perioder, 4 år. Dersom generalforsamlingen stemmer ja til dette, må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling der valg av ny styreleder foretas.

Sak 15

Styret pålegges å starte arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler i borettslaget.

Forslag fremmet av:

Heidi Bertheussen.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arbeidet skulle vært utført i 2020, men pga. COVID-19 ble dette utsatt.

Borettslaget ble innflyttingsklart i 2009.

Ved dusjing på bad er utventileringen av damp stadig dårligere. Det er en klar indikasjon for at rensing av kanalene er nødvendig.

Styrets innstilling

Styret hadde inspeksjon og befaring av OBOS Prosjekt AS og spesialister på innneklima i 2024 for å avdekke luftkvalitet i leiligheter i borettslaget. De fant ut at det var litt nedsatt luftmengde. Anbefaling var å ha befaring og nærmere undersøkelse av ventilasjonsfirma for å avdekke behovet.

Styret har ikke budsjett til forslaget, så det vil føre til en ekstra fakturering på beløpet det vil koste å utføre en ventilasjonsrens.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å starte opp arbeidet med å rense ventilasjonsanlegget

Styrets årsrapport

Styrets beretning for Elvesiden Borettslag – Perioden 2024/2025

Innledning

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:

- Bjørn Arild Bakken – Lillogata 3A

Styremedlemmer:

- Sondre Eng – Lillogata 3C
- Henrik Kåsin Vangen - Lillogata 3C
- Kjell Åge Johansen – Lillogata 3A

Varamedlemmer:

- Marianne Kufaas Sæterhaug – Lillogata 3A
- Svein Søgner – Lillogata 3C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

- Bjørn Arild Bakken

Varadelegert

- Sondre Eng

Valgkomiteen:

- Steinar Aandal-Vanger Lillogata 3 A
- Marius Johannesen Lillogata 3 D

Kontaktinformasjon:

Styret: Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Viktige saker gjennom året

Radiator og varme:

Vi har de siste årene hatt utfordringer med kalde radiatorer i vintermånedene. Vi ser nå en positiv utvikling, med færre innmeldte saker. Dette skyldes i hovedsak at vi har økt hyppigheten på filterbytter, samt installert en magnetittstav i filtersystemet. Magnetittstaven bidrar til å fange opp partikler og avleiringer i radiatorsystemet, noe som har forbedret vannstrømmen og varmedistribusjonen i anlegget.

Vedlikehold av bygningsmassen og fellesområdene:

En betydelig del av styrets arbeid i 2024 har vært knyttet til løpende vedlikehold av bygningsmassen og fellesområdene. Fokusområdene har i hovedsak vært treverk, elektriske installasjoner og røranlegg. Nedenfor oppsummeres de viktigste tiltakene:

Treverk:

Arbeidet med utbedring av treverk i toppetasjene startet i 2024 og vil fortsette i 2025. Det er også behov for maling av utvendige flater som vegger, vinduer og tak på balkonger. Det legges til rette for at beboere kan utføre maling selv, dersom det er forsvarlig.

Balkonger:

Vi har registrert enkelte sprekker i balkongene. Disse er ikke av strukturell karakter. Én balkong ble utbedret i 2024, og reparasjonsarbeidet vil fortsette i 2025. Vi minner om viktigheten av å holde balkongrenner og nedløp fri for løv og smuss for å forebygge skader.

Elektriske installasjoner:

Innendørs er flere lamper og lysstoffrør i ganger, boder og garasje defekte. Eksisterende belysning er av eldre årgang, og styret har igangsatt en langsiktig plan for utskifting til moderne, energieffektive og EU-godkjente armaturer.

Utendørs belysning er også utsatt for slitasje. All belysning i murveggen mot naboen ved 3C–3D er nå skiftet ut, og nytt lys er montert ved 3D. Enkelte andre armaturer er også byttet ut.

Rør og anlegg:

Utskifting av magnetventiler og kraner i fellesanlegg og hos enkelte beboere er gjennomført. Spesielt magnetventilene, som ble installert i 2009, har vist tegn til slitasje.

Ventilasjon:

Vedlikehold av viftemotorene på takene til samtlige leiligheter ble utført i 2024. Det er etablert en serviceavtale for å sikre jevnlig ettersyn.

Tak:

Vedlikehold av takene på bygningsmassen ble også gjennomført i 2024. En årlig serviceavtale er inngått for å sikre jevnlig oppfølging fremover.

Heis:

I 2024 ble alle heisene oppgradert med direkte tilkobling til leverandøren. Dette gjør at leverandøren umiddelbart kan registrere driftsstans og servicebehov, noe som gir raskere respons og bedre oppfølging. I tillegg er flere slitasjedeler skiftet ut. Med disse tiltakene forventer vi en mer stabil heisdrift fremover.

Stoppede prosjekter:

Styret har i 2024 jobbet med å utrede flere forslag fra generalforsamlingen, men enkelte prosjekter er besluttet ikke gjennomført på grunn av kostnader.

Belysning i bakhagen:

Lysene i bakhagen har vært ute av drift i minst ti år. Styret fikk i oppdrag fra generalforsamlingen å undersøke muligheter for utbedring og eventuelt sette av budsjettmidler for 2025, dersom dette var økonomisk forsvarlig. Etter befaring og vurdering fra elektrikerfirma viste det seg at både løsning og kostnadsnivå gjorde prosjektet lite bærekraftig, og det blir derfor ikke videreført.

Kunstnerisk motiv på murvegg:

Styret fikk også i oppdrag å undersøke muligheten for å få malt et kunstnerisk motiv på murveggen mot naboen ved 3C–3D. En konkret kunstner ble foreslått, men viste liten interesse for oppdraget. Styret har i tillegg vært i

dialog med profesjonelle malere kjent fra blant annet Kvadraturen i Oslo. Etter befaring og kostnadsestimer ble det konkludert med at prosjektet ikke er økonomisk forsvarlig å gjennomføre.

Økonomi

Borettslagets økonomiske handlingsrom er begrenset. Det er lite rom for uforutsette kostnader utover det som er budsjettet, uten at dette vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene ble økt med 8 % fra 1. februar 2024 for å dekke økte utgifter, spesielt fra Oslo kommune og økte vedlikeholdskostnader på bygningsmassen. Som tidligere informert på Vibbo, har vann- og avløpsavgiften økt kraftig de siste årene – med 20 % i 2023 og ytterligere 18 % i 2024 – og vil fortsette å stige frem mot 2028. I tillegg økte de kommunale avgiftene med 15 % ved inngangen til 2024.

Til sammenligning har felleskostnadene i OBOS-tilknyttede borettslag generelt økt med mellom 15 % og 25 % bare det siste året. Gjennom aktiv innsats har styret klart å reforhandle nesten alle faste kontrakter, noe som har bidratt til at vår økning har holdt seg på kun 8 % over de to siste årene. Bare i 2024 har vi oppnådd faste besparelser på over 500 000 kroner, blant annet innen forsikring og heisvedlikehold. Styret er også aktive for å få støtte til diverse tiltak som er mulig spesielt rettet mot Oslo Kommune og OBOS. Vi har fått støtte på 79 000.- hittil i 2025.

HMS og sikkerhet

Styret har i 2024 hatt stort fokus på helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Følgende tiltak og kontroller er gjennomført:

Heis:

Heiskontroll ble utført både av KONE og av Oslo kommune i 2024.

Elektriske anlegg:

Omexom Elsikkerhet AS har i 2024 gjennomført sjekk av det elektriske anlegget i hver enkelt leilighet. FG-kontroll vil gjennomføre en ny kontroll av borettslagets felles elanlegg i løpet av 2025.

Brannvern:

Årskontroll av brannanlegget ble utført av OneCo Elektro i 2024.

Styret har også hatt befaring og gjennomgang av brannvernanlegget med Firesec AS og Thermax AS. Det er gjennomført tilstandsanalyser og vurdert kontroll- og vedlikeholdsrutiner. På bakgrunn av dette arbeidet vil det utarbeides en kortsiktig og en langsiktig plan for utbedringer.

I tillegg vil det bli annonsert en brannøvelse hvor et brannvernfirmas vil være til stede. Under øvelsen gjennomgås rutiner, og det legges særlig vekt på å kartlegge styrken på brannalarmen.

Styrets arbeid og kommunikasjon

- Det har i perioden blitt avholdt 9 styremøter.
- Informasjon har blitt formidlet til beboerne via Vibbo. Vibbo har en funksjonalitet som heter tema. Hvert tema har en forklaring på forskjellige tema angående borettslaget.
- Styret har tatt i bruk digitale verktøy som HMS, styremøter og årsmøter, Økonomi, Utlegg, leverandører, oppgaver og oppgavefordeling, innmeldelse av saker og vedlikeholds- og bærekrafts modulen på Styrommet.no for å effektivisere arbeidet.
- Møtene har for det meste avholdt på Teams, mens enkelte har vært fysisk. I tillegg kommuniserer vi daglig via chat og telefon. Møtene omhandler saker fra beboere, vedlikeholdsplaner, hendelser, leverandører og OBOS.
- Elvesiden borettslag har hatt ordinær drift i styreperioden 2024/2025. Siste ordinære generalforsamling ble avholdt digitalt 12.6 – 15.6.2024.

Fremtidige planer

Styret planlegger å:

- Det ble utført en 10 års kontroll av bygningsmassen av OPAK AS i 2019. Dette må vi vurdere om vi skal få en ny kontroll i 2025. Vi har fått en veiledning av OBOS Prosjekt på 5 års kontroll og 30 års kontroll.
- OPAK rapporten sier noe om kostnader for tiltak for de neste 10 årene, på den tiden estimert til 2 500 000.- og i tillegg 1 200 000.- for moderniseringstiltak. Vi må vurdere disse tiltakene på nytt med eventuelt ny rapport fra OPAK, sammen med OBOS Prosjekt og eksterne leverandører.
- Se ellers punktene for pågående vedlikehold i borettslaget.

ELVESIDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 043 596	1 828 324
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 568 393	3 298 727
Tilbakeføring av avskrivning	15	196 481	60 546
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-741 463
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-371 518	-492 205
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-4 951 169	-2 909 999
Innsk. øremerk. bankkto		-199	-334
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-558 012	-784 728
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 584	1 043 596
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 408 272	2 646 295
Kortsiktig gjeld		-922 688	-1 602 699
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 584	1 043 596

ELVESIDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 657 019	2 607 472	2 594 496	2 490 108
Innkrevde felleskostnader	2	4 712 748	4 070 400	4 483 504	4 106 892
Innbetalinger		0	502 200	0	0
Ladeinntekter EL-bil		32 400	0	0	0
Andre inntekter	3	58 318	130 917	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 460 485	7 310 989	7 078 000	6 597 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-196 481	-60 546	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-10 000	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 520	-142 945	-151 521	-159 000
Konsulenthonorar	7	-20 793	-18 044	-20 000	-20 000
Kontingenter		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-639 805	-338 031	-510 000	-569 000
Forsikringer		-447 864	-480 845	-528 929	-430 000
Kommunale avgifter	9	-1 107 531	-1 056 666	-993 635	-1 169 314
Ladekostnader EL-bil		0	-396 248	0	0
Energi/fyring	10	-1 495 731	-977 338	-550 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-532 428	-524 056	-561 100	-584 000
Andre driftskostnader	11	-674 244	-562 499	-563 000	-587 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 580 646	-4 872 468	-4 192 935	-4 033 314
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 879 838	2 438 521	2 885 065	2 563 686
Innbetalt andel fellesgjeld		4 951 169	2 909 999	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 831 007	5 348 520	2 885 065	2 563 686
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 992	66 214	0	0
Finanskostnader	13	-2 285 606	-2 116 008	-2 360 000	-2 125 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 262 614	-2 049 794	-2 360 000	-2 125 000
ÅRSRESULTAT		4 568 393	3 298 727	525 065	438 686
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 568 393	3 298 727		

ELVESIDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 199 000	282 199 000
Tomt		36 500 000	36 500 000
Andre varige driftsmidler	15	604 906	801 387
Miljøbankkonto, øremerket		21 509	43 218
SUM ANLEGGSMIDLER		319 325 416	319 543 605
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	375 611
Forskuddsbetalte kostnader		272 229	128 700
Andre kortsiktige fordringer	16	189 369	10 305
Energiavregning		0	472 189
Driftskonto OBOS-banken		409 377	1 140 968
Sparekonto OBOS-banken		537 262	518 521
SUM OMLØPSMIDLER		1 408 272	2 646 295
SUM EIENDELER		320 733 688	322 189 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 5 000		500 000	500 000
Annen egenkapital	17	185 279 156	180 710 763
SUM EGENKAPITAL		185 779 156	181 210 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	37 842 404	43 165 091
Borettsinnskudd	19	96 169 000	96 169 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	20 439	42 347
SUM LANGSIKTIG GJELD		134 031 843	139 376 438

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		910 990	1 362 102
Påløpte renter		11 663	207 906
Påløpte avdrag		0	32 691
Annen kortsiktig gjeld	21	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		922 688	1 602 699

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**320 733 688 322 189 900**

Pantstillelse	22	318 280 000	318 280 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025

Styret i Elvesiden Borettslag

Bjørn Arild Bakken

Sondre Eng Henriksen

Kjell Åge Johansen

Henrik Kåsin Vangen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 232 488
Avregning	684 160
TV	494 400
Garasjeleie	142 560
Eiendomsskatt	107 952
Mnd a konto energi	51 188
Kapitalkostnader på IN-lån	2 652 158
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 861
Overført til kapitalkostnader	-2 657 019
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 712 748

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	43 218
Nøkler	15 100
SUM ANDRE INNTEKTER	58 318

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 065
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-20 793

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 420
Drift/vedlikehold VVS	-55 761
Drift/vedlikehold elektro	-62 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 753
Drift/vedlikehold heisanlegg	-160 259
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-112 051
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-7 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-639 805

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-108 057
Vann- og avløpsavgift	-663 970
Renovasjonsavgift	-335 504
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 107 531

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-209 111
Fjernvarme	-1 286 619
SUM ENERGI / FYRING	-1 495 731

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 959
Driftsmateriell	-5 982
Vaktmestertjenester	-186 782
Vakthold	-99 415
Renhold ved firmaer	-166 830
Snørydding	-90 686
Andre fremmede tjenester	-84 941
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 850
Andre kontorkostnader	-12 306
Bank- og kortgebyr	-2 478
Velferdskostnader	-2 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-674 244

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 052
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 940
SUM FINANSINNTEKTER	22 992

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 285 501
Renter på leverandørgjeld	-105
SUM FINANSKOSTNADER	-2 285 606

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	282 199 000
SUM BYGNINGER	282 199 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.223/bnr.21

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil nr 2	
Tilgang 2023	741 463
Avskrevet tidligere	-12 358
Avskrevet i år	-148 293
	580 812
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2015	481 880
Avskrevet tidligere	-409 598
Avskrevet i år	-48 188
	24 094
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	604 906

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-196 481
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	10 342
Energiregnskap, akonto nov/des 24	179 027
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	189 369

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 293 961
Egenkapital fra IN tidligere	175 646 994
Egenkapital fra IN 2024	4 951 169
Reduksjon EK fra IN	-17 612 968
SUM ANNEN EGENKAPITAL	185 279 156

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2009	-222 530 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 717 915
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	371 518
Nedbetalt tidligere, IN	175 646 994
Nedbetalt i år, IN	4 951 169
	-37 842 404
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-37 842 404

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-96 169 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-96 169 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 439
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-20 439

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



Til generalforsamlingen i Elvesiden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvesiden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslagets 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>.

Oslo, 11.mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 651 Selskapsnavn: ELVESIDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Arild Bakken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alexandra Eng og Heidi Nisja 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 250 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Arild Bakken

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henrik Kåsing Vangen

☐ Sondre Eng

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Arild Bakken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Sondre Eng

Sak 8 Endring av husordensregler vedr røyking

Ending av husordensregel nr 8 til å inkludere "Røyking er ikke tillatt på balkonger/uteområder dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere".

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Port ved garasjen

Ny port for å hindre uønsket ferdsel gjennom bakhagen.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om endring av husordensregler

Slette/endre setning i første avsnitt i husordensregler, punkt 5 ang innekatter.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Vedlikehold av hagen

Styret undersøker mulighet for å belønne vedlikehold/ivaretagelse av felles verdier i borettslaget utover den vanlige dugnaden - enten med en plass i styret slik at man kan honoreres på lik linje med øvrige styremedlemmer, eller på annen måte.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Outsourcing av styrearbeid

Styret redegjør for kostnader og muligheter ved å outsource styrearbeid.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Sykkelskur spesifikt tilbud til beboere

Ved 2/3 flertall vil styret gå videre med tilbudene som har kommet inn.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Begrensning i antall perioder en styreleder kan velges for.

En styreleder i Elvesiden borettslag kan maksimalt velges for 2 perioder, 4 år. Dersom generalforsamlingen stemmer ja til dette, må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling der valg av ny styreleder foretas.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Styret pålegges å starte arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler i borettslaget.

Styret pålegges å starte opp arbeidet med å rense ventilasjonsanlegget

☐ For

☐ Mot



**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 ELVESIDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993900419

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2025, Sandaker Senter, Deichman Torshov, Rom: «Krabben», 2. etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

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:

Bjørn Arild Bakken er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Alexandra Eng og Heidi Nisja er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

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: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Arild Bakken (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Arild Bakken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sondre Eng (49 stemmer)

Henrik Kåsing Vangen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sondre Eng

Henrik Kåsing Vangen

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Arild Bakken (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørn Arild Bakken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sondre Eng (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sondre Eng

8. Endring av husordensregler vedr røyking

Fremmet av: Turid Marie Sundet

Jeg er plaget med røyking fra balkonger i borettslaget. Røyken siver inn på soverommene, og det lukter helt forferdelig. Dette er svært plagsomt for både meg og barna.

Jeg foreslår at vi endrer punkt 8 i husordensreglene til å inkludere "Røyking er ikke tillatt på balkonger/uteområder dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere".

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Ending av husordensregel nr 8 til å inkludere "Røyking er ikke tillatt på balkonger/uteområder dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere".



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 22

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Port ved garasjen

Fremmet av: Turid Marie Sundet

Det er ønske om at det settes opp en port ved garasjen, slik at vi unngår uønsket ferdsel gjennom hagen. I tillegg kan en port være mer prevantivt for sykkeltyveri. Porten kan være av lik type som port inn mot barnehage. Gjerne med et skilt på hvor det står "privat eiendom, ingen gjennomgang".

Styrets innstilling

Styret kan undersøke om vi har mulighet til å gjøre dette.

- Hensyn til tinglyste heftelser på eiendom.

- Bruk over lengre tid fra f.eks barnehage gir hevd eller «alminnelig ferdselsrett».

- Denne saken har vært oppe før, og har blitt nedstemt. Hvorfor ble det nedstemt på den tiden?

Forslag til vedtak:

Ny port for å hindre uønsket ferdsel gjennom bakhagen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 22

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag om endring av husordensregler

Fremmet av: Turid Marie Sundet

Jeg foreslår å endre første avsnitt i husordensregel nr 5, med å stryke følgende setning: "Det kan bare gis tillatelse til å holde katt innendørs". Setningen kan erstattes med: "Det kan bare gis tillatelse til å holde inne katt, foruten de boenhetene med direkte utgang til markterrasse." På den måten er regelen delvis intakt, og vi slipper at katter oppholder seg i innendørs fellesområder.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 26

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

11. Vedlikehold av hagen

Fremmet av: Turid Marie Sundet

Vi har et stort fellesområde/hage som har behov for vedlikehold gjennom hele året. Mye av vedlikeholdet/ivaretagelsen av felles verdier egner seg ikke å ta på dugnad, da det kreves noe forkunnskap for å utføre dette, bl.a. beskjæring, oppbygging av bed mv. I tillegg har vi sett at uansett hvor mange som deltar på dugnad, så rekker vi ikke over alle områdene. Dette gjelder både inne og ute.

Jeg legger ned 160 timer pr år på å holde uteområdene våre fine til enhver tid. Hvis man får en "belønning" for arbeidet, så blir man mer motivert til å fortsette arbeidet.

Styrets innstilling

Borettslaget kan ikke utbetale lønn til beboere. Dugnad og bidrag skjer på frivillig basis, og eventuell takk i form av gavekort skal være symbolsk og innenfor gjeldende skatteregler.

Dersom forslaget vedtas, vil styret ta kontakt med regnskapsfører/forretningsfører for å avklare hvordan en eventuell belønning kan gjennomføres.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker mulighet for å belønne vedlikehold/ivaretagelse av felles verdier i borettslaget utover den vanlige dugnaden - enten med en plass i styret slik at man kan honoreres på lik linje med øvrige styremedlemmer, eller på annen måte.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 28

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

12. Outsourcing av styrearbeid

Fremmet av: Turid Marie Sundet

Jeg foreslår at styret sjekker ut og redegjør for muligheten av å outsource styrearbeid, slik at vi som beboere kan stemme over det.

Dette ble tatt opp i fjor, men ikke sikker på om dette er undersøkt?

Vi kan ha en styreformann som håndterer adhoc-oppgaver, mens resten av oppgavene outsources.

Styrets innstilling

Et overordnet estimat vi har innhentet fra et eksternt styreselskap tilsier at en styreleder for et borettslag av vår størrelse vil koste omkring kr 300 000 per år, i tillegg til fakturering for hvert styremøte. Estimatet inkluderer 80–100 timer arbeid, og timeprisen ligger mellom kr 1 200 og kr 1 500.

Det er viktig å merke seg at arbeidet i styret er sammensatt og krevende. Eksterne styreselskaper tilbyr normalt ikke en operativ rolle i borettslaget. Det betyr at de kan gjennomføre styremøter, godkjenne fakturaer og ivareta det formelle ansvaret, men ikke nødvendigvis følge opp den daglige driften eller være fysisk til stede ved behov.

Styret må uansett forholde seg til gjeldende vedtekter. I henhold til vedtektenes punkt 8.1:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styrets medlemmer må velges blant andelseiere eller beboere i borettslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 45

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Sykkelskur spesifikt tilbud til beboere

Styret har hentet inn tilbud på å lukke sykkelskuret.

Kort beskrivelse av utførelsen:

- Lage og installere 8 skyvedører
- Lukke skuret på begge sider inn mot nettinggjerdet til naboblokk
- Installere 8 stk lås

Vi har fått inn 3 tilbud på dette.

Total kostnad ca 200 000kr

Styrets innstilling

Det er ikke budsjettert eller penger på konto til å utføre dette. Derfor vil det ved 2/3 flertall bli lagt til felleskostnadene. Ca 2000kr per leilighet.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 31

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

14. Begrensning i antall perioder en styreleder kan velges for.

Fremmet av: Heidi Bertheussen

I et hvert styre er det et gode å kunne få inn nye personer i styret.

Nye syn på saker og ting kan føre styrets arbeid videre og fornyes.

Som en andelseier som har sittet som styreleder i Elvesiden borettslag i 4 år, tror jeg at det er klokt at en styreleder har virketid som styreleder i maksimum 4 år.

Det kan lett bli slik at en person ikke lenger har et helt objektivt forhold til vervet og får et eierforhold til hvordan et styre skal drives.

I et styre har styremedlemmer plikt og rett til å sette seg inn i alle saker.

Etter det som har blitt fortalt om de to siste styreperiodene, har samarbeidet mellom medlemmene ikke fungert så bra som det burde.

Styrets innstilling

En styreleder med flere års erfaring bidrar med kontinuitet, helhetsoversikt og god kjennskap til borettslagets historikk og langsiktige prosjekter. Mange saker går over flere år, og det er en styrke å ha en leder som kan følge opp prosesser fra start til slutt. Styret stiller seg derfor ikke bak forslaget om en fast begrensning på virketiden.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 46

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

15. Styret pålegges å starte arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler i borettslaget.

Fremmet av: Heidi Bertheussen.

Arbeidet skulle vært utført i 2020, men pga. COVID-19 ble dette utsatt.

Borettslaget ble innflyttingsklart i 2009.

Ved dusjing på bad er utventileringen av damp stadig dårligere. Det er en klar indikasjon for at rensing av kanalene er nødvendig.

Styrets innstilling

Styret hadde inspeksjon og befaring av OBOS Prosjekt AS og spesialister på inneklima i 2024 for å avdekke luftkvalitet i leiligheter i borettslaget. De fant ut at det var litt nedsatt luftmengde. Anbefaling var å ha befaring og nærmere undersøkelse av ventilasjonsfirma for å avdekke behovet.

Styret har ikke budsjett til forslaget, så det vil føre til en ekstra fakturering på beløpet det vil koste å utføre en ventilasjonsrens.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å starte opp arbeidet med å rense ventilasjonsanlegget



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

HUSORDENSREGLER FOR

ELVESIDEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE I AUGUST 2009, sist endret i generalforsamling 23.05.2014, 26.05.2016 og 02.06.2020

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

På hverdager skal støyende arbeid unngås mellom kl 2100 og 0700. På lørdager, søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås før kl 1000 og etter kl 1800.

Andelseier plikter å sørge for generell ro etter kl 2300 alle dager.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Ansvarlig beboer for sammenkomster plikter å påse at det ikke kastes gjenstander fra balkongen. Beboer er også ansvarlig for å rydde og vaske opp eventuelle etterlatenskaper fra borettslagets fellesområder.

Arbeid som utføres av andelseiere, beboere eller styret og medfører støyplager for andre, skal varsles før arbeidet startes opp med antatt varighet av arbeidet. Arbeid av kort varighet kan unntas fra kravet. Oppslagstavler i oppgangene kan benyttes ved varslings.
Tidsbegrensningene gitt i husordensreglene skal overholdes

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å lufte eller henge matter eller annet ut fra balkongen, spyle eller koste slik at skitt og annet kan falle ned på balkong/uteplass til nabo under.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er kun tillatt med bruk av gass- eller elektrisk grill.

Julelys og annen utendørs belysning tillates så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt med pulserende lys og lydeffekter.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Parkering i stikkveien til oppgang C og D er ikke tillatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det kan bare gis tillatelse til å holde katt innendørs (inne katt). Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Det tillates ikke satt opp egen parabol/andre antenner utendørs.

§ 7 Søppel

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Ikke sett avfall utenfor søppelcontainerne.

Borettslaget er en del av utvidet kildesortering i Oslo, søppel skal sorteres i henhold til retningslinjene fra renovasjonsetaten.

§ 8 Fellesområder

Røyking er ikke tillatt på noen fellesområder innendørs, dette inkluderer oppganger, heiser, bodområder og garasjeanlegg.

Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt noe sted på borettslagets område.

Det er ikke tillatt å oppbevare private gjenstander i fellesområdene.

På området som tilhører parkeringsplass, kan styret gi tillatelse til oppheng for hjul til bil.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av
.....
....., den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Elvesiden borettslag org nr 993 900 419.

vedtatt i stiftelsesmøtet den 12.02.09. Endring generalforsamling 31.05.2011.

Endret på ordinær generalforsamling 06.05.15

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Elvesiden borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil femten prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kungjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Følgende leiligheter har bruksrett til én av Borettslagets parkeringsplasser:

Leilighets nr: 1001, 1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011, 1012, 2001, 2002, 2003, 2006, 2007, 2010, 2011, 2013, 2014, 3001, 3002, 3003, 3006, 3007, 3009, 3010, 3011, 3013, 3014, 4001, 4002, 4003, 4006, 4007, 4010, 4011, 4012, 4014, 4015, 5001, 5002, 5003, 5004, 5006,

5007, 5010, 5011, 5012, 5014, 5015, 6001, 6002, 6003, 6004, 6006, 6007, 6010, 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6016, 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7007, 7008, 7009, 7010.
Leilighet 7005 har bruksrett til to plasser.

Ajourhold av denne listen defineres ikke som en vedtektsendring etter punkt 11-1 (1).

Eierskifte av bruksrett til parkeringsplass kan kun foretas til en av de øvrige andelseierne i Borettslaget, og slik at bruksretten skal være knyttet til selve borettslagsandelen. Slikt eierskifte kan kun gjennomføres med styrets samtykke. Når styret har gitt slikt samtykke, skal den foranstående oversikt over hvilke andeler som innehar bruksrett til parkeringsplass, oppdateres av styret. Denne oppdatering forelegges deretter den ordinære generalforsamlingen som stadfester oppdateringen.

Styret kan når særlige grunner foreligger, omfordele p-plassene mellom dem som iht vedtektene har bruksrett til p-plass, for eksempel slik at p-plass tilpasset funksjonshemmede (HC-plass) kan disponeres av andelseier med behov for HC-plass og som har bruksrett til en av Borettslagets p-plasser.

(5) Det er ikke tillatt å overlate bruken av parkeringsplasser og boder til andre enn andelseiere/beboere i Elvesiden Borettslag. Overlating av bruken til andelseiere/beboere i borettslaget er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

(6) Hver andel disponerer én av Borettslagets sportsboder. Styret kan når særlige grunner foreligger foreta omfordeling av boder mellom andelseierne.

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier har ansvar for nødvendig vedlikehold av ventilator. Kun ventilatorer tilpasset borettslagets ventilasjonsanlegg skal monteres i leilighetene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to-fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styrets medlemmer må velges blant andelseiere eller beboere i borettslaget.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
LILLOGATA 3D

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530449
9125492

Vår ref (Saksnr):

Dato: 14.04.2026

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20260414 for LILLOGATA 3D.

GNR. 223 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1946.

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

4337 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



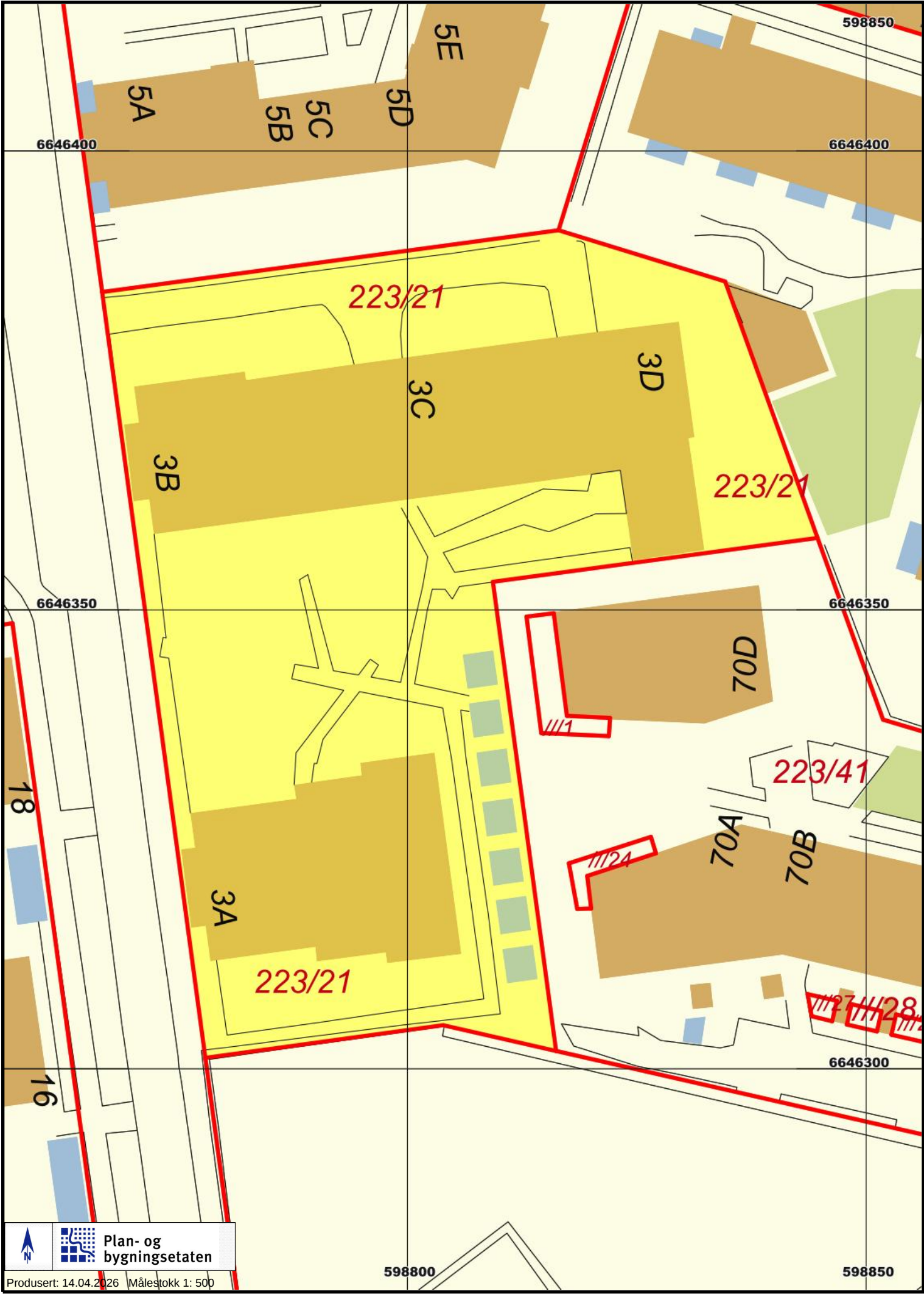
Plan- og bygningsetaten

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





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20
0352 OSLO
4b@4b.no

Dato: **09 APR. 2010**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200705008-94
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Frank Arvid Hofsey

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLOGATA 3	Eiendom:	223/21/0/0
Tiltakshaver:	Elvesiden KS	Adresse:	Thunes vei 2, 0274 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscarsgate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LILLOGATA 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

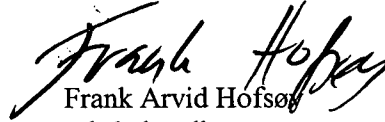
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

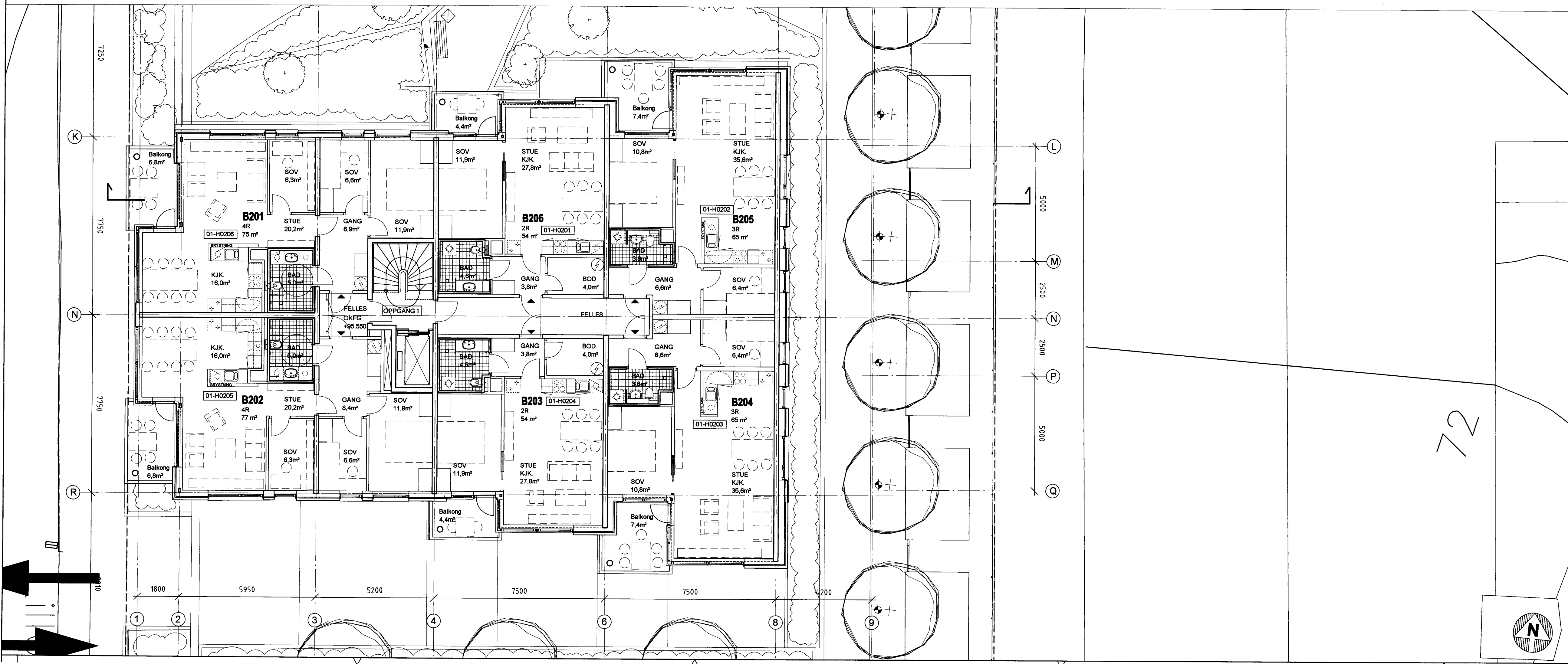
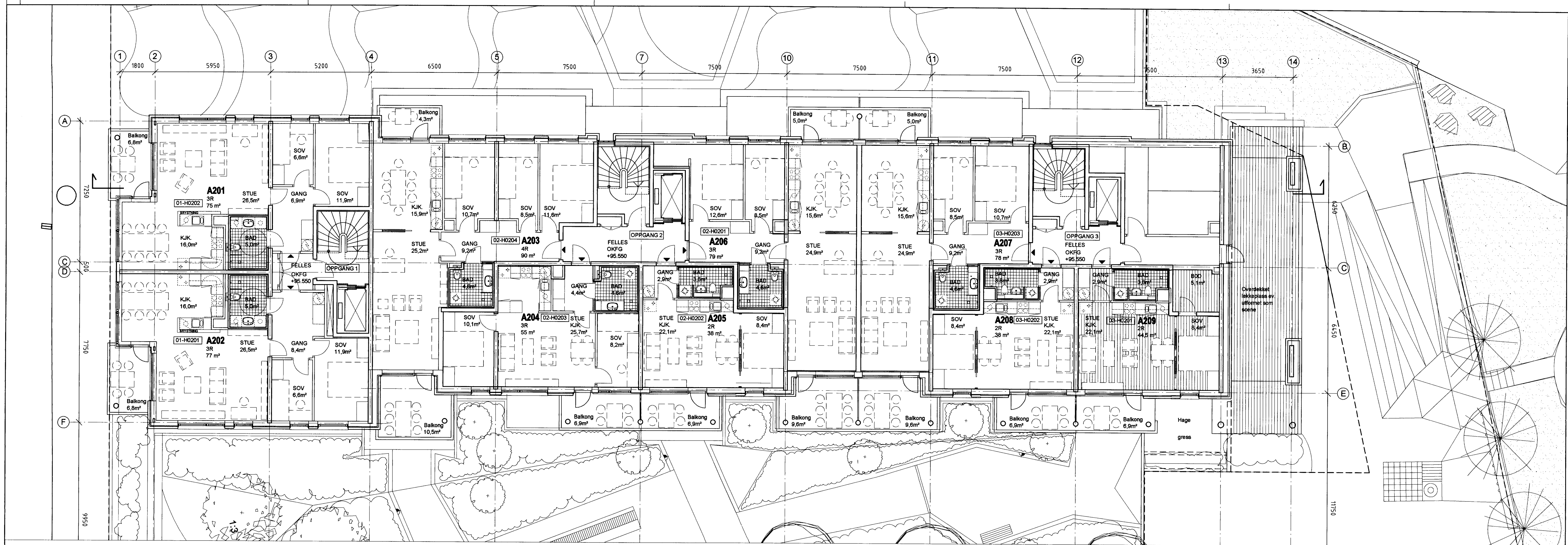
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplan 1



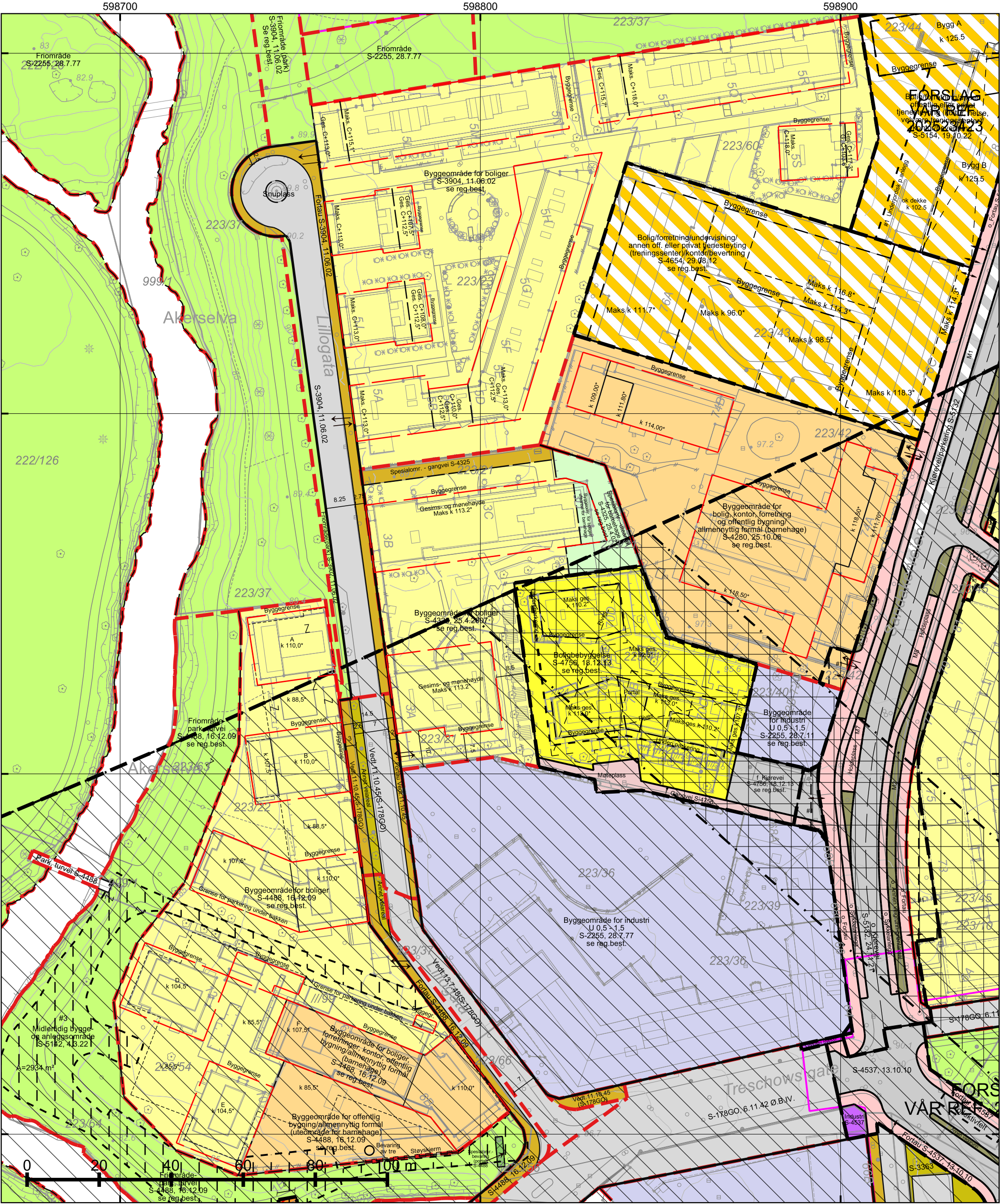
Sigurd Knudsen
enhetsleder



Frank Arvid Hofseth
saksbehandler



TEK. NR.	Plan 2	TEK. NR.	A10-X02	INDEKS	01
RAMMESØKNAD, vedlegg E-05					
1. Rammesøknad - komplettering og revidering					
2. Justert LØSLØSNING B204-B206, TEK. JUSTERT V/ AKSELER, BALKONG V/ 4/7					
Rev. Revisjon tekst					
17.07.07					
03.05.07					
05.02.07					
Dato					
Sgn.					
Kont.					
4B Arkitekter AS					
Fredensborgveien 11 0177 oslo					
tlf: 23 35 44 50 fax: 22 36 48 11					
email: 4b@4b-arkitekter.no					
Lillogata 3, Elvesiden					
Plan 2					
Gnr/bnr 223/21					
PROSJEKT					
0509					
TEK. NR.					
A10-X02					
INDEKS					
01					
1:100					
14.12.06					
TEK. AV					
JG					
KONTROLL					
JG					
INDEKS					
01					



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155997/ 86530449

Adresse: Lillogata 3

Gnr/Bnr: 223/21

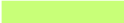
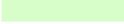
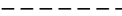
Deres ref.:

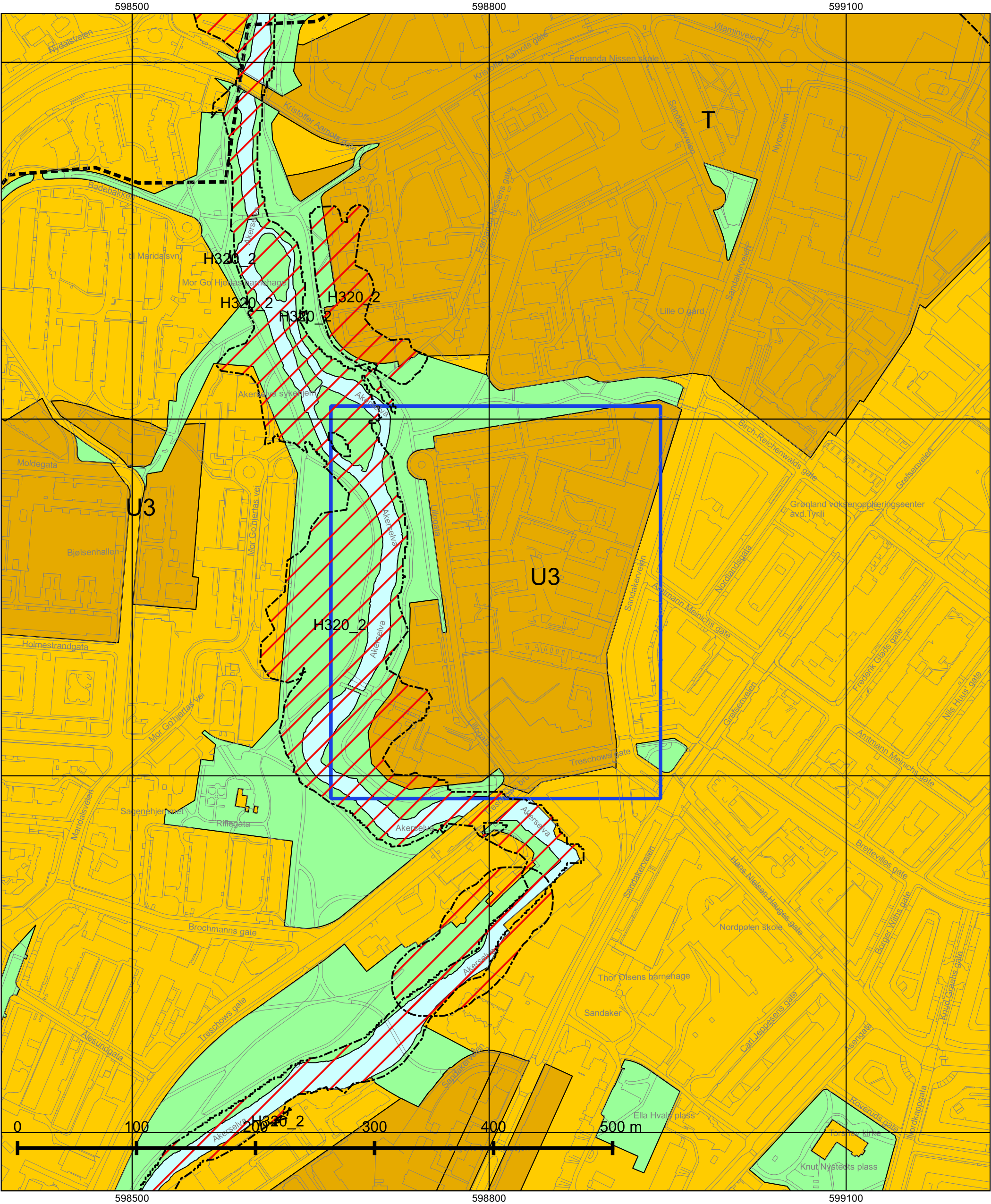
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	41 - Turvei/skiløype		311 - Annet veiareal
	72 - Felles lekeareal		312 - Fortau
	73 - Felles gangareal		913 - Formålavgrensning
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		925 - Gesimslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		964 - Regulert u-gradgrense
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Formålgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Foreløpig plan
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		RpRegulertHøyde
	1340 - Industri		Grense for bebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2012 - Fortau		Regulert senterlinje
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Regulert stoy skjerm
	2017 - Sykkelveg/-felt		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	668 - Spesialområde bevaring annet		Oppheving av eiendomsgrense
	RbBevaringGrense		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseOmråde		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel
	RpBåndleggingSone		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

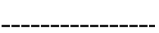
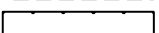
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

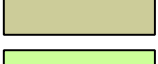
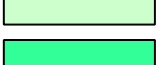
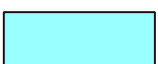
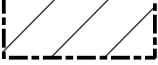
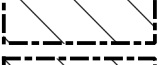
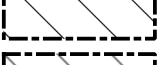
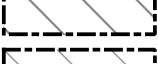
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155997/86530449
Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.