



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 11.03.26
Vår ref.: 5087 / 43
Meglers ref.: 1-26-0036

Boligopplysninger

Seksjon	43	Bolignr	
Boligselskap	5087 Elvebredden Øvre Boligsameie	Etasje	6.etg
Adresse	LILLOGATA 5 Q, 0484 OSLO	Oppr.ant.rom	4
Eier(e)	Garett Vanderveen, Unni Wennevold Reinartsen	Bygningstype	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 11.03.26: kr 3 684,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Dugnadsbidrag	50	50	50	50	50	50
Felleskostnader	3 634	3 634	3 634	3 634	3 634	3 634
Total	3 684	3 684	3 684	3 684	3 684	3 684

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5087 Elvebredden Øvre Boligsameie (orgnr. 990297568)
Antall enheter	79
Styrets e-post	elvebreddenovre@gmail.com
Styreleder	Marte Vrålstad (99236041)
Forsikring	Tryg Forsikring (Polise 6590526)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	223/60
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 1 898,00
Formue	kr 55 840,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Det følger ikke med garasje. Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i Elvebredden Garasjesameie. (Md. leie kr 400,- kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det sendes separate giroer for garasjen.) Vi forutsetter at garasjen følger boligseksjonen ved salg, og ber megler besørge overskjøting i grunnboken. Ideell 11/2453 (annen brøk i vedtektene, uvisst hvorfor) andel av gnr. 523, bnr .1 i Oslo kommune. Det påløper administrasjonskostnader kr 697,- til forretningsfører ved overdragelse av garasje. Ta kontakt med OBOS eiendomsforvaltning vedrørende Elvebredden Garasjesameie. Sameiet har inngått avtale med LOS vedrørende avregning og fakturering av strømforbruk. Antall faktura pr år : 4, avregning basert på faktisk forbruk skjer 15.02 hvert år. Faktureringsgebyr pr faktura kommer i tillegg. Flytteskjema se www.los.no

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEBREDDEN ØVRE

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal:

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

§ 2. GENERELT

- Sameiet Elvebredden Øvre består av hus E og F (Lillogata 5 P – S).
- Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
- Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
- Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

- Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00. Musikkanslegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom.
- Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles i god tid på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyd bærer godt mellom seksjonene.
- Banking/hamring og/eller bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og 08.00 på hverdager eller mellom kl. 22.00 og 10.00 i helger og på helligdager.
- Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.
- Arbeider som vil vare mer enn en uke og vil kunne medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 4. SØPPEL

- Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere i søppelrommet merket **Restavfall**.
- Papiravfall plasseres i containere merket **Papir**. Papiravfallet må komprimeres/brettes sammen før det kastes i de merkede containerne, og det skal ikke settes papir på utsiden av containerne.
- Renholdsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i containerne.
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver seksjonseier/beboer/leietaker selv besørge bortkjøring av.
- Det skal ikke kastes annet enn den type søppel som er nevnt ovenfor. Alt annet som skal kastes som f. eks, koffertter, lamper, kommode o. l. Skal ikke settes i søppelrommet. Dette er hver og en beboer ansvarlig for å kaste enten på gjenbruksstasjonen eller vente til vi får container til sameiet.

§ 5. FELLESAREALER

- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående på eller i fellesarealet som vil kunne være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Imidlertid kan barnevogner og rullatorer henges under trapp i 1. etasje i hver bygning, dersom det er avsatt plass til dem der. Husk at oppganger/inngangsområde også er rømningsvei!
- Det er ikke tillatt å røyke på fellesarealer innendørs.
- Det er ikke tillatt å hensette motorvogn på utvendige fellesarealer, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syke transport e.l.
- Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer o.l. skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes kjellerbod eller seksjon.
- Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper o.l. Lufting/tørking av tøy må ikke skje i høyde over rekkverket.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, persienner, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantennor, antenner, utelamper o.l. må forhåndsgodkjennes av styret. For markiser og persienner er det inngått kollektiv avtale med Kjells Markiser og Lady Persienne Industri. Begge kan levere både persienner og markiser. Vi ønsker et helhetlig uttrykk og følgende retningslinjer er lagt: Farge:

Persienner Grå 717 / 7040 og Markiser Grå 79. Evt. markiser i toppetasje monteres i samme høyde hele veien. Beboere tar selv kontakt med: Tore Haugli, Lady Persienneindustri, 91627042 eller Klas Bye, Kjells Markiser, 95767221

- Garasjeport og dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.
- Når det gjelder oppbevaring av dekk og/eller annet utstyr på egen garasjeplass henvises til bestemmelsene til Garasjesameiet.
- Ved oppsetting av mer enn et lyspunkt på balkong skal dette forhåndsgodkjennes av styret.
- Blomsterkasser o.l på utsiden av balkong. er ikke tillatt. Blomsterkasser på balkong skal av sikkerhetsmessige årsaker festes på innsiden av rekkverket.
- Uønsket reklame fra postkassene skal kastes i søppelbøtter som står ved postkassene i hver oppgang.
- Styret har anledning til å innkalle til dugnad med normalt minst 3 ukers varsel.

§ 6. SKILTING/NØKLER

- Alle navneskilt skal ha felles layout. Dette gjelder både ringeklokke og postkasse.
- Navneskilt bestilles av beboer, dette bestilles via Låsspesialisten, Grefsenveien 15 (vis a vis trikkeholdeplassen eller på telefon 22 22 88 88. E-post: post@22228888.no)
- Skiltet til ringetablået skiftes ved å vippe opp plastdekslet med en skrutrekker eller en spiss gjenstand.
- Lapper for "nei takk til uadressert post" kan fås hos Posten.
- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert og senest 3 uker etter innflytting/endring.
- Tapt nøkkel kan bestilles via sameiet på elvebreddenovre@gmail.com. Utgiftene belastes den aktuelle beboer.

§ 7. BALKONGER

- På balkongene er det ikke tillatt å plassere gjenstander som kan virke skjemmende og/eller kan være til sjenanse for naboene.
- Bruk av kullgrill – også engangsgrill - er ikke tillatt da røyken fra slike kan være plagsom for andre beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

§ 8. FELLESAREALER UTENDØRS

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

§ 9. DYREHOLD

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

§ 10. EIERSKIFTE OG/ELLER UMLEIE

- Eierskifte og/eller utleie må meldes skriftlig til forretningsfører – Bori BBL (som varsler styret).

§ 11. GJESTEPARKERING

- Sameiet har gjesteparkering bak Hus F (Lillokata 5S), denne skal hovedsakelig benyttes av gjester.
- Beboere i Sameiet har ikke lov til å bruke dette som sin private parkeringsplass.
- Alle biler skal ha lapp i vinduet med navn og telefonnummer til personen de er på besøk hos.
- Gjesteparkeringen kan benyttes maks 1 dag. Beboeren kan sende skriftlig forespørsel til styret hvis det er behov for å stå mer enn den angitte tiden.
- Bommen til gjesteparkeringen skal alltid være låst, det er beboer selv som påser at dette gjøres.
- Nøkkel for åpning av bom er den samme som hovednøkkelen til byggene.

§ 12. Varmepumpe

Generelt:

Iht § 9.3 i vedtektene er det ikke lov å installere varmpumpe i sameiet.

Unntaket er de øverste leilighetene, hvor det er gitt lov pga solforhold.

Det kan også gis dispensasjon for å installere varmpumpe ved spesielle omstendigheter.

De som skal installere varmpumpe må søke styret og få det godkjent før arbeidet påbegynnes.

Følgende kriterier gjelder:

- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som berører sameiets fellesareal.
- Seksjonseier som får godkjent montering av varmpumpe; står teknisk, økonomisk, miljømessig og støyemessig ansvarlig for installasjonen.
- Varmepumpe skal ikke monteres på vegg.
- Dersom styret finner installasjonen; ikke tilfredsstillende, kan styret kreve at eier fjerner eller slår av utstyret. Seksjonseier bærer alle kostnader.
- Ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, skal kostnader til de- og remontering av installasjon /- utstyr som nåværende eller tidligere eier av seksjonen dekkes av den seksjonen som installasjonen tilhører.
- Det skal sendes søknad til styret som skal godkjennes, med nødvendig informasjon/dokumentasjon, før installasjonen påbegynnes.
- Ute-del til varmpumpe kan ikke monteres i nærhet til nabo sitt soverom.
- Det skal legges stor vekt på det estetiske, samt støydempende tiltak, ved installasjonen.
- Installasjonen som utføres i strid med,- de til enhver tid gjeldene bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser; er ikke tillatt.
- Installasjonen som utføres uten godkjenning av styret i forkant,- vil defineres som «ikke godkjent» installasjon.

Følgende skal fremlegges ved en søknad til styret:

1. Plassering (mtp. støy, vibrasjoner ol.) inntegnet på skisse.
2. Underlag på varmpumpe. Teknisk/ FDV / typebetegnelse
3. Støydemping. Hvilket tiltak som er prosjektert.
4. Aksept i fra naboer i samme etg.. Signert godkjenning.
5. Service-avtale skal foreligge ved montering.
6. Det skal, om styret mener det er behov, utføres en befaring av plasseringen.

§ 13. HENVENDELSER TIL STYRET (FORSLAG – KLAGER – FORESPØRSLER)

-Sameiet har fra Mai 2022 ingen fast vaktmester.

- Øvrige henvendelse kan rettes til styret ved e-mail: elvbreddeovre@gmail.com

- Anonyme henvendelser behandles ikke.

- Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes direkte til naboen selv.

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

Oslo, Mai 2022

Innkalling til ordinært årsmøte 23.04.2025 for 5087 Elvebredden Øvre Boligsameie.

Møtested: Treschows gate 2A, 0477 Oslo

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder. Styreleder signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om styrets arbeid i 2024.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2.687 412 (mot budsjett 2 687 400)

Utgifter: 2 716 615 (mot budsjett 2 640 000)

Resultat: 94 608 (mot budsjett 147 339)

Avviket skyldes i store deler, høyre kostander med heis og VVS enn budsjettert.

Positiv arbeidskapital per 31.12.2024 3 218 170. Endringen i arbeidskapital viser om likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen har økt per 31.12.23, og er over vår anbefaling. Sameiet har god likviditet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 164 000

Sak 5: Personvalg

Det er kun et varamedlem som er valg i denne perioden.

Kandidater til **Varamedlem**:

- Ove Åsli

Elvebredden Bolig Sameie

STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Marte Vrålstad	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Odd-Inge Eikelid	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Ørjan Hellestrand	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

	: Ove Åsli	(valgt for 1 år i 2024)
--	------------	-------------------------

Valgkomite:

	: Tom Paulsboe
--	----------------

SELSKAPSFORMASJON

Elvebredden Øvre Boligsameie ble stiftet 06.07.2006 og har organisasjonsnummer 990 297 568.

Sameiet består av 79 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 223, bnr 60 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 møter og 1 ekstraordinært årsmøte og behandlet saker, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- Arbeid med innhenting av tilbud fra internettleverandører.

- Ekstraordinært årsmøte: Avstemning om bytting til internett fra Telia.
- Avtrekksvifter: Vi holder kontinuerlig på å skifte ut avtrekksvifter når disse slutter å fungere.
- Gartner var i sameiet for å beskjære trær og hekker
- Et tre ble fjernet på vår felles dugnad
- Grunnet kald vinter ble 2 trær ødelagte, disse ble stripset sammen for å holde stammen intakt.
- Bytting av lamper i sykkelbod og søppelrom.
- Bytting av lamper ute i fellesarealet.
- Opprydding i sykkelboden, fjerning av ødelagte sykler.
- Ekstra dugnad for styret, klipping av hekk ved R.
- Vannlekkasje på takterrasse, håndtering av dette.
- Fjernet søppel: Har samlet opp møbler, interiør o.l. som beboere har satt fra seg i søppelrommet og utenfor R inngangen, deretter kjørt dette til renovasjonsstasjon.

Arrangement og kommunikasjon i sameiet:

- Dugnad avholdt mai 2024 med en meget god deltakerandel.
- Julegrantenning arrangert av Elvebredden Nedre
- Løpende informasjon til sameiere sendt ut per mail/lapper i fellesområder

Annet:

- Styret har en egen representant i Garasjestyret

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

Godkjent av styret, den 03.04.2025.

INFORMASJON OM ELVEBREDDEN ØVRE BOLIGSAMEIE

Elvebredden Øvre Boligsameie ble stiftet 06.07.2006.

Styret kan kontaktes på og e-post elvebreddenovre@gmail.com

Mer informasjon finnes på <https://elvebreddenovre.wordpress.com>

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

RENHOLD

Firmaet Aqua renhold AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Sameiet har seks gjesteparkeringsplasser ved S-blokken.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Merk, styret kan ikke lenger gi fullmakt på private inngangsdører, dette styres selv privat av eieren.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleier kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV

Telenor Norge AS

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Ved flytting skal kabel-tv-dekoderen stå igjen i boligen.

I mai 2025 så avsluttes kabel-tv pakken fra Telenor, det vil da være opp til beboer å inngå avtale med Telia eller en annen leverandør.

BREDBÅND

Bestilles og betales av sameier. Sameiet har avtale med Lynet Internett.

Fra 01.05.2025 så vil sameiet ha en egen avtale med Telia.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Tryg Forsikring. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv. Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder / styret og melde inn skade på www.bori.no. Egenandelen er for tiden kr 20.000.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Elvebredden Øvre Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 640 012	2 399 880	2 640 000	2 904 000
Annen driftsinntekt	2	47 400	47 400	47 400	47 400
Sum driftsinntekter		2 687 412	2 447 280	2 687 400	2 951 400
Kostnader					
Lønnskostnad	3	264 618	256 302	257 263	275 282
Konsulenttjenester	4	139 024	128 479	139 884	147 568
Kontingenter	5	3 100	2 900	3 192	3 300
Rep og vedlikehold	6	358 532	196 802	240 980	316 000
Forsikringer		490 690	427 846	470 640	564 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		804 630	681 875	770 000	965 000
Energi og fyring		48 359	56 789	80 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		372 764	336 739	372 810	281 000
Driftskostnader	7	197 230	222 461	224 136	223 000
Andre driftskostnader	8	37 667	70 928	80 664	84 600
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	259	492	500
Sum driftskostnader		2 716 615	2 381 381	2 640 061	2 920 250
Driftsresultat før finansposter		-29 203	65 899	47 339	31 150
Finansielle poster					
Finansinntekt		123 811	95 869	100 000	123 000
Finanskostnad		0	1 863	0	0
Sum finansposter		123 811	94 005	100 000	123 000
Årsresultat		94 608	159 905	147 339	154 150
Overført til annen egenkapital	9	94 608	159 905	0	0
Sum disponering		94 608	159 905	0	0

Balanse 31.12.2024

Elvebredden Øvre Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		7 131	7 131
Sum finansielle anleggsmidler		7 131	7 131
Sum anleggsmidler		7 131	7 131
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		238 051	622 996
Kundefordringer		8 629	2 767
Sum fordringer		246 680	625 763
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 162 920	3 105 727
Sum omløpsmidler		3 409 600	3 731 490
SUM EIENDELER		3 416 731	3 738 621

Balanse 31.12.2024

Elvebredden Øvre Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 225 238	3 130 630
Sum egenkapital		3 225 238	3 130 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		189 893	571 688
Annen kortsiktig gjeld		1 600	36 304
Sum kortsiktig gjeld		191 493	607 992
Sum gjeld		191 493	607 992
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 416 731	3 738 621

Elvebredden Øvre Boligsameie

Marte Vrålstad
Styrets leder

Odd-Inge Eiklid
Styremedlem

Ørjan Hellstrand
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	2 640 012	2 399 880	2 640 000	2 904 000
Sum felleskostnader	2 640 012	2 399 880	2 640 000	2 904 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Dugnad	47 400	47 400	47 400	47 400
Sum andre driftsinntekter	47 400	47 400	47 400	47 400

Andre inntekter gjelder innkreving av dugnadsarbeid. Dugnadsbidrag kreves inn månedlig som en del av felleskostnadene.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	66 300	66 325	70 000	70 000
Feriepenger	9 481	9 484	10 500	10 010
Godtgjørelse til styre- og	156 137	148 820	153 750	160 000
Arbeidsgiveravgift	31 364	30 335	21 613	33 841
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	1 337	1 337	1 400	1 431
Sum lønnskostnader	264 618	256 302	257 263	275 282

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024.
Styret har også fått dekket utgifter i drikke til styremøter, ref note 9.

Sameiet har en ansatt som jobber på timelønn.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 563	5 500	6 048	5 842
Forretningsførerhonorar	106 957	97 936	102 840	112 092
Andre forvaltningstjenester	2 240	2 240	3 000	3 000
HMS	24 264	20 740	24 996	25 634
Annen fremmed tjeneste	0	2 063	3 000	1 000
Sum konsulenttjenester	139 024	128 479	139 884	147 568

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	3 100	2 900	3 192	3 300
Sum kontingenter	3 100	2 900	3 192	3 300

Gjelder kontingent for Huseierens Landsforbund

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	11 960	0	20 000	20 000
Vedlikehold VVS	95 275	3 378	0	60 000
Vedlikehold elektro	11 034	36 559	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	49 241	5 968	45 000	10 000
Vedlikehold heis	147 623	105 447	114 996	150 000
Vedlikehold ventilasjon	23 875	33 371	24 996	30 000
Vedlikehold brannsikring	0	738	996	1 000
Dugnadskostnader	19 524	1 342	4 992	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	358 532	196 802	240 980	316 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	176 717	179 349	187 992	180 000
Snøbrøyting/strøing/feing	20 513	43 112	36 144	43 000
Sum driftskostnader	197 230	222 461	224 136	223 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	9 600	9 600	9 600	9 600
Søppeltømming/container	4 072	10 073	11 100	11 000
Lyspærer, sikringer etc	120	419	0	2 000
Verktøy og redskaper	1 696	2 999	15 000	10 000
Nøkler, låser og skilt	5 886	3 267	1 992	2 000
Annet driftsmateriale	0	1 370	996	2 000
Kostnader tillitsvalgte	1 190	3 149	1 992	5 000
Generalforsamling/årsmøte	6 440	6 010	9 996	10 000
Velferdskostnader	0	5 297	4 992	5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	5 665	25 750	21 996	25 000
Øredifferanser	-2	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	37 667	70 928	80 664	84 600

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 130 630	2 970 725
Tilført til/fra EK fra årets resultat	94 608	159 905
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 225 238	3 130 630
Annen egenkapital 31.12	3 225 238	3 130 630
Sum egenkapital 31.12	3 225 238	3 130 630

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	3 123 499	2 963 594
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	94 608	159 905
B. Årets endring i arbeidskapital	94 608	159 905
C. Arbeidskapital 31.12	3 218 107	3 123 499
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 409 600	3 731 490
- Kortsiktig gjeld	191 493	607 992
= Arbeidskapital 31.12	3 218 107	3 123 499

Årsregnskap 2024.pdf

Navn
Eiklid, Odd-Inge

Dato
2025-03-04

Identifikasjon

 Eiklid, Odd-Inge

Navn
Hellstrand, Ørjan

Dato
2025-03-04

Identifikasjon

 Hellstrand, Ørjan

Navn
Vrålstad, Marte

Dato
2025-03-06

Identifikasjon

 Vrålstad, Marte

Til årsmøtet i Elvebredden Øvre Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvebredden Øvre Boligsameie som viser et overskudd på NOK 94 608. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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>.

Lillestrøm, 11. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

11.03.2025 17:40:58

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Elvebredden Øvre Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 05.05.2023

26 av 79 mulige stemmegivere var representert.

26 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder

Camilla Jordheim er møteleder og har det overordnede ansvaret for at møtet gjennomføres i henhold til lovverket.

B) Opptak av navnefortegnelse

Hvem som benytter seg av stemmemulighetene registreres automatisk gjennom den digitale løsningen. 26 andeler ble representert.

C) Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

Protokollen utarbeides på bakgrunn av svar avgitt i den digitale løsningen, og godkjennes av Marte Vrålstad og Odd-Inge Eiklid.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

Møtet er innkalt som et ekstraordinært møte. Varsel og innkalling sendt ut i tide.

Forslag til vedtak: - Vedtatt med 25 stemmer

Forslag godkjennes

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 26

Sak 2: Personvalg

Bytte av roller i styret grunnet at nåværende styreleder har flyttet fra sameiet:

Nåværende styremedlem Marte Vrålstad trer inn som styreleder for 1 år og nåværende styreleder Jan Willems trer inn som styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: - Vedtatt med 25 stemmer

Godkjennes

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 26

Ekstraordinært årsmøte 05.05.2023 protokoll.pdf

Navn

Vrålstad, Marte

Dato

2023-05-09

Navn

Eiklid, Odd-Inge

Dato

2023-05-09

Identifikasjon

 Vrålstad, Marte

Identifikasjon

 Eiklid, Odd-Inge

Navn

Jordheim, Camilla

Dato

2023-05-09

Identifikasjon

 Jordheim, Camilla

5087 Elvebredden Øvre Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2025

Sted: Treschkovs gate 2A, 0477 Oslo

11 av 79 mulige stemmegivere var representert.

11 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder og protokollfører. Styreleder Marte Vrålstad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om styrets arbeid i 2024.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2.687 412 (mot budsjett 2 687 400)

Utgifter: 2 716 615 (mot budsjett 2 640 000)

Resultat: 94 608 (mot budsjett 147 339)

Avviket skyldes i store deler, høyre kostander med heis og VVS enn budsjettet.

Positiv arbeidskapital per 31.12.2024 3 218 170. Endringen i arbeidskapital viser om

likviditeten øker eller om det brukes av likvide midler. Arbeidskapitalen har økt per 31.12.23, og er over vår anbefaling. Sameiet har god likviditet.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 164 000

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Det er kun et varamedlem som er valg i denne perioden.

Varamedlem

Ove Åsli **enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 23.04.2025 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Vrålstad, Marte

2025-04-23

Gundersen, Eirik

2025-04-24

Identifikasjon

Identifikasjon

 Vrålstad, Marte

 Gundersen, Eirik

VEDTEKTER for ELVEBREDDEN ØVRE BOLIGSAMEIE

(vedtatt ved seksjonering) Lillogata 5, gnr 223 bnr 60 i Oslo.

Endret på sameiermøtet 21.03.13 og sameiermøtet 25.03.15 og sist på årsmøte 16.06.2020

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Elvebredden Øvre Boligsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 79 boligseksjoner på eiendommen gnr. 223 bnr. 60 i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons boligareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen.

Balkonger er inkludert i boligseksjonene. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i garasjekjelleren beliggende under sameiets eiendom (Elvebredden Garasjesameie). Oversikt over bodene fremgår av seksjoneringsbegjæringen og egen oversikt over bodene i garasjen.

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

Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Elvebredden Garasjesameie, sammen med Elvebredden Nedre eierseksjonsameie.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Etter opprettelsen av sameiet (dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen uttrykkelig har sagt seg enig i det.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

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

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor

Årsmøtet ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Denne trenger ikke være seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet målt etter seksjonseierbrøken for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever at seksjonseiere det gjelder uttrykkelig har sagt seg enig i :

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over

seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at alle seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i endringen.

§ 8 Styret og habilitetsregler for årsmøte og styret

§ 8.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to til fire styremedlemmer samt to varamedlemmer.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Med mindre årsmøtet bestemmer annet skal styrets leder representere sameiets eierinteresser i Elvebredden Garasjesameie, herunder avgi stemme på vegne av sameiet på Garasjesameiets årsmøte og delta i Garasjesameiets styre. Er styrets leder forhindret fra å møte på Garasjesameiets årsmøte, kan styret velge et annet styremedlem til å representere sameiet på det aktuelle årsmøte.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 8.2 Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9 Bruken av eiendommen

§ 9.1. Generelt

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes

fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 9.2. Uteareal

Seksjonseierne i Elvebredden nedre eierseksjonssameie og Elvebredden øvre eierseksjonssameie har gjensidig bruksrett til hverandres fellesarealer utomhus. Det kan ikke fastsettes særskilte begrensninger i bruksretten for Elvebredden nedre eierseksjonssameie.

§ 9.3. Fasader, varmpumpe, gasspeis

Montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiener, parabolantennor og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger, kan ikke settes opp uten forutgående skriftlig samtykke fra sameiets styre.

Det er forbudt å installere varmpumpe i sameiet unntatt leiligheter i den øverste etasjen. Utover dette kan styret åpne for test installasjoner for å måle støybelastningen mellom seksjonseiere. Styret kan kreve varmpumpen fjernet for seksjonseiers regning dersom varmpumpen ikke oppfyller styrets krav. Styrets krav nedfelles i Husordensreglene.

Gassanlegg i forbindelse med gasspeis vil i de fleste tilfeller ha kolber/flasker montert på balkong. Styret skal godkjenne en søknad før montering.

§ 9.4 Boder i parkeringsanlegg

Sameiets eierandel i Elvebredden Garasjesameie gir sameiet bruksrett bl.a. til boder. Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod, evt. sportsbod kombinert med klesbod, som er plassert innenfor eiendommen eller i garasjekjelleren beliggende under sameiets eiendom (Elvebredden Garasjesameie). Ytterligere informasjon og vedtekter vedrørende boder i Garasjen dekket av vedtektene for Elvebredden Garasjesameie. Oversikt over bodene fremgår av seksjoneringsbegjæringen og egen oversikt over bodene i garasjen. Boder kan kun eies av eiere i Elvebredden Øvre/Elvebredden Nedre.

§ 9.5. Ordensregler

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

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiet har ikke ansvar for vedlikehold og utskifting av membran som ligger i grunnen over Elvebredden Garasjesameie, men Garasjesameiet har rett til å benytte adkomst over Sameiets eiendom for å utføre nødvendig vedlikehold m.m. på Garasjesameiets eiendom samt membran som ligger på Sameiets eiendom.

Seksjonseiere som har fått tildelt bod i kjeller og garasje skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av egen bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte seksjonseier ansvarlig iht. sin seksjonseierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11. Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, som fremlegges på årsmøtet for godkjenning.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som

fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av seksjonseierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av sluk på bad, vinduer (vindusfag/rammer) og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Det samme gjelder alle kostnader som følge av Sameiets forpliktelser som medeier i Elvebredden Garasjesameie, med unntak for indre vedlikehold av boder, jf§ 10.

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til én evt. flere bestemte bruksenheter, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

Hvis en beboer på egen hånd engasjerer advokat eller annen sakkyndig for behandling eller uttalelse av en sak som burde vært behandlet av styret eller en sakkyndig engasjert av styret, så står eier alene ansvarlig for eventuell honorar- eller lønnsutbetaling.

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a kontobeløpet for neste periode.

Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

§ 13 Ansvar for egen seksjon

Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggdeler. Seksjonseierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Det gjelder også innkassede rør for toalett og servant på bad.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger inne i bruksenheten til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter sluk på bad, entredør (både lås og flater), utgangsdør til balkong/terrasse, dør til utebod og innsiden av balkong/terrasse og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Må vindusrute byttes, og det skyldes eiers mislighold av vedlikeholdsplikt, så kan seksjonseier holdes ansvarlig. Vedlikehold av gulv og tak på balkong/terrasse er seksjonseiers ansvar. Levegger i tilknytning til balkong/terrasse må vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Private utekraner, installert under eller etter oppføring av eiendommen, må vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Pipeløp, installert under eller etter oppføring av eiendommen, må vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Da Sameiet Elvebredden Øvre overtok eiendommen i 2006, var det montert godkjent brannvernustyr (røykvarsler(e) og vannslange) i hver leilighet/hybel. Seksjonseier er ansvarlig for kontroll og vedlikehold av brannvernustyr, og plikter å varsle styret dersom brannvernustyr er defekt.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Utskifting av vifter på kjøkken/bad må godkjennes av styret på forhånd. Her må det ikke brukes kjøkkenhetter med motor da det sitter motor på taket som blir styrt fra kjøkkenheten.

Maling, olje eller beis brukt til vedlikeholdsarbeid skal stemme med de farger og koder som gjelder i sameiet.

§ 14 Bygningsmessige arbeider og ombygging og endring av egen seksjon

§ 14.1 Ombygging og endring av egen seksjon

Hverken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk. Styret krever likevel av sikkerhetsmessige grunner en søknad for installasjon av gasspeis. Det kreves at installasjonen utføres av autorisert firma: søknaden skal si hvem dette er. Gassanlegg krever årlig ettersyn, og ved søknaden skal det ligge informasjon om hvilket firma det er undertegnet/vil undertegnes avtale med. Installasjon vil i de fleste tilfeller medføre at gasskolber/flasker må oppbevares på balkong (se§ 9.3), og også av denne grunn skal det foreligge en søknad før installasjon.

§ 14.2 bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av den enkelte seksjonseier, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 15 Forsikring og seksjonseiers erstatningsansvar

§ 15.1 Forsikring Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

§ 15.2 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet.

§ 16 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre seksjonseierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet

kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter seksjonseiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 19 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon til anvendelse.

-o0o-



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 406
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 406
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 725
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 780
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	kr 2 750
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 1 300
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 200
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 380
Kun boligopplysninger	kr 2 340
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	kr 2 000

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysning gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.