

Griffenfeldts gate 19A



Velkommen til

Griffenfeldts gate 19A



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

Sagene/Ila

Stilren og innbydende 3-r ende-/hjørneleilighet med solrik sørvestvendt balkong - Ettertraktet beliggenhet - IN-ordning

Prisantydning	5 620 000,-
Fellesgjeld	362 000,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	5 995 838,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 390,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1940

Megler	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Griffenfeldts gate 19A, en meget attraktiv endeleilighet beliggende sentralt i et attraktivt boligområde på Sagene/Ila. Hele leiligheten, med unntak av badet, ble totaloppusset i 2020. Leiligheten har en gjennomgående og effektiv planløsning, der store vindusflater fra tre sider gir leiligheten mengder av naturlig lys gjennom hele dagen. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, skjermet balkong med gode solforhold. Her kommer du tett på alt av sentrumsnære fasiliteter, i tillegg er det flere parkanlegg og grøntområder rett i nærheten.

Fremstående kvaliteter:

- Lys og innbydende 3-roms
- Totaloppusset 2020, utenom bad
- Solrik sydvestvendt balkong
- Sentral plassering med nærhet til alt
- Endeleil. med vindusflater på tre sider
- Sentralfyring og vv. via fjernvarme inkl.

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue og kjøkken
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.



Griffenfeldts gate 19A

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Innhold

Dette er en mulighet til å sikre seg en meget attraktiv og godt vedlikeholdt 3-roms leilighet på Sagene/Ila. Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 4 m^2. Leiligheten disponerer en bod på loftet, plassert i felles loftsrom. Gulvarealet er ca. 6 kvm, men på grunn av lav takhøyde (skråtak) er måleverdig areal fastsatt til 2 kvm. Kjellerbod på 4 kvm.






THE MET
David Hockney























Ditt nye nabolag!

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Ila, i bydel Sagene, med gangavstand til Grünerløkka, Sagene, Torshov og St. Hanshaugen. Også sentrum og Majorstua er lett tilgjengelig til fots.

Med denne adressen bor du rett ved Iladalen og i umiddelbar nærhet til idylliske Akerselva, som byr på flotte turstier helt fra sentrum til Maridalen og Nordmarka. Området har også flere populære grøntområder, som St. Hanshaugen park, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Extra på Sagene kun 3–4 minutter unna til fots, samt Rema 1000 på Torshov og Joker på Ila, som er søndagsåpen. For et bredere servicetilbud er Storo Storsenter innen rekkevidde med over 130 butikker, spisesteder og tjenester. Det er også kort vei til Ringnes Park, hvor du finner Ringen Kino, Meny, Sats og flere andre forretninger. I tillegg ligger populære serveringssteder og fasiliteter på Torshov, Carl Berner, Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka i nærheten.

Området har svært gode kollektivforbindelser med busslinje 20, 21, 28, 37, 34 og 54, samt flybussen. Trikkelinjene 11, 12 og 13 stopper i nærheten, og det er enkel tilgang til T-banelinjene på Carl Berners plass.

Noen av områdets kvaliteter:
- Eventyrfabrikken (lekesenter for barn)
- Trikkestallen (barneteater)
- Ringen Kino
- Godt utvalg av kaféer og restauranter
- Ullevål sykehus i nærheten
- Kort vei til BI, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen og Lovisenberg Høgskole
- Bysykkelstativ rett utenfor
- Raade Kafé – en sjarmerende kafé i historiske omgivelser, som også har utekino året rundt



- Inngjerdet hundepark i Iladalen
- Vøyenvolden gård rett over veien, med vintage designmøbler, kafé og ulike markeder, inkludert julemarked
- Parkens Grøde – et økologisk hagelag støttet av kommunen, hvor naboer kan delta i planting og dyrking av frukt og grønt, samtidig som det fungerer som et sosialt samlingspunkt

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel med nærhet til natur, parker og et rikt kulturtilbud.

Griffenfeldts gate 19A

Nabolaget Iladalen - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**6 min**
527 elever, 28 klasser	0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**9 min**
430 elever, 37 klasser	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**10 min**
320 elever, 22 klasser	0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**18 min**
472 elever, 30 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**23 min**
412 elever, 25 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	**13 min**
600 elever, 20 klasser	1 km
Oslo katedralskole	**25 min**
560 elever, 21 klasser	1.8 km

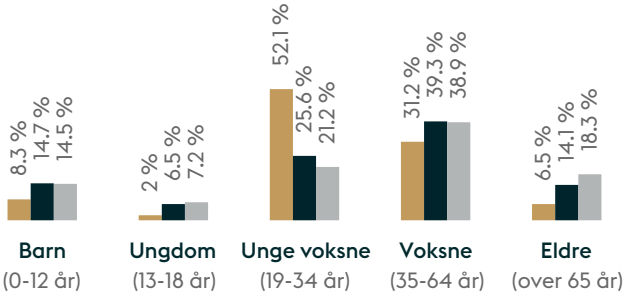
Offentlig transport

Vøyenbrua	**3 min**
Linje 28	0.2 km
Biermanns gate	**8 min**
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	**23 min**
Linje 5	1.6 km
Grefsen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	2.9 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**3 min**
68 barn	0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	**5 min**
65 barn	0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**7 min**
54 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Vøyenvollen balløkke	4 min
SATS Sagene	5 min
Sagene Squash Senter	6 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Griffenfeldts gate 19A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0113/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Yunpeng Ding

Kjøpesum og omkostninger
5 620 000,- (Prisantydning)
362 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 982 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 995 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 005 138,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue og kjøkken
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det er et fellesvaskeri i kjelleren som kan benyttes av alle i gården.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enheten disponerer en bod på loftet, plassert i felles loftsrom. Gulvarealet er ca. 6 kvm, men på grunn av lav takhøyde (skråtak) er måleverdig areal fastsatt til 2 kvm, og registrert som BRA-e. I kjelleren disponerer enheten en bod som er oppmålt til 4 kvm og også registrert som BRA-e. Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022 Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Ikke målbare arealer:
Loftsboden er på 2 kvm., det er i tillegg 4 kvm. som regnes "ikke målverdig areal", dette grunnet for lav takhøyde.

Innhold

Dette er en mulighet til å sikre seg en meget attraktiv og godt vedlikeholdt 3-roms leilighet på Sagene/Ila.

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 4 m^2. Leiligheten disponerer en bod på loftet, plassert i felles loftsrom. Gulvarealet er ca. 6 kvm, men på grunn av lav takhøyde (skråtak) er måleverdig areal fastsatt til 2 kvm. Kjellerbod på 4 kvm.

Standard

Vesentlige endringer etter byggeår:
2017: Bytting av alle vinduer gården
2019: Tak, fasader og balkonger
2020: Modernisering av det elektriske anlegget inkludert utskifting av alle brytere og stikkontakter.
2020: Lagt nytt gulv, malt overflater, senker tak, satt opp lettvegg, samt montert nytt kjøkken.

Boligen rom for rom:

Entré/gang:
Romslig entré med oppheng for ytterklær og plass til kommode. Herfra er det adkomst til alle leilighetens rom.

Kjøkken:
Kjøkkenet er fra 2020, og innredningen er levert av IKEA. Gulvet har korkvinyl, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med lamper som belysning. Benkeplaten er i laminat og har integrert vask med ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert stålplate som sprutbeskyttelse. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. De to store kjøkkenvinduene gir godt med naturlig lys. Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter.

Stue/soverom 2:
Romslig og lys stue med sofa/TV-hjørne. Godt med plass til andre møblement. I stuen er det satt opp lettvegger (Laila soverom), noe som gjør at boligen i dag har to soverom. Fra stuen er det utgang til en sørvendt, overbygget balkong med mur-rekkverk på 90 cm. Balkongen har le i form av en fastmontert glassvegg på 106 cm. Dekket er støpt, og det er montert dobbel stikkontakt på vegg.

Soverom 1:
Hovedsoverommet er romslig og lyst. Her er det godt med plass til stor seng, garderobeløsning og skrivebord.

Bad/vaskerom:
Badet er fra 2004, da sameiet gjennomførte totalrehabilitering av alle bad. I 2015 ble det lagt nye varmekabler, smøremembran og fliser, med tilhørende dokumentasjon. Veggene har fliser i format 20 x 20 cm. Taket er malt, og belysningen består av dimbare spotter. Det er enkelte utenpåliggende rør i dusjsonen. Gulvet har fliser i format 20 x 20 cm, og det er installert elektriske varmekabler. Innredningen består av nedfelt servant med tre underskap. Badet har toalett, dusj med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin

Det medfølger i tillegg 2 boder, en i kjeller og en på loft.

Parkering

Aksjelaget har syv uoppmerkede parkeringsplasser etter førstemann-til-mølla-prinsippet, med som regel god tilgjengelighet.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2015 av firmaet M.TEK.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran ble fornyet av M.TEK

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av badet er dokumentert.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har vedlikehold tak, fasade, osv., i tillegg ble alle vinduer byttet i 2017 av borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført oppdatering og modernisering av det elektriske anlegget i boligen av Memo Elservice AS, ved elektriker Tom Enger. Arbeidet ble gjennomført i perioden juli til september 2020 og omfatter følgende: Generelle oppgraderinger Oppdatering av sikringsskap, inkludert installasjon av overspenningsvern, overlastvern og jordfeilautomater. Omtrekking av eksisterende røranlegg med ny kabling, inkludert jordleder. Eksisterende ledninger i røranlegget er erstattet med nye, forutsatt at de kunne trekkes ut uten komplikasjoner. Utskifting av alle brytere og stikkontakter til Elko Plus. Ny kabling for åpen installasjon i henhold til mottatt skissetegning. Kjøkken Omtrekking av kabling til platetopp (2/20A) og installasjon av komfyrvakt. Opplegg av egen kurs til oppvaskmaskin. Opplegg for ventilator, kjøleskap, stikkontakter over benk, stikkontakter for lys i overskap og to vegglampepunkter. Reparasjon av avkappede kabler over kjøkkenskap. Opplegg og montering av to vegglamper. Bad Installasjon og opplegg av tre downlights med dimmer. Opplegg for oppvaskmaskin. Entré, stue og soverom Opplegg av nye stikkontakter med åpen installasjon. Utskifting av brytere til Elko Plus. Opplegg av downlights med dimmer i gang og stue. Installasjon av bryter, stikkontakt og antenneuttak i ny vegg mellom stue og soverom.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Lettvegg montert i stua for separat soverom i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på eiendommen I tillegg til de elektriske arbeidene som tidligere beskrevet, er det utført betydelige oppgraderinger på eiendommen. Dette inkluderer blant annet snekkerarbeid, gulvlegging, maling og kjøkkenmontering. Arbeidet er utført både av profesjonelle firmaer og ved egeninnsats i perioden juni til september 2020. 1. Snekkerarbeid – senket tak og lettvegg Firma: Luxus Hjem Byggservice AS Elektriker: Memo Elservice AS (elektrisk tilrettelegging) Utført i perioden: August – september 2020 Beskrivelse av arbeidet: Senking av tak med 5 cm i stue og entré. Montering av ekstra lekter for ny lettvegg. Oppføring av lettvegg i stuen, inkludert montering av to skyvedører. Montering av gulvog dørlister på lettvegg og skyvedørskarm. Sparkling og maling av senket tak og lettvegg. Flekksparkling og maling av tak på bad. Elektrisk arbeid i forbindelse med prosjektet ble koordinert med Memo Elservice AS. 2. Gulvlegging Firma: Pro Baltic Utført i perioden: Juni 2020 Beskrivelse av arbeidet: Legging av nytt gulv i leiligheten. Tilpasning av gulvlister og nødvendig forberedelse før montering. 3. Maling av leiligheten Firma: HANI Malerservice Utført i perioden: Juni 2020 Beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger og tak i flere rom. Forberedende arbeid inkludert sparkling og grunning. 4. Montering av nytt kjøkken Firma: ARSA Montering AS Utført i perioden: Juli 2020 Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt IKEA-kjøkken, inkludert installasjon av fire overskap og fem underskap. Tilpasning av benkeplate med utskjæring for induksjonstopp. Koordinering med elektriker for elektriske tilkoblinger. 5. Arbeid utført ved egen innsats I tillegg til arbeid utført av profesjonelle firmaer, er det

gjennomført følgende oppgraderinger ved egen innsats: Mindre tilpasninger og etterarbeid på maling. Montering av enkelte møbler og detaljer i kjøkkenet. Ettermontering av enkelte listverk og småjusteringer etter håndverkerarbeid. Alt arbeid er utført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter, og eiendommen er betydelig oppgradert som følge av disse tiltakene.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Feil ved varmekabel ble utbedret i 2015 i forbindelse med oppussing av badet i 2015.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Om feil ved varmekabel, utbedret i 2015. Egenerklæringsskjema fra forrige eier i mars 2020. Tilstandsrapport fra oktober 2019.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave fra 2020

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

INNVENDIG
Innvendig har boligen 2-stavs eikeparkett av typen Portofino (15 mm), med unntak av entré og kjøkken som har gulv med korkvinyl. Badet har flislagt gulv. Veggene består av malte plater og malte betongflater, og takene er utført med malte plater og malt betong. Boligen har innvendige, malte fyllingsdører, samt en skyvedør mellom stue og soverom. Belysningen består av spotter i enkelte nedsenkede himlinger og taklamper i øvrige rom. Boligen er nylig overflatemalt og har lite synlig slitasje. Etasjeskillerne er av betong. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.

UTVENDIG
Bygningen har valmtakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Ytterveggene er pusset og malt. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er i teak og har brann- og lydklassifisering B30/DB35. Den er utstyrt med dørkikkert og tilkoblet callinganlegg til gateplan. Balkongdøren har tolags isolerglass. Fra stuen er det utgang til en sørvendt, overbygget balkong med murrekkverk på 90 cm. Balkongen har le i form av en fastmontert glassvegg på 106 cm. Dekket er støpt, og det er montert dobbel stikkontakt på vegg. Leiligheten disponerer to

boder – én på loftet og én i kjelleren. Det finnes også flere fellesarealer i regi av sameiet som ikke er nærmere undersøkt eller beskrevet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Stoppekranen er lokalisert i himlingen på badet og er funksjonstestet. Det er rør-i-rør-system frem til kjøkkenet, og synlige utenpåliggende rør på badet. Det er synlige avløpsrør i plast under
vasker og benker på både bad og kjøkken. Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk via luftekanaler på badet. Tilluft kommer inn gjennom ventiler i ytterveggene, samt via ventiler plassert over enkelte radiatorer. Det er installert radiatorer i nesten alle rom, med unntak av badet. Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler på badet, og radiatorer i øvrige rom tilkoblet et fjernvarmeanlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 32 ampere. Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det er i tillegg et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD
Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Klesstativ i entré (Swedese Tree)
- Taklamper på kjøkken
- Taklamper på soverommene

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Med styrets godkjenning kan andelseieren leie ut boligen. Utleie kan blant annet tillates dersom andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg
- Oppvarming via radiatorer (inkludert i felleskostnadene)
- Varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2207 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 390,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader er på 6390kr, hvorav 4009kr er ordinære felleskostnader og 2381kr går til nedbetaling av fellesgjeld.

Kostnadene dekker følgende:
- Energi/fyring
- Offentlige avgifter
- Drift og vedlikehold
- Forsikring av bygget
- Drift av aksjelaget
- Internett er inkludert i felleskostnadene, men kabel-TV er ikke inkludert.
- Fellesgjeld renter og avdrag

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Selger har kun oppgitt formuesverdi som primærbolig.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor for bredbånd og kabel-TV. Inkludert i husleien er 50 Mbit/s internett, i tillegg til en dekoder med opptaksfunksjon og TV over internett (tjenesten T-We fra Telenor).

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 525 827. Antall aksjer er lik antall leiligheter, dvs. 87. Hjemmeside: https://vibbo.no/iladalen-vii/om

Iladalen VII AS består av Griffenfeldts gate 12 og 19. Tomten er festet av Oslo kommune. Bygningene er bygget i 1939-1940 og er oppført i teglstein med bærende indre veggelementer, dragere og etasjeskillere i armert betong.

Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

VAKTMESTER

Det er ansatt vaktmester i selskapet på deltid. Vaktmesterens oppgave er først og fremst å sørge for at tekniske anlegg fungerer og ellers holde eiendommen i orden. Dersom beboere ønsker tjenester av vaktmester blir det på eget initiativ og etter avtale mellom vaktmester og beboer. Selskapet påtar seg ikke noe ansvar i slike forhold.

ELEKTRIKER OG RØRLEGGER

Selskapet har for tiden avtale med rørleggerfirmaet Mercur og elektrikerfirmaet Hoel Elektro. Disse brukes til reparasjoner på fellesanlegg. Ingen beboere skal selv bestille håndverkere til fellesarealer, men henvende seg til styret.

Det er fellesvaskeri i kjelleren. For bruk av vaskerier vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene samt tider for vasking vedtatt på generalforsamlingen. En vask koster 20 kr.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2017: Lys i alle kjellerboder, opprydding av gammelt elektrisk anlegg i kjeller, skifte av samtlige vinduer. Påbegynt rehabilitering av brannbalkonger.
- 2017: Byttet alle vinduer i begge gårdene.
- 2016: Platting bakside nr. 19, sykkelparkering i nr. 19, utelys oppganger, nytt lys i kjeller, oppgradering av vaskemaskiner, helårstørking i tørkerom.
- 2015: Montert luftskiller i varmeanlegg, branndører loft og kjeller, innbruddsikring på ytterdører, etablert HMS-rutiner, seriekoblede brannvarslere.
- 2009: Vedlikehold/tetting av tak og nedløpsrør.
- 2008: Reparasjon av tak over 12 C og 19 D, nytt Callinganlegg og oppussing av oppgangene.
- 2006: Gikk fra olje/ elbasert oppvarming til fjernvarme i 2006.
- 2005: Arbeidet med baderomsrehabiliteringen er ferdig.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ettersom bunnfradraget er 4,7 millioner vil det ikke utløse eiendomsskatt på denne boligen.

Mail fra styret 04.02.25

- Det er ikke planlagt noen prosjekter utover vanlig vedlikehold.
- Det er ikke planlagt noen nye låneopptak.
- Det har ikke vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere. Aksjelaget har nylig hatt befaring for rotter, og veggdyr. Ingen funn.
- Neste årsmøtet er 24.04.25 kl. 18.00. Innkallingen er sendt ut.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 362 000,- pr.

Selskapet har et registrert lån:

Lånenr.: OBOS02-98207784788
Restsaldo: 27.946.059,-
Restløpetid: 24 år 4 md.
Term. per år: 12
Type rente: Flyt
Rente per 24.01.25: 6,09%

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i aksjelaget. Dette gir eierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.05 og 30.11.

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 499.937. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 554.154.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes 2 dugnader hvert år: En på våren og en på høsten. Dugnader varsles senest 2 uker i forveien.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6651601

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 400 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med gressplen, busker og trær. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra to ulike (hver side av bygget) er det trapper opp til enheten.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Ila, i bydel Sagene, med gangavstand til Grünerløkka, Sagene, Torshov og St. Hanshaugen. Også sentrum og Majorstua er lett tilgjengelig til fots.

Med denne adressen bor du rett ved Iladalen og i umiddelbar nærhet til idylliske Akerselva, som byr på flotte turstier helt fra sentrum til Maridalen og Nordmarka. Området har også flere populære grøntområder, som St. Hanshaugen park, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka.

Dagligvarehandelen er enkel med Coop Extra på Sagene kun 3–4 minutter unna til fots, samt Rema 1000 på Torshov og Joker på Ila, som er søndagsåpen. For et bredere servicetilbud er Storo Storsenter innen rekkevidde med over 130 butikker, spisesteder og tjenester. Det er også kort vei til Ringnes Park, hvor du finner Ringen Kino, Meny, Sats og flere andre forretninger. I tillegg ligger populære serveringssteder og fasiliteter på Torshov, Carl Berner, Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka i nærheten.

Området har svært gode kollektivforbindelser med busslinje 20, 21, 28, 37, 34 og 54, samt flybussen. Trikkelinjene 11, 12 og 13 stopper i nærheten, og det er enkel tilgang til T-banelinjene på Carl Berners plass.

Noen av områdets kvaliteter:
- Eventyrfabrikken (lekesenter for barn)
- Trikkestallen (barneteater)
- Ringen Kino
- Godt utvalg av kaféer og restauranter
- Ullevål sykehus i nærheten
- Kort vei til BI, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen og Lovisenberg Høgskole
- Bysykkelstativ rett utenfor
- Raade Kafé – en sjarmerende kafé i historiske omgivelser, som også har utekino året rundt
- Inngjerdet hundepark i Iladalen
- Vøyenvolden gård rett over veien, med vintage designmøbler, kafé og ulike markeder, inkludert julemarked
- Parkens Grøde – et økologisk hagelag støttet av kommunen, hvor naboer kan delta i planting og dyrking av frukt og grønt, samtidig som det fungerer som et sosialt samlingspunkt

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel med nærhet til natur, parker og et rikt kulturtilbud.

Bebyggelse

Veletablert boligområde med eldre bebyggelse. Denne boligen ligger i andre

etasje i en boligblokk over fire etasjer pluss underetasje og loft.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 03.10.1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/105:
13.10.1939 - Dokumentnr: 305625 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,140
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PRIORITETSBEST.

Diverse påtegning
Nye vilkår

Festetiden forlenges med 80 år fra 15 11 89
Årlig avgift kr. 132.879.-

13.10.1939 - Dokumentnr: 305625 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,140
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PRIORITETSBEST.

Diverse påtegning
Nye vilkår
Festetiden forlenges med 80 år fra 15 11 89
Årlig avgift kr. 132.879.-

13.10.1939 - Dokumentnr: 305627 - Erklæring/avtale
vedr. takrenneavløp m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.04.1940 - Dokumentnr: 301160 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.08.1946 - Dokumentnr: 301897 - Erklæring/avtale
vedr. atelier
Bestemmelse om benyttelse

03.05.1966 - Dokumentnr: 507744 - Erklæring/avtale
vedr. samlingsplass for Sivilforsvaret m.v.

13.10.1939 - Dokumentnr: 305624 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:183
GNR: 221 BNR: 133

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der

boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 600,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privatvisninger gratis. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 908,-

Samlet skal selger betale kr. 143 718,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2025

Ansvarlig megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97106664

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Griffenfeldts gate 19A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 105
Aksjenummer 0

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1307 **Referansenummer:** GB9666

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet beliggende i et veldrevet aksjelag. Leiligheten har en gjennomgående og effektiv planløsning med store vindusflater.
Leiligheten består av entré/gang, bad med vaskeromsdel, soverom og separat kjøkkenløsning. I stuen er det satt opp lettvegger (Laila soverom), noe som gjør at boligen i dag har to soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong.
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, sist i 2020/2021, hvor det blant annet ble gjennomført overflateoppussing med maling av vegger og tak, lagt nye gulv og montert nytt kjøkken.
Sameiet er godt drevet og har en aktiv vedlikeholdshistorikk.
Leiligheten har god lagringsplass med to boder – én på loft og én i kjeller. Sameiet disponerer også flere fellesarealer som kan benyttes i henhold til vedtekter og husordensregler.
Boligen fremstår med lite slitasje og er klar for innflytting.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har valmtakkonstruksjon i tre, tekket med takstein. Ytterveggene er pusset og malt. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er i teak og har brann- og lydklassifisering B30/DB35. Den er utstyrt med dørkikkert og tilkoblet callinganlegg til gateplan. Balkongdøren har tolags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en sørvendt, overbygget balkong med murrekkverk på 90 cm. Balkongen har le i form av en fastmontert glassvegg på 106 cm. Dekket er støpt, og det er montert dobbel stikkontakt på vegg.
Leiligheten disponerer to boder – én på loftet og én i kjelleren. Det finnes også flere fellesarealer i regi av sameiet som ikke er nærmere undersøkt eller beskrevet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen 2-stavs eikeparkett av typen Portofino (15 mm), med unntak av entré og kjøkken som har gulv med korkvinyl. Badet har flislagt gulv. Veggene består av malte plater og malte betongflater, og takene er utført med malte plater og malt betong.
Boligen har innvendige, malte fyllingsdører, samt en skyvedør mellom stue og soverom. Belysningen består av spotter i enkelte nedsenkede himlinger og taklamper i øvrige rom. Boligen er nylig overflatemalt og har lite synlig slitasje.
Etasjeskillerne er av betong. Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra 2004, da sameiet gjennomførte totalrehabilitering av alle bad. I 2015 ble det lagt nye varmekabler, smørememembran og fliser, med tilhørende dokumentasjon.
Veggene har fliser i format 20 x 20 cm. Taket er malt, og belysningen består av dimbare spotter. Det er enkelte utenpåliggende rør i dusjsonen.
Gulvet har fliser i format 20 x 20 cm, og det er installert elektriske varmekabler.
Innredningen består av nedfelt servant med tre underskap. Badet har toalett, dusj med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift med avtrekk, og tilluft kommer inn via spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2020, og innredningen er levert av IKEA. Gulvet har korkvinyl, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med lamper som belysning.
Benkeplaten er i laminat og har integrert vask med ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert stålplate som sprutbeskyttelse.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. De to store kjøkkenvinduene gir godt med naturlig lys. Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter.
Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekranen er lokalisert i himlingen på badet og er funksjonstestet. Det er rør-i-rør-system frem til kjøkkenet, og synlige utenpåliggende rør på badet. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk via luftekanaler på badet. Tilluft kommer inn gjennom ventiler i ytterveggene, samt via ventiler plassert over enkelte radiatorer.
Det er installert radiatorer i nesten alle rom, med unntak av badet.
Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Oppvarming skjer via elektriske varmekabler på badet, og radiatorer i øvrige rom tilkoblet et fjernvarmeanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 32 ampere.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det er i tillegg et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

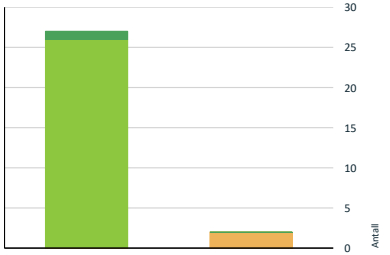
Det er satt opp en lettvegg i stuen for å etablere et ekstra soverom (Laila soverom løsning). Dette medfører ikke brudd på brannceller.
Det foreligger et ekspedisjonsdokument datert 20.12.1938. Et ekspedisjonsdokument er en forløper til ferdigattest.

Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1940

Standard
Bygget har normal standard ut fra alder og konstruksjon. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020, og det ble etablert et ekstra soverom med en lettvegsløsning samme år(Laila løning). Badet er fra 2004. Se nærmere beskrivelse under punktet «Konstruksjoner».

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtakkonstruksjoner i tre, tekket med takstein. Yttertak ble omtekket i 2019. Arbeidene inkluderte også nødvendig rehabilitering av piper og luftelyrer over tak, nødvendig rehabilitering av overlysvinduer på tårnbyggene samt skifte av berørte beslag, renner og nedløp. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er pusset/malt. Teglstein i nederste del av fasader.
Yttervegger ble oppusset i 2019. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2017.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Hoveddøren er i teak og har brann- og lydklassifisering B30/DB35. Den er utstyrt med dørkikkert og tilkoblet callinganlegg til gateplan.
Balkongdøren har tolags isolerglass og er datert 2017.
Begge dørene viser liten slitasje.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en sørvendt, overbygget balkong med murrekkverk på 90 cm. Balkongen har le i form av en 106 cm høy, fastmontert glassvegg. Det er støpt dekke, og en dobbel stikkontakt er montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er sameiets ansvar å vedlikeholde fasade og rekkverkshøyder.



Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget:
Sameiet har en aktiv vedlikeholdshistorikk, og det er utarbeidet en fremtidig vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Leiligheten disponerer to boder – én på loftet og én i kjelleren.
Loftboden har tregulv og lettvegger av tre som skille. På grunn av skråtak og lav takhøyde er boden ikke måleverdig i henhold til NS 3940:2023.

Boden i kjelleren ligger i en felles bodkjeller og har støpt dekke med lettvegger i tre som skille mellom de ulike deler,
Det er også flere felles areal i regi av sameiet som ikke er videre undersøkt beskrevet.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig har boligen 2-stavs parkett av type eik portofino 15mm, med unntak av entré og kjøkken som har gulv med korkvinyl. Badet har flislagt gulv. Veggene består av malte plater og malte betongflater.
Takene er utført med malte plater og malt betong.
Det er spotter som belysning i enkelte nedsenkede tak fra 2020, og øvrige rom har taklamper. Boligen er nylig overflatemalt (2020) og har lite synlig slitasje.

Overflatene er vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av betong. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det tas forbehold om at større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er stue og kjøkken kontrollert:

I stuen ble det målt et avvik på 9 mm over 2 meter, og totalt 14 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt et avvik på 6 mm over 2 meter, og totalt 9 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er toleransekravet maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 1 Radon

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i beting i fellesområdene.
Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har innvendige, malte fyllingsdører. Det er skyvedør mellom stue og soverom.

Dørene fremstår med normal funksjon og slitasje i forhold til alder.





VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra 2004, da sameiet (ifølge sameiet) gjennomførte totalrehabilitering av alle bad. I 2015 ble det lagt nye varmekabler, smøremebran og fliser med dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser i format 20 x 20 cm. Taket er malt, og det er dimbare spotter som lyskilde. Det er noen utenpåliggende rør i dusjsonen.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft til underlaget. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen. Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har fliser i format 20 x 20 cm, og det er installert elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell manglende vedheft til underlaget. Det ble ikke funnet avvik ved kontrollen. Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

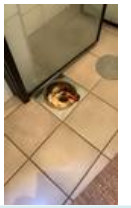
Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Ifølge arbeidsdokumentasjon ble det lagt ny smøremembran i 2015. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og visuelle observasjoner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og tre underskap. Det er toalett, dusj med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig opptreksventilasjon med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er gjennomført uten å påvise unormale forhold.
Undersøkelsen ble gjort ved større utforing rundt rørgjennomføringer fra kjøkkensiden, i veggen bak dusjsonen, hvor det var mulig å komme til bakenforliggende treverk. Øvrige vegger er av mur. Fuktkvotemåling i konstruksjonen viste 6 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2020, og innredningen er levert av IKEA.
Veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med lamper som belysning.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra Bosch
– Induksjonstopp fra Electrolux
– Oppvaskmaskin fra Electrolux
– Kombiskap fra Samsung
– Avtrekksvifte fra IKEA
- Komfyrvakt.

Benkeplate i laminat med vask og ett-greps blandebatteri.

Mellom benkeplaten og overskapene er det montert stålplate som sprutbeskyttelse.
Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. De to store kjøkkenvinduene fra 2017 gir godt med naturlig lys.

Det anbefales på generelt grunnlag og innstalere vannstoppesystem ved oppvaskmaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekranen er lokalisert i himlingen på badet og er funksjonstestet. Det er rør-i-rør-system frem til kjøkkenet, og synlige utenpåliggende rør på badet. Alle rørføringer til de ulike enhetene ble skiftet i regi av sameiet i forbindelse med oppussingen i 2004/2005 (ref:sameiet)



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern, som er synlig fra åpning bak kjøkken og i ventilasjonsluke i taket. Ifølge sameiet ble alle avløpsrør til de ulike enhetene skiftet i forbindelse med oppussingen i 2004/2005.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk via luftekanaler på badet. Tilluft kommer inn gjennom ventiler i ytterveggene, samt via ventiler plassert over enkelte radiatorer.





TG 1 Varmesentral

Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er installert radiatorer i nesten alle rom, med unntak av badet. Iladalen VII AS gikk over fra olje- og el-basert oppvarming til fjernvarme i 2006.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Anlegget vedlikeholdes av sameiet, og det er ikke utført nærmere undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på badet. Øvrige rom varmes opp via radiatorer tilkoblet et fjernvarmeanlegg som distribuerer varmt vann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 32 Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Anlegget ble sit oppgradert i 2020 hvort følgende arbeide ble utført av Autorisert elektriker:
   Oppdatering av sikringsskap med overspenningsvern, overlastvern og jordfeilautomater, Omtrekking og utskifting av kabler i eksisterende røranlegg, inkludert jordleder. Utskifting av alle brytere og stikkontakter, Installasjon av nye kurser og tilkoblinger på kjøkken og bad. Montering av downlights med dimmer i gang, stue og bad.
   Det foreligger samsvarserklæring på dette.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget, administrert av sameiet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

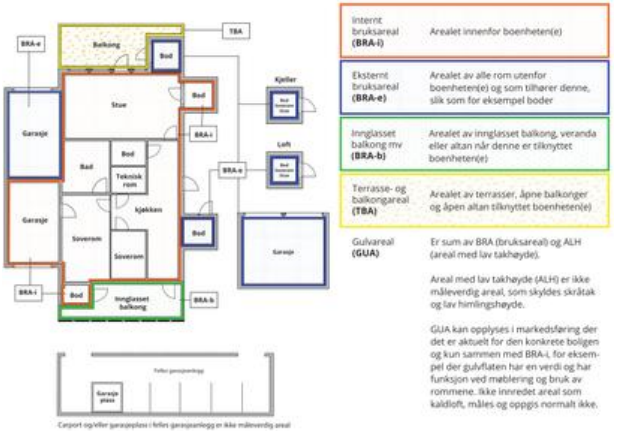
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	62			62	3		62
Loftsbod		2		2		4	6
Kjellerbod		4		4			4
SUM	**62**	**6**			**3**	**4**	**72**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken		
Loftsbod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Enheten disponerer en bod på loftet, plassert i felles loftsrom. Gulvarealet er ca. 6 kvm, men på grunn av lav takhøyde (skråtak) er måleverdig areal fastsatt til 2 kvm, og registrert som BRA-e.
I kjelleren disponerer enheten en bod som er oppmålt til 4 kvm og også registrert som BRA-e.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er satt opp en lettvegg i stuen for å etablere et ekstra soverom (Laila soverom løsning). Dette medfører ikke brudd på brannceller.
Det foreligger et ekspedisjonsdokument datert 20.12.1938. Et ekspedisjonsdokument er en forløper til ferdigattest.

Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Alle av autoriserte selskaper. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	105		0	2400.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Griffenfeldts gate 19 A

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Iladalen Vii AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/Iladalen Vii As	971525827	H0202		Yunpeng Ding

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
0

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt, veletablert og attraktivt boområde på Ila/Sagene, like ved Alexander Kiellands plass. En flottbeliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til både skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Fra leiligheten er det gangavstand til en rekke trendy kafeer, spisesteder, samt alt av servicetilbud, som bl.a. Kiellands Hus med matvarebutikk, frisør, vinmonopol, bokhandel, apotek, kafé, bensinstasjon, restaurant m.m. Det er mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med bl.a. Månefisken og Det andre teateret langs Akerselva, Hva skjer på Torshov og Trikkestallen med oppsetninger og teater. Ringen kino er også en kort spasertur unna. Du spaserer til Vulkan på 20 minutter, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med mathall, utesteder, butikker og treningssenter.

Boligen har nærhet til flere flotte rekreasjons- og friluftsområder som blant annet Iladalen park, Vøienvolden park, Myraløkka og Torshovdalen - alle like i nærheten. Ilaparken ligger like ved og brukes til bl.a. grilling, sommerleker, soling, piknik m.m. Voldsløkka har også et aktivt friområde med kunstgressbane, tuftepark, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier. Videre er det gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka med shoppingmuligheter, gode spisesteder, frodige parker og uteliv. Eiendommen har også nærhet til Akerselva, hvor man kan gå langs elven til Maridalsvannet og Nordmarka via Nydalen, eller følge elven ned til sentrum.

Av treningstilbud finner man bl.a. SATS Ila, Elixia Ringnes park, Sio Athletica Vulkan, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov - med tilgang til Oslo Squash og Klatreverket.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 Torshov, Bunnpris, Extra Sagene og Meny, samt flere søndagsåpne kolonialer og grønnsakshandlere. Du finner også gode tilbud i form av kafeer og restauranter i nærmiljøet. Ønsker du ytterligere servicetilbud har hovedgaten Vogts gate, Sandaker Senter og Storo Storsenter et rikt utvalg.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Vøyenbrua som ligger ca. 280 meter fra boligen - med bussnr. 18, 120, 345 og Flybuss. Få minutter til Vogts gate for trikk nr. 11, 12 og 13. T-bane fra Sinsen evt. Carl Berners plass. Med bil tar det ca. 9 min. til Majorstuen, 7 min. til Storo, 8 min. til Nydalen, 10 min. til Oslo S og 39 min. til Oslo Lufthavn.

Boligen har kort avstand til BI Nydalen, Tannlegehøyskolen., Sykepleierskolen på Lovisenberg, Arkitekthøyskolen. Utover dette kommer man seg raskt til de fleste av byens studiesteder med trikk, buss eller T-bane, herunder Universitetet i Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo med fl. Det er også kort vei opp til Rikshospitalet og gangavstand til Ullevål sykehus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra to ulike (hver side av bygget) er det trapper opp til enheten.
Området er en del av Oslo kommunes ordning "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid mot et årlig gebyr.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Festet tomt på totalt 2 400,9 m² (Arealkilde: Kartverket) for aksjelaget. Pent opparbeidet tomt med gressplen, busker og trær.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Årlige felleskostnader: 48108 kr per år.
For strømforbruk er det årlige forbruket ca. 2200 kWh.

Aksjelag
Generelle opplysninger om Iladalen VII AS:

Aksjeselskapet består av 87 leiligheter knyttet til aksjer.
Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971525827, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:
Griffenfeldts Gate 12
Griffenfeldts Gate 19

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren
Vaktmestertjenestene er levert av Karl-Rune Rudolfsen/ Rudolfsen Vaktmesterservice AS.
Telia er leverendør av kollektive internettjenester.
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/iladalen-vii

Husdyrhold
Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

Rehabilitering og vedlikehold:
I 2022 bestilte og mottok styret en ny vedlikeholdsrapport, utarbeidet av Huseierne. Hensikten med rapporten var å få en oppdatert oversikt over behov for nødvendige vedlikeholdstiltak, sammenlignet med forrige rapport fra 2013, levert av OBOS. Styret mener det er nødvendig å ha en konkret fremdriftsplan med hensyn til vedlikehold, både på kort og lang sikt. Dette for å hindre etterslep på vedlikehold og uventede store kostnader samt sikre kontinuitet i styrets videre arbeid.

Fra styret er det informert om følgende historikk på vedlikehold av gården:
2019-2020: Nytt felles brannvarslingsanlegg
2019: Tak, fasade, balkonger
2017 : El. Anlegg. Lys i alle kjellerboder, opprydding av gammelt elektrisk anlegg i kjeller, skifte av samtlige vinduer. Påbegynt rehabilitering av brannbalkonger.
2017: Bytting av vinduer. Byttet alle vinduer i begge gårdene.
2016 : Fellesarealer. Platting bakside nr. 19, sykkelparkering i nr 19, utelys oppganger, nytt lys i kjeller, oppgradering av vaskemaskiner, helårstørking i tørkerom
2015: Varmeanlegg. Div. Sikringer. Montert luftskiller i varmeanlegg, branndører loft og kjeller, innbrudds sikring på ytterdører, etablert HMS-rutiner, seriekoblede brannvarslere
2010 : Oppussing av næringslokale. Oppussing av næringslokale, byttet vinduer, dør og elektrisk anlegg.
2009 - 2009: Vedlikehold/tetting av tak og nedløpsrør. Vedlikehold og tetting av tak og nye nedløpsrør i 12 og 19.
2008: Tak. Reparasjon av tak over 12 C og 19 D
2008 : Porttelefon. Bestilling av nytt calling anlegg
2008: Oppussing av oppgangene
2006 : El-basert oppvarming. Iladalen VII AS har gått over fra olje/ el-basert oppvarming til fjernvarme i 2006.
2006: Selskapet ble til knytet fjernvarme.
2005: Baderoms-rehabiliteringen er ferdig.
2002-2003: Reparasjon av takvinduer i tårnblokken og overmaling av vindusrammer.
2001-2002: Strømtilførselen til hver leilighet fordoblet via ny tilførselskabel, nye stigeledninger, nye fordelinger med jordfeilbrytere.
2001-2002: Nye brennere, nye pumper og justering av varmtvannsfordelingen fra fyringsanlegget.
2001: Skiftet bakdører i nr 12 og nr 19.
2000: Skiftet elektrisk opplegg på loftene i nr 12 og nr 19.
2000-2001: Skiftet stoppekraner (kuleventiler) for forbruksvann i nr 12 og nr 19.
1998 - 2006: Diverse rehabiliteringer
1998: Skiftet oljetank i nr. 19.

Bevaringsverdig
Vernestatus: Vernet etter PBL
Askeladdenbeskrivelse: Griffenfeldts gate nr 12 og 19 - NB bestÃ¥r av flere eiendommer (221/65 og 219/105). Området rundt bygningene er

omfattet av vernebestemmelsene. Inngår i et større helhetlig område med eiendommene rundt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1942

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6651601			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Griffenfeldts gate 19 A, 0460 OSLO
Gnr 219 - Bnr 105
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GB9666

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ding, Yunpeng	9578-5999-4-2986621	2025-03-12 21:06:15

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0113/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Griffenfeldts gate 19A, 0460 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Yunpeng Ding

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6651601
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2015 av firmaet M.TEK.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran ble fornyet av M.TEK

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opposing av badet er dokumentert.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har vedlikehold tak, fasade, osv., i tillegg ble alle vinduer byttet i 2017 av borettslaget.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført oppdatering og modernisering av det elektriske anlegget i boligen av Memo Elservice AS, ved elektriker Tom Enger. Arbeidet ble gjennomført i perioden juli til september 2020 og omfatter følgende: Generelle oppgraderinger Oppdatering av sikringsskap, inkludert installasjon av overspenningsvern, overlastvern og jordfeilautomater. Omtrekking av eksisterende røranlegg med ny kabling, inkludert jordleder. Eksisterende ledninger i røranlegget er erstattet med nye, forutsatt at de kunne trekkes ut uten komplikasjoner. Utskifting av alle brytere og stikkontakter til Elko Plus. Ny kabling for åpen installasjon i henhold til mottatt skissetegning. Kjøkken Omtrekking av kabling til platetopp (2 /20A) og installasjon av komfyrvakt. Opplegg av egen kurs til oppvaskmaskin. Opplegg for ventilator, kjøleskap, stikkontakter over benk, stikkontakter for lys i overskap og to vegglampepunkter. Reparasjon av avkappede kabler over kjøkkenskap. Opplegg og montering av to vegglamper. Bad Installasjon og opplegg av tre downlights med dimmer. Opplegg for oppvaskmaskin. Entré, stue og soverom Opplegg av nye stikkontakter med åpen installasjon. Utskifting av brytere til Elko Plus. Opplegg av downlights med dimmer i gang og stue. Installasjon av bryter, stikkontakt og antenneuttak i ny vegg mellom stue og soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Lettvegg montert i stua for separat soverom i 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført på eiendommen I tillegg til de elektriske arbeidene som tidligere beskrevet, er det utført betydelige oppgraderinger på eiendommen. Dette inkluderer blant annet snekkerarbeid, gulvlegging, maling og kjøkkenmontering. Arbeidet er utført både av profesjonelle firmaer og ved egeninnsats i perioden juni til september 2020. 1. Snekkerarbeid – senket tak og lettvegg Firma: Luxus Hjem Byggservice AS Elektriker: Memo Elservice AS (elektrisk tilrettelegging) Utført i perioden: August – september 2020 Beskrivelse av arbeidet: Senking av tak med 5 cm i stue og entré. Montering av ekstra lekter for ny lettvegg. Oppføring av lettvegg i stuen, inkludert montering av to skyvedører. Montering av gulv- og dørlister på lettvegg og skyvedørskarm. Sparkling og maling av senket tak og lettvegg. Flekksparkling og maling av tak på bad. Elektrisk arbeid i forbindelse med prosjektet ble koordinert med Memo Elservice AS. 2. Gulvlegging Firma: Pro Baltic Utført i perioden: Juni 2020 Beskrivelse av arbeidet: Legging av nytt gulv i leiligheten. Tilpasning av gulvlister og nødvendig forberedelse før montering. 3. Maling av leiligheten Firma: HANI Malerservice Utført i perioden: Juni 2020 Beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger og tak i flere rom. Forberedende arbeid inkludert sparkling og grunning. 4. Montering av nytt kjøkken Firma: ARSA Montering AS Utført i perioden: Juli 2020 Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt IKEA-kjøkken, inkludert installasjon av fire overskap og fem underskap. Tilpasning av benkeplate med utskjæring for induksjonstopp. Koordinering med elektriker for elektriske tilkoblinger. 5. Arbeid utført ved egen innsats I tillegg til arbeid utført av profesjonelle firmaer, er det gjennomført følgende oppgraderinger ved egen innsats: Mindre tilpasninger og etterarbeid på maling. Montering av enkelte møbler og detaljer i kjøkkenet. Ettermontering av enkelte listverk og småjusteringer etter håndverkerarbeid. Alt arbeid er utført i henhold til gjeldende standarder og forskrifter, og eiendommen er betydelig oppgradert som følge av disse tiltakene.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Feil ved varmekabel ble utbedret i 2015 i forbindelse med oppussing av badet i 2015.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Om feil ved varmekabel, utbedret i 2015. Egenerklæringsskjema fra forrige eier i mars 2020. Tilstandsrapport fra oktober 2019.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Forrige salgsoppgave fra 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Mandag 23. september 2024 har borettslaget fjernet den nedgravde oljetanken utenfor Griffenfeldts gate 19.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0113/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ding, Yunpeng	2025-03-12

Identifikasjon

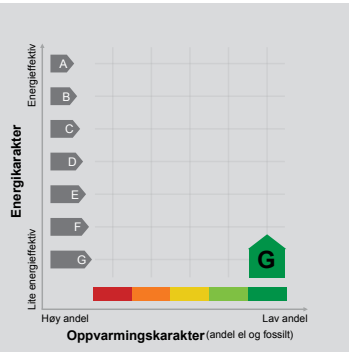
bankID Ding, Yunpeng

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Griffenfeldts gate 19A
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539193
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-87215
Dato	04.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Griffenfeldts gate 19A	80539193	H0202	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1938

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	59 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	69 m²
Totalt BRA	69 m²
Oppvarmet luftvolum	186 m³
U-verdi for yttervegger	1,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.3.2016

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 762 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	329,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 147 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	329,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 762 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 616 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	20 147 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 762 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Martin Sedenius Føllesdal
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: m.follesdal@nordvikbolig.no

8344907 5358/46 03.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.03.2025.

Selskapsnr: 5358 Iladalen Vii As,
Organisasjonsnr: 971.525.827 ,
Aksjonær: Yunpeng Ding
Leieobjektnr: 46
Aksjeboenhetsnr: 00044
Adresse: Griffenfeldts Gate 19 A, 0460 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6651601.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Varmt vann og fyring inngår i felleskostnadene
- Internett inngår i felleskostnadene
- Eiendommen er festet av Oslo kommune. 80 år fra 15.11.1989. Festekontrakt kan megeleren bestille i Grunnboken.
- Gateparkering
- Tre sett hovedinngangsnøkler, samt 1 modem, 1 dekoder og en fjernkontroll skal medfølge ved eierskifte.
- Ved søknad om bruksoverlating vil aksjonær bli belastet med et gebyr. Gebyret dekker administrasjonskostnader i forbindelse med søknaden
- Selskapet har avtale om nedbetaling av fellesgjeld ordning. For å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. 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 fratrekk 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.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Fastsate datoer for å innfri fellesgjelden - første mulighet til å innfri fellesgjelden er 30.11.2020, deretter 2 ganger i året, 30.05 og 30.11.
- Følg med boligselskapets hjemmeside på https://vibbo.no/iladalen-vii for mer informasjon, råd og tips, nyheter m.m. som er nyttig for nye eiere, i tillegg kan alle eierne logge seg på egen profil for å se personlige opplysninger samt informasjon om leiligheten.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Alle meglerhenvendelser til styret skal rettes til e. posten: iladalen7@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (03.03.25)
* OBOS02-98207784788	A	27.899.783,-	24 år 3 md.	12		Flyt	6,09%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.390,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 4.009,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS022.381,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.038,-	22.272,-	24.445,-	383.973,-

Festetomt utgjør 21 429 kr av gjeld.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207784788	361.404,-	2.380,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 362.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Mankarios tlf.22 86 58 62 ev. pr. e-post: john.mankarios@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

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 om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Baard Hübert Griffenfeldts Gate 12 C, 460 OSLO, e-post: baardhubert@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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.

Hilsen OBOS
Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5358
Iladalen VII AS

Velkommen til generalforsamling i Iladalen VII AS

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

Dato for generalforsamlingen:
25. april 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Iladalen VII AS

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios velges som fører av protokollen. Som protokollvitne foreslås ----------

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5358 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat: 1

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2
- Kandidat 3
- Ola Windingstad Stensrud

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

- Kandidat; 2
- Nils Svalastog

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Medlem: 1
- Medlem: 2

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Benedicte Wright Cappelen	Griffenfeldts Gate 19 E
Styremedlem	Henrik Holdhus Andresen	Griffenfeldts Gate 12 B
Styremedlem	Tatiana Alexandra De Lorena De Seves	Griffenfeldts Gate 19 B
Styremedlem	Baard Hübert	Griffenfeldts Gate 12 C
Styremedlem	Ryman Sleeman	Griffenfeldts Gate 12 C
Varamedlem	Sigrid Freihow Sande	Griffenfeldts Gate 19 B
Varamedlem	Nils Svalastog	Griffenfeldts Gate 12 C

Valgkomiteen

Eli-Berit Lillesæter	Griffenfeldts Gate 12 A
Bjørn D. Nistad	Griffenfeldts Gate 12 C

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.

Generelle opplysninger om Iladalen VII AS
Aksjeselskapet består av 87 leiligheter knyttet til aksjer.
Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971525827, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219	105
221	65

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Iladalen VII AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret i Iladalen VII AS består av leder Benedicte Wright Cappelen, og styremedlemmene Tatiana de Sèves, Henrik Andresen, Ryman Sleeman og Susan Guerra. Fram til ekstraordinær generalforsamling 14.11.23 besto styret av leder Benedicte Wright Cappelen og styremedlemmene Tatiana de Sèves, Henrik Andresen, Ryman Sleeman og Baard Hübert. Styret hadde 11 styremøter i 2023 samt en rekke befaringer med leverandører og samarbeidspartnere.

Felleskostnader
Styret vedtok å ikke øke de ordinære felleskostnadene med 5 prosent fra 1. Januar 2024. Styret begrunnet å ikke øke felleskostnadene ved å ha et stramt vedlikeholdsbudsjett i 2024. Styret er i likhet med beboere flest opptatt av å holde felleskostnader nede, og at selskapet skal fortsette å ha en sunn økonomi.

Problemer med vinduene og retningslinjer for vedlikehold
Styret er kjent med at flere beboere har ulike problemer med vinduene som var nye i 2017. Vi har gjentatte ganger forsøkt å opprette dialog med leverandøren om dette, men uten særlig hell. Det strides om problemene skyldes manglende vedlikehold fra vår side og om det er en reklamasjonssak eller ikke. Styret fikk hjelp av advokat i Codex og i samråd med advokatene så har styret besluttet å ikke ta saken videre. Alle vinduer det er problemer med vil bli sett på sak for sak. Vi beklager at saken har trukket ut i tid og at det ikke enda har vært mulig å finne en løsning på saken. Styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med vedlikeholdsprosedyrer av vinduene, som finnes på **Vibbo**.

Problemer med fjernvarmeanlegget
Senhøsten 2023 ble de eldre sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget erstattet med nye modeller som justerer trykket i tråd med behovet og antall aktive varmekilder. Dette har resultert i lavere vannhastighet i rørene, noe som igjen reduserer støyen for beboerne. Det er viktig å påpeke at anlegget, selv om det er oppgradert, ikke kan garanteres å være helt støyfritt på grunn av strukturelle endringer og ulike dimensjoner. Dersom du fremdeles opplever betydelig støy i leiligheten din, oppfordrer vi deg til å ta kontakt med styret. Det vil bli gjort spesifikke justeringer for leilighetene som sliter med støy etter at fyringssesongen i 2024 er avsluttet.

Videre har det blitt utført utskiftninger av defekte radiatorer i leiligheter som ikke har generert tilstrekkelig varme. Hvert tilfelle vurderes individuelt, og forsøkene på utskiftning gjennomføres helst om sommeren eller i varmere perioder for å unngå nedetid i sentralvarmesystemet for andre beboere.

Rørleggertjenester
På grunn av utilfredsstillende service fra tidligere leverandør av rørleggertjenester, har vi byttet til Nore VVS AS, som nå tar ansvar for fjernvarme og rørsystemet. Styret anbefaler alle beboere som trenger rørleggertjenester å kontakte dette selskapet for å sikre kvalitet i arbeidet og fordi de har kjennskap til resten av anlegget i borettslaget.

Nettsted: https://norevvs.no/

Kontaktperson: Kristian
Telefonnummer: +47 909 92 030

N.B
Til beboere som benytter rørleggertjenester: Hvis arbeidet krever stenging av vann for øvrige beboere skal dette varsles om i forkant på Vibbo. Dette gjelder også ved varsling om problemer med fjernvarmeanlegget.

Elektrikertjenester
Styret er i en vurderingsfase for å etablere en fast leverandør av elektrikertjenester. Styret har ikke falt ned på hvem dette skal være enda, og planlegger å ha dette på plass i første halvår 2024. Det er viktig for styret at vi etablerer et samarbeid med en aktør som er driftssikker og leverer kvalitetsarbeid. Vi ønsker primært å samarbeide med aktører med tilhørighet til Sagene eller omkringliggende områder.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Styret planlegger å gjennomføre HMS-inspeksjoner i fellesarealer, i tillegg til vaktmesters regelmessige runder. Vi ser dessverre at det fortsatt er tendenser til at søppel og eiendeler oppbevares i fellesarealer. Dette medfører økt brannfare, og redusert fremkommelighet. Vi minner om at det ikke er lov å oppbevare noe i fellesarealer på loft, i kjeller eller trappeoppganger. Dette er for å sørge for frie rømningsveier og for å hindre farlig røykutvikling ved en eventuell brann.

Når det gjelder behov for parkering av barnevogn godtar vi, som tidligere kommunisert, likevel dette som et midlertidig unntak fra regelen siden vi foreløpig ikke har noen tilfredsstillende løsning for dette.

Styret har dessverre ikke lykkes i å gjennomføre en brannøvelse i 2023, dette planlegges gjennomført i løpet av årets tre første måneder i 2024.

Regler for håndtering av søppel
Styret leier containere til felles benyttelse hver vår og høst i forbindelse med borettslagets dugnader. Har du større mengder papp og søppel, ved for eksempel inn- eller utflytting, skal ikke dette belastes den ordinære kapasiteten til borettslaget, men fraktes bort på eget initiativ. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil automatisk fjernes av vaktmester i forbindelse med regelmessige inspeksjoner. Avfall som oppbevares midlertidig utendørs før avhenting må plasseres minimum 5 meter fra ytterveggen til fasaden i henhold til HMS-regler. For mer informasjon om håndtering av søppel, se Vibbo.

Rens av sluk i balkonger
Styret minner om at beboere er ansvarlige for å tilse at vannavløpet på balkongene fungerer, ved å fjerne rusk og rask. Dette er viktig for å hindre at fukt trenger inn i bygningsmassen.

Vaktmestertjenester
Vaktmestertjenestene er levert av Karl-Rune Rudolfsen/ Rudolfsen Vaktmesterservice AS siden 2016 og styret er veldig fornøyde med kvaliteten på tjenestene som leveres fra A-Å. Styret minner om viktigheten av at den enkelte beboer melder fra til styret om feil/mangler slik at vi kan iverksette tiltak. All kommunikasjon angående vaktmestertjenester skal foregå via styret.

Kommunikasjon med styret og beboere imellom
Styret opplever at informasjonsflyten er bedre etter at vi begynte å bruke kommunikasjonsplattformen Vibbo, fra oss til dere og beboere imellom. Vi etterstreber å samle og oppdatere informasjon her oppfordrer derfor alle til å sjekke om det finnes svar på det man lurer på inne på her før man henvender seg på andre måter. Styret foretrekker å motta enkle henvendelser på Vibbo mens mer omfattende saker med eventuell dokumentasjon kan sendes til iladalen7@styrerommet.no

I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven har styret besluttet at kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og boligeierne skal skje elektronisk. Unntak gjelder for eiere som har reservert seg mot dette. Se mer informasjon om dette, og om reservasjon, på Vibbo.

Retningslinjer ved oppussing og ombygging
Styret minner om at beboere må sette seg inn i gjeldende byggeforskrifter ved planer om oppussing/ombygging. Ved deling av rom er det for eksempel ikke lov å fjerne radiatorer da disse regnes som en del av bygningsmassen. Ved sliping av gulv/restaurering av bad er det viktig at brannvarslingsanlegget dekkes til slik at ikke støv kommer til og skaper problemer. Ta kontakt med styret dersom du lurer på noe før du går i gang!

Naboklager
Styret har merket seg en liten økning i antall naboklager, som hovedsakelig går på støy ved festing eller oppussing. Vi er av den oppfatning at naboklager først og fremst bør håndteres beboere imellom på en vennlig og saklig måte og oppfordrer samtlige til å vise toleranse for ulike former for støy innenfor rimelighetens grenser. Tusen takk til alle beboere som er flinke til å varsle naboer på Vibbo med hensyn til ulike aktiviteter som skaper lyd!

Fellesvaskeriene
Åpningstider:
Mandag til fredag: 07.00 - 21.00
Lørdag og søndag: 10.00 - 21.00
Påfyll av vaskekort går på rundgang i styret den første tirsdagen i måneden kan beboere.
N.B! Vi tar ikke lengre imot kontant betaling, se betalingsløsning i Vibbo.
Nye vaskekort koster 50 kroner og én vask koster 20 kroner.
Bruk av tørkeskapene er gratis.

Dugnader
Styret arrangerer dugnad to ganger i året - en gang på våren og en gang på høsten. Det er i sammenheng med dugnadene at det bestilles containere til felles benyttelse. Innsatsen som legges ned under dugnadene er av vesentlig verdi for fellesskapet, og bidrar til at vi sparer penger som ellers ville blitt brukt til å leie inn ressurser.

Utearealer og hagelag
Styret jobber med langsiktig oppgradering av utearealene, noe som har vært av høy prioritet i 10 år. Vi har sammenlagt veldig store utearealer og er derfor nødt til å legge oss på en nøktern linje med hensyn til vedlikehold. Det ble utført omfattende beskjæringsarbeid i både nr 12 og 19. Styret deler ut dyrkekasser til de som er interesserte. Se mer informasjon på Vibbo.

Styret trenger ditt engasjement!
Vi erfarer at mange beboere vegrer seg for å gå inn i styret, for eksempel fordi de har en travel hverdag eller ikke har erfaring med styreverv fra tidligere av. Vi vil gjerne understreke at dette ikke er til hinder for å påta seg et slikt oppdrag. Styrearbeid krever ingen spesiell kompetanse utover en interesse for å gjøre gode prioriteringer på vegne av fellesskapet og evnen til å samarbeide med andre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes høyere kapitalkostnader, som justeres opp i takt med økte renter på lånet. Dette er iht. avtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Byttet av sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget kostet nærmere kr 200 000.
Likevel har de totale driftskostnadene blitt lavere enn budsjett, godt hjulpet av lavere energikostnader.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes flere renteøkninger på lånet.

Resultat
Årets positive resultat på **kr 499 937** vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 058 013.**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det budsjettert med et ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, det ventes at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det antas at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Iladalen VII AS.

Lån
Iladalen VII AS har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Iladalen VII AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Iladalen VII AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

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

Penneo Dokumentnøkkel: EZSQB-BLJED-WQQ3x-CVV93-MPAX2-G8BIG

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EZQB-BUED-KQOH-CVVA-MPAJO-G8B9S

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

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-13 14:06:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EZQB-BUED-KQOH-CVVA-MPAJO-G8B9S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og valideri av den datamaskinutregnede hashverdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

ILADALEN VII AS
ORG.NR. 971 525 827, KUNDENR. 5358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 033 295	1 626 439	1 613 172	2 080 356
Innkrevde felleskostnader	2	3 881 320	3 386 264	3 872 828	3 872 644
Andre inntekter	3	45 790	18 060	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 960 405**	**5 030 763**	**5 501 000**	**5 968 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 498	-11 762	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-161 878	-155 630	-166 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-38 200	-65 164	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-462 584	-217 250	-230 000	-150 000
Forsikringer		-311 633	-279 675	-306 000	-342 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 426	-167 426
Kommunale avgifter	9	-793 980	-672 391	-760 500	-905 500
Energi/fyring	10	-1 325 017	-1 382 684	-1 580 000	-1 310 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 997	-405 340	-300 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-410 151	-396 896	-414 000	-416 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 040 284**	**-3 891 138**	**-4 102 846**	**-3 791 846**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 920 121**	**1 139 625**	**1 398 154**	**2 176 154**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 920 121**	**1 199 625**	**1 398 154**	**2 176 154**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 657	24 216	30 000	0
Finanskostnader	13	-1 492 841	-887 320	-1 036 000	-1 622 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 420 184**	**-863 104**	**-1 006 000**	**-1 622 000**
ÅRSRESULTAT		**499 937**	**336 521**	**392 154**	**554 154**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		499 937	336 521		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 029 904	1 029 904
Aksjer og andeler	15	175	175
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 030 079**	**1 030 079**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 491	236 723
Andre kortsiktige fordringer	16	9 482	15 354
Driftskonto OBOS-banken		437 137	537 818
Sparekonto OBOS-banken		3 069 054	2 723 314
SUM OMLØPSMIDLER		**3 553 164**	**3 513 210**
SUM EIENDELER		**4 583 243**	**4 543 289**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	18,19	-25 648 091	-26 148 029
SUM EGENKAPITAL		**-25 543 691**	**-26 043 629**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	28 476 584	29 017 038
Annen langsiktig gjeld	21	1 155 200	1 155 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 631 784**	**30 172 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		296 499	399 776
Skyldige offentlige avgifter	22	987	987
Påløpte renter		148 503	6 916
Påløpte avdrag		42 162	0
Annen kortsiktig gjeld	23	7 000	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**495 151**	**414 679**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 583 243**	**4 543 289**
Pantstillelse	24	34 323 250	34 323 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Iladalen VII AS

Benedicte Wright Cappelen /s/ Henrik Holdhus Andresen /s/ Tatiana A. De Lorena De S. /s/

Baard Hübert /s/ Ryman Sleeman /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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	3 758 664
Lokalleie	113 724
Eiendomsskatt	8 932
Kapitalkostnader på IN-lån	1 961 332
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	71 963
Overført til kapitalkostnader	-2 033 295
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 881 320**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	16 500
Nettinnbetalinger	240
Tryg Forsikring, refusjon skadesak rettshjelp	29 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 790**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 498.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 619
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 581
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 200**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 790
Drift/vedlikehold VVS	-127 941
Drift/vedlikehold elektro	-7 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 045

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-194 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 900
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 143
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-462 584**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 943
Vann- og avløpsavgift	-425 223
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-359 559
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-793 980**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-45 923
Fjernvarme	-1 279 095
SUM ENERGI / FYRING	**-1 325 017**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Container	-21 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 114
Verktøy og redskaper	-4 099
Driftsmateriell	-611
Lyspærer og sikringer	-4 692
Vaktmestertjenester	-329 722
Andre fremmede tjenester	-18 066
Trykksaker	-1 027
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 590
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-360
Kontingenter	-2 900
Gaver	-695
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-2 245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-410 151**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 603
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 054
SUM FINANSINNTEKTER	**72 657**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 492 841
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 492 841**

NOTE: 14

BYGNINGER

Saldo 1.1	1 029 904
SUM BYGNINGER	**1 029 904**

Gnr.219/bnr.105 M. flere
Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1989.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Andel Sagene Samfunnshus	100
Andel NBBL	75
SUM AKSJER OG ANDELER	**175**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	9 482
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 482**

NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 104 400.
fordelt på 87 aksjer à kr 1 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-25 970 973
Egenkapital fra IN tidligere	360 000
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-37 119
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-25 648 091**

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Renter 31.12: 5,94 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2019 og 2020	-32 110 262	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 733 224	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	540 454	
Nedbetalt tidligere, IN	360 000	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-28 476 584
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 476 584**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andelsobligasjoner	-1 155 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 155 200**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift, avsatt styrehonorar 2020/2021	-987
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-987**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2020/2021	-7 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 000**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	28 476 584
Påløpte avdrag	42 162
Beregnede IN-forpliktelser	322 881
TOTALT	**28 841 627**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 029 904
TOTALT	**1 029 904**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651601. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	El. Anlegg. Fasade.	Lys i alle kjellerboder, opprydding av gammelt elektrisk anlegg i kjeller, skifte av samtlige vinduer. Påbegynt rehabilitering av brannbalkonger.
2017 - 2017	Bytting av vinduer.	Byttet alle vinduer i begge gårdene.
2016 - 2016	Fellesarealer.	Platting bakside nr. 19, sykkelparkering i nr. 19, utelys oppganger, nytt lys i kjeller, oppgradering av vaskemaskiner, helårstørking i tørkerom.
2015 - 2015	Varmeanlegg. Div. Sikringer.	Montert luftskiller i varmeanlegg, branndører loft og kjeller, innbruddsikring på ytterdører, etablert HMS-rutiner, seriekoblede brannvarslere.
2010 - 2010	Oppussing av næringslokalet.	Oppussing av næringslokalet, byttet vinduer, dør og elektrisk anlegg.
2009 - 2009	Vedlikehold/tetting av tak og nedløpsrør.	Vedlikehold og tetting av tak og nye nedløpsrør i 12 og 19.
2008 - 2008	Tak.	Reparasjon av tak over 12 C og 19 D.
2008 - 2008	Oppganger.	Nytt Callinganlegg.
2008 - 2008	Oppganger.	Oppussing av oppgangene.
2006 - 2006	El-basert oppvarming.	Iladalen VII AS har gått over fra olje/ el-basert oppvarming til fjernvarme i 2006.
1998 - 2006	Diverse rehabiliteringer.	1998: Skiftet oljetank i nr. 19 2000: Skiftet elektrisk opplegg på loftene i nr.12 og nr. 19 2000-2001: Skiftet stoppekraner (kuleventiler) for forbruksvann i nr. 12 og nr. 19. 2001: Skiftet bakdører i nr. 12 og nr. 19 2001-2002: Strømtilførselen til hver leilighet fordoblet via ny tilførselskabel, nye stigeledninger, nye fordelinger med jordfeilbrytere. 2001-2002: Nye brennere, nye pumper og justering av varmtvannsfordelingen fra fyringsanlegget. 2002-2003: Reparasjon av takvinduer i tårnblokken og overmaling av vindusrammer. 2005: Arbeidet med baderomsrehabiliteringen er ferdig. 2006: Selskapet ble til knytet fjernvarme.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24
Selskapsnummer: 5358 **Selskapsnavn:** Iladalen VII AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER

FOR ILADALEN VII AS BOLIGAKSJESELSKAP, ORG NR 971525827.

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING DEN 14.JUNI.06
Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 104 400,- fordelt på 87 aksjer
á kr 1 200,- fullt innbetalt.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger
o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse. Planlagt arbeid skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade bygningsmassen. Dersom en skade oppstår grunnet manglende fagmessig arbeid, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skaden for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe eller sjenanse for andre eiere i boligselskapet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (nye eiere) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse nye eiere om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

(9) Radiatorene er en fellesinstallasjon som selskapet har ansvar for. Aksjeeierne har ikke anledning til å fjerne eller bytte radiatorer på eget initiativ.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet
6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker. Styret kan ikke uten generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall gjøre vedtak om tiltak som går utover vanlig forvaltning og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER

FOR
A/S ILADALEN VII

Vedtatt av Generalforsamlingen 14. juni 2001
Sist endret 04.5.2018

I. Alminnelige regler

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Enhver skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt for borettslaget. Det skal være ro i bygningen i tidsrommet mellom 23.00 og 07.00.

II. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i selskapet. Styret kan nekte fortsatt dyrehold dersom det godtgjøres at det foreligger en ulempe forårsaket av dyreholdet.

III. Bruk av leilighet

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet. Fest skal varsles til naboene i god tid.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid skal naboer varsles.

Banking eller risting av tepper eller annet tøy skal ikke gjøres via balkonger og vinduer. Bruk oppsatte bankestativer.

Beboerne er ansvarlig for at leiligheten til enhver tid er i god stand samt at husordensreglene følges. Skade på leiligheten dekkes av leieboer selv. Beboerene plikter å sørge for at avløpsrør i leiligheten ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

Alle leiligheter skal være utstyrt med godkjent brannslokningsapparat og røykvarsler.
For øvrig vises det til inngått husleiekontrakt.

IV. Bruk av fellesareal

Styret vurderer beboernes behov og bestemmer bruksområdet i fellesarealene, så sant dette kommer beboerne til gode. Fellesarealet skal til enhver tid holdes ryddig og gjenstander skal ikke hensettes.

Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakt. Brennbare ting skal ikke kastes i søppelsjakt. Unødig støy i trapperom må unngås. Aktiviteter på uteareale må ikke volde skade på grøntanlegg og bygninger.

Vaktmester skal i henhold til arbeidsinstruks holde veier og grøntarealer i orden samt sørge for snømåking og kontroller at ytterdører er låst hver kveld.

Utgangs-, kjeller- og loftsdører skal være låst også med sikkerhetslås til enhver tid. Lys på loft og kjeller skal slokkes etter bruk.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder. Lettantennelig materiale må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling på balkong er det kun tillatt å benytte gassgrill og elektrisk grill. Ved grilling på utearealer er det tillatt å bruke kullgrill såfremt det foregår under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Ved grilling og bruk av utepeis skal man generelt ta hensyn til naboer.

For bruk av vaskerier vises det til de regler som er slått opp i vaskeriene samt tider for vasking vedtatt på generalforsamlingen:
Vasketider er per i dag:
Mandag-fredag kl. 07:00-21:00
Lørdag-søndag kl. 10:00-21:00

Parkering er tillatt på fellesarealer i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.

V. Dugnad

Det avholdes 2 dugnader hvert år: en på våren og en på høsten. Dugnader varsles senest 2 uker i forveien.

VI. Diverse

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør rettes direkte til naboen selv.

VII. Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Informasjon om Iladalen VII AS

Iladalen VII AS
Iladalen VII AS er et boligaksjeselskap registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 971 525 827. Antall aksjer er lik antall leiligheter, dvs. 87. Aksjonærene har stemmerett på selskapets Generalforsamling.

Bygningene
Iladalen VII AS består av Griffenfeldts gate 12 og 19. Tomten er festet av Oslo kommune. Bygningene er bygget i 1939-1940 og er oppført i teglstein med bærende indre veggelementer, dragere og etasjeskillere i armert betong. Lettvegger er oppført i ¼-steins tegl, noen med rabits i tillegg. Innvendige vegger er pusset med mørtel av kalksement.

Generalforsamling
Generalforsamlingen avholdes i begynnelsen av juni måned. Styrets arbeid siste år, regnskap og budsjetter gjennomgås. Større bygningsmessige saker gjennomgås under Generalforsamlingen. Det foretas også valg av styre.

Vedlikehold av leiligheten
Den enkelte aksjonær er ansvarlig for innvendig vedlikehold av leiligheten. Ref. også § 5 i standardbestemmelsene i husleiekontrakten der det gjøres rede for leiers ansvar for vedlikehold av leiligheten.

Fellesarealer
Det er ikke tillatt med lagring av ting og søppel på fellesarealene inne og ute.

Dugnad
Vår og høst holder selskapet dugnad, og alle aksjonærer oppfordres til å delta. I forbindelse med dugnaden bestilles det containere for fjerning av søppel og hageavfall, men også for at beboere kan bli kvitt ukurant søppel.

Nøkler
Med hver leilighet følger det ett sett nøkler. Det er nøkler til egen dør, nøkkel som passer til hoveddør, kjeller loft og fellesvaskeri. Det er i tillegg nøkkel til reservasjonslås for vaskeri og nøkkel til postkasse.

Det er i utgangspunktet 3 nøkler til utgangsdør per leilighet. Evt. ekstra systemnøkler bestilles gjennom Styret. Styret eller vaktmester har ikke nøkler til den enkelte leilighet.

Fyring og varmt vann
Det er et fyrrom i hver av bygningene 12 og 19. I 2006 ble boligselskapet tilknyttet fjernvarme. Oljefyringen er fortsatt tilknyttet men ikke i bruk. Systemet har fungert på følgende måte, varmen føres med varmt vann til radiatorene i leilighetene. Hver høst skal alle radiatorer luftes, dvs. ventilen i enden av radiatoren åpnes med en liten settskrue ca. 1 omgang. Når det kommer vann ut, stenges ventilen. Alle leiligheter skal ha radiatornøkkel for lufting av radiator, disse kan kjøpes i jernvarehandel.

Elektrisk anlegg
Alle stigeledninger og sikringsskap ble byttet i 2001-2002. Den enkelte beboer er ansvarlig for ledningsnett fra sikringsskap til punkter i leiligheten. Det anbefales at beboere med gammelt ledningsnett skifter ut dette.

Vinduer
Vinduene er fra 2017.

Markiser
Aksjonærene som bor i leilighet som har balkong uten tak kan for egen regning sette opp balkongmarkiser i farge godkjent av styret.
Skriftlige søknader om markise og fargevalg sendes styret for godkjenning før disse settes opp.

Navneskilt
Beboerne har i utgangspunktet selv ansvar for navneskilt på ringetablå og postkasse. Navneskilt til postkasse kan kjøpes hos jernvarehandler, og styret tar seg av skilt til ringetablå.

Baderommene
Baderommene i gården var ferdig oppusset juni 2005, arbeidet ble utført av Brødrene Bastiansen AS.

Fellesvaskerier
Det er et fellesvaskeri i hver gård. Noen beboere har nøkkel til rullebod, og nøkkel til vaskeri henger i rulleboden. Hver leilighet har en lås for reservasjon av vasketid. Bruk av vaskeriet forutsetter at vasketidene overholdes og at vaskeriet rengjøres etter bruk. Styret selger vaskekort til tider som er bekjentgjort på oppslagstavlene. Kortene er selskapets eiendom, og returneres etter bruk for oppladning. Det er innført kr. 50 i depositum for kortene pga. manglende retur av brukte kort.

Vaktmester
Det er ansatt vaktmester i selskapet på deltid. Vaktmesterens oppgave er først og fremst å sørge for at tekniske anlegg fungerer og ellers holde eiendommen i orden.

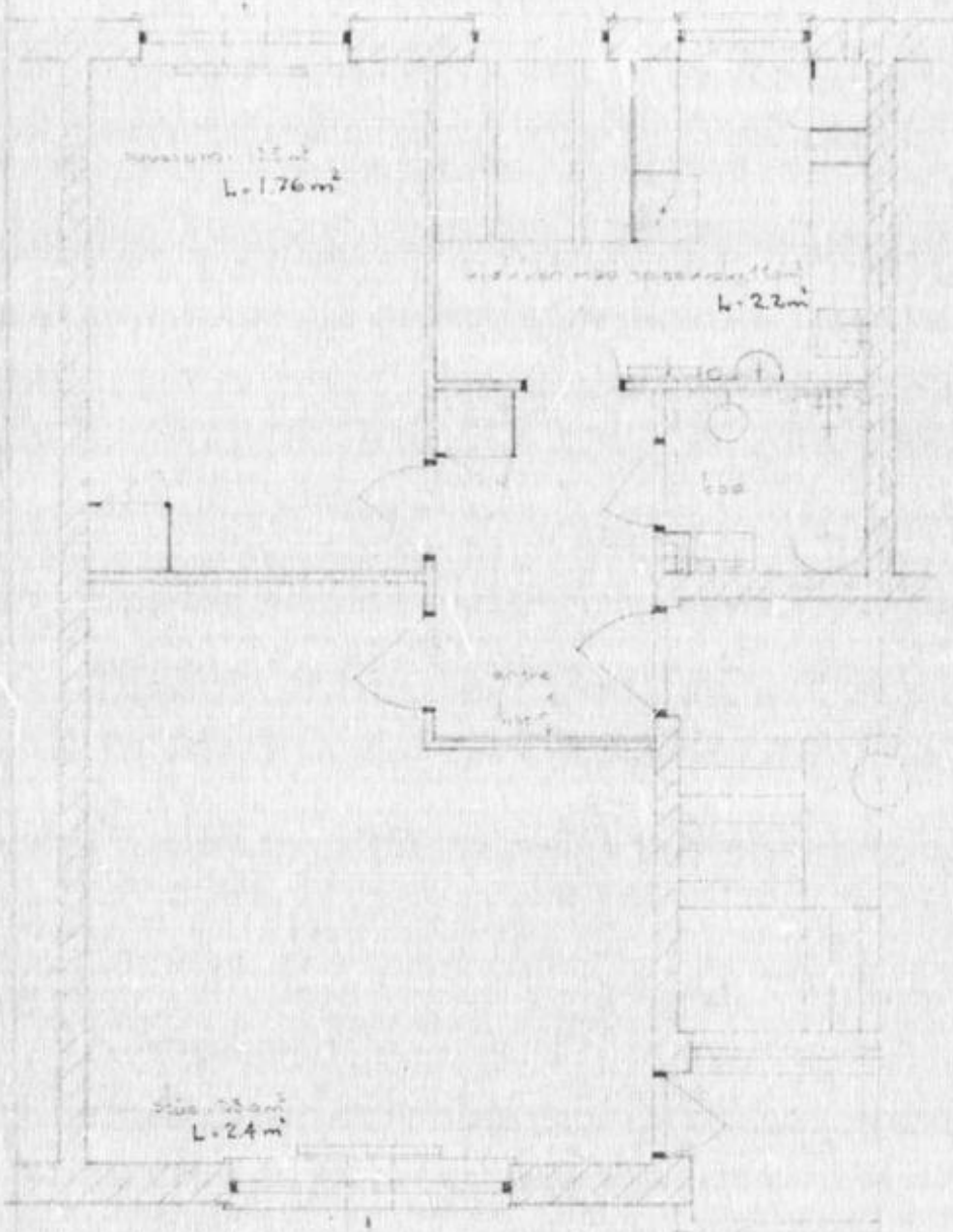
Dersom beboere ønsker tjenester av vaktmester blir det på eget initiativ og etter avtale mellom vaktmester og beboer. Selskapet påtar seg ikke noe ansvar i slike forhold.

Elektriker og rørlegger
Selskapet har for tiden avtale med rørleggerfirmaet Mercur og elektrikerfirmaet Hoel Elektro. Disse brukes til reparasjoner på fellesanlegg. Ingen beboere skal selv bestille håndverkere til fellesarealer, men henvende seg til Styret.

Klager og beskjeder til styret og vaktmester
Aksjeselskapet har to postkasser for interne meddelelser, begge på dører til rulleboder. Selskapets postadresse er Iladalen VII AS, Griffenfeldts gate 19 D, 0460 Oslo.

Klager og andre saker bør fremmes skriftlig for styret.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



BYGNINGSCHEFEN
16/7 38.
0310

ILADALENS
BOLIGSELSKAP

TEGNING NR.: 5[illegible]
MAALESTOK: 1:50
OSLO DEN [illegible] 1938
ARKITEKT RAGNAR NILSEN



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

H.85

ILADALENS
BOLIGSELSKAP

TEGNING NR.	
MAALESTOK:	1:100
OSLO DEN	
ARKITEKT RAGNAR NILSEN	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12B
1266 OSLO

Dato: 25 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410006-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Cathrine Bie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIFFENFELDTS GATE 19B	Eiendom:	219/105
Tiltakshaver:	A/S Iladalen VII v/Christina Aandalen	Adresse:	Griffenfeldts gate 19, 0460 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen A/S	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Gunn Flovig Espeland
for avdelingsenhetsleder

Cathrine Bie
saksbehandler

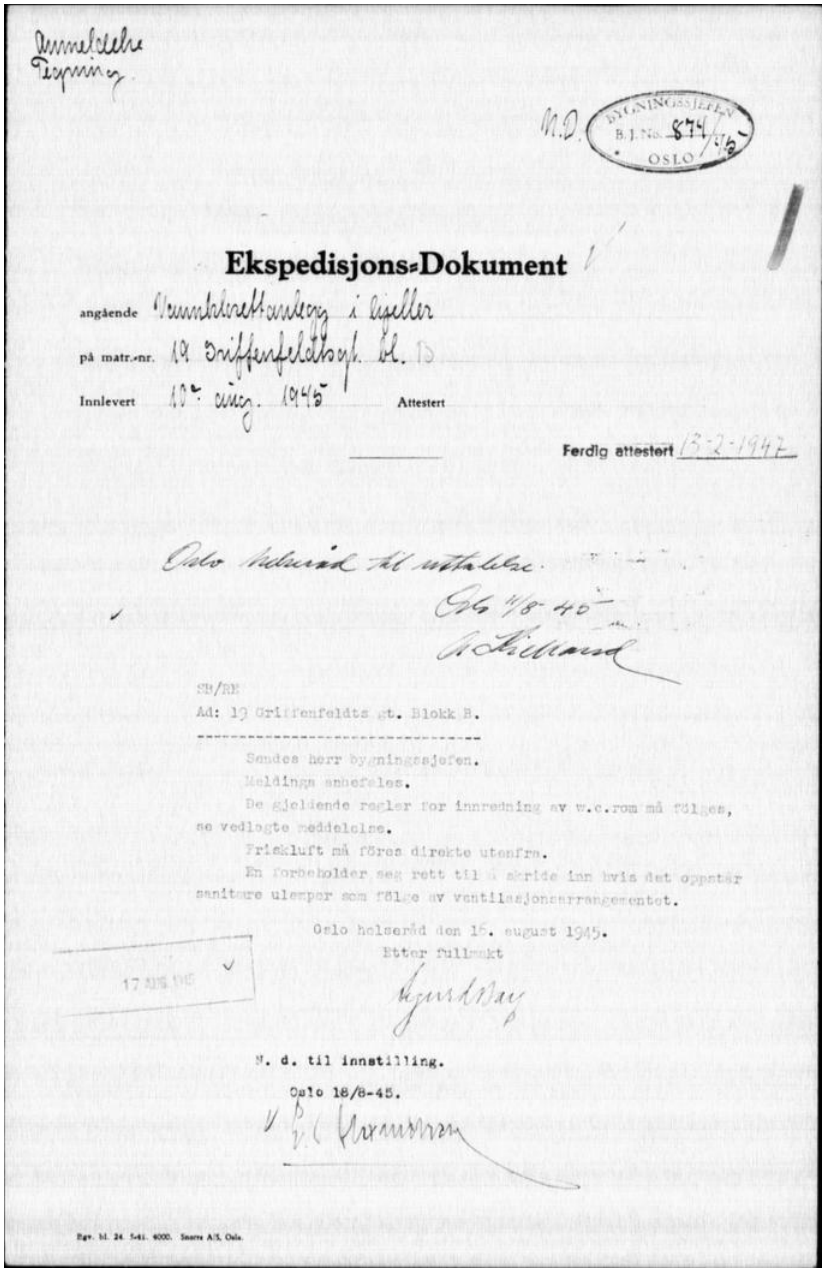
Kopi til:
A/S Iladalen VII v/Christina Aandalen, Griffenfeldts gate 19, 0460, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Innmeldelse Dypning.

N.D. BYGNINGSSJEFEN B.J.No. 874/45 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannledningsanlegg i kjeller

på matr.-nr. 19 Griffenfeldtsgt. bl. B

Innlevert 17. aug. 1945 Attestert

Ferdig attestert 13-2-1947

Oslo helseråd til underretning.
Oslo 18-8-45
A. Kildland

SB/RE
Ad: 19 Griffenfeldts gt. Blokk B.

Sendes herr bygningssjefen.
Meldingen anbefales.
De gjeldende regler for innredning av w.c.rom må følges, se vedlagte meddelelse.
Friskluft må føres direkte utenfra.
En forbeholder seg rett til å skride inn hvis det oppstår sanitære ulemper som følge av ventilasjonsarrangementet.

Oslo helseråd den 18. august 1945.
Etter fullmakt
Sigurd Bay

17 AUG 1945

N. d. til innstilling.
Oslo 18/8-45.
p.p. Hansen

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Smørv A/S, Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 25.06.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201906223-5 Saksbeh.: Solveig Paulsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GRIFFENFELDS GATE 19 A-E	Eiendom:	219/105/0/0
Tiltakshaver:	ILADALEN VII AS	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Griffenfelds gate 19 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 21.06.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

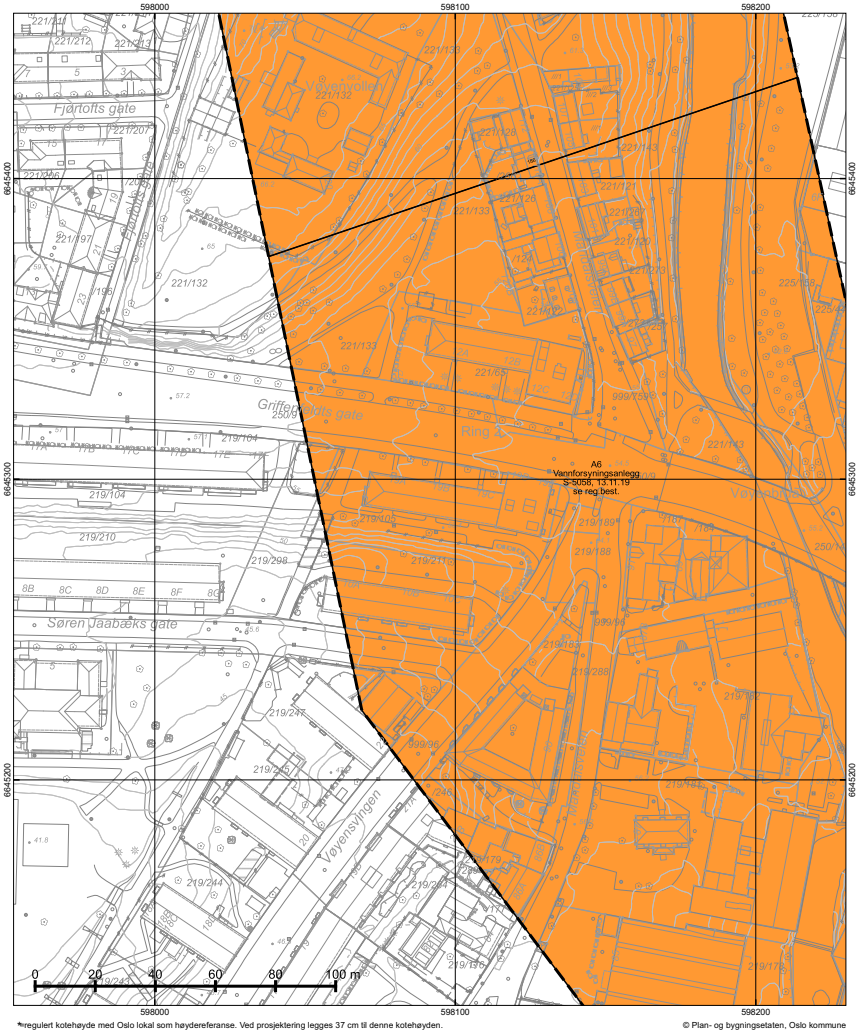
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2019 av:

Solveig Paulsen - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
ILADALEN VII AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

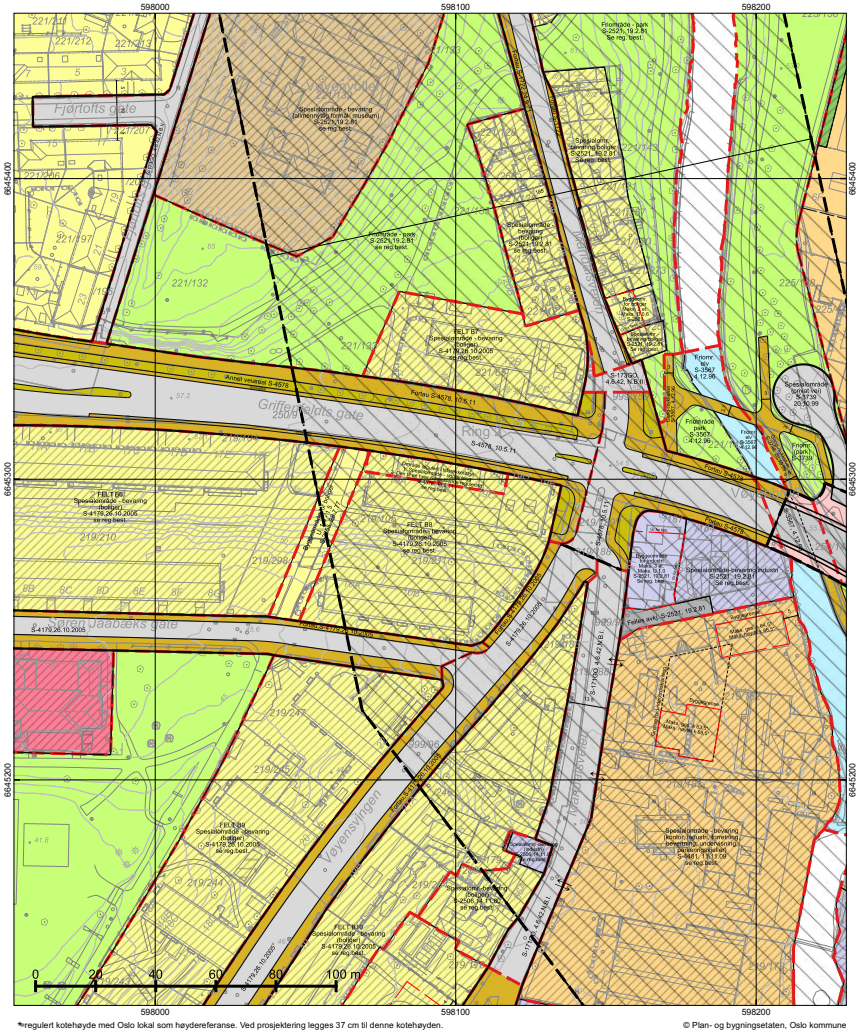
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139123/ 86506665
Deres ref.: 42918/ MAFL@MSNOP
Adresse: GRIFFENFELDTS GATE 19A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/105

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139123/ 86506665
Deres ref.: 42918/ MAFL@MSNOP
Adresse: GRIFFENFELDTS GATE 19A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/105

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
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

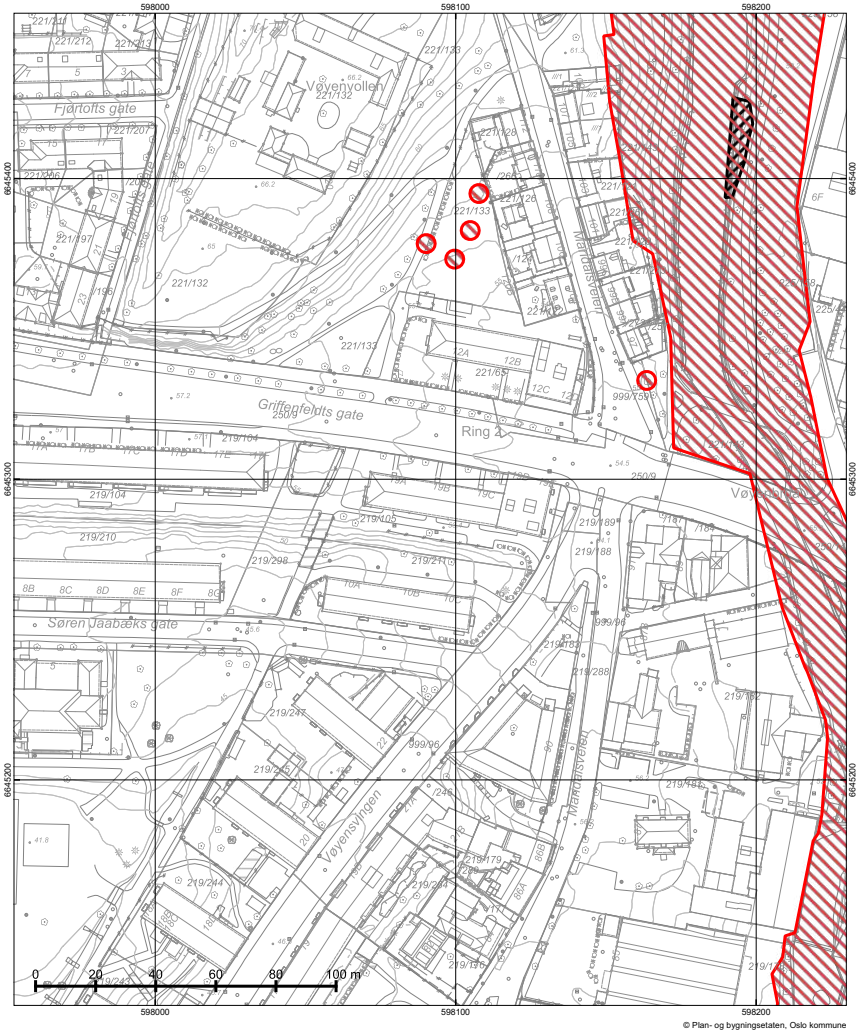
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

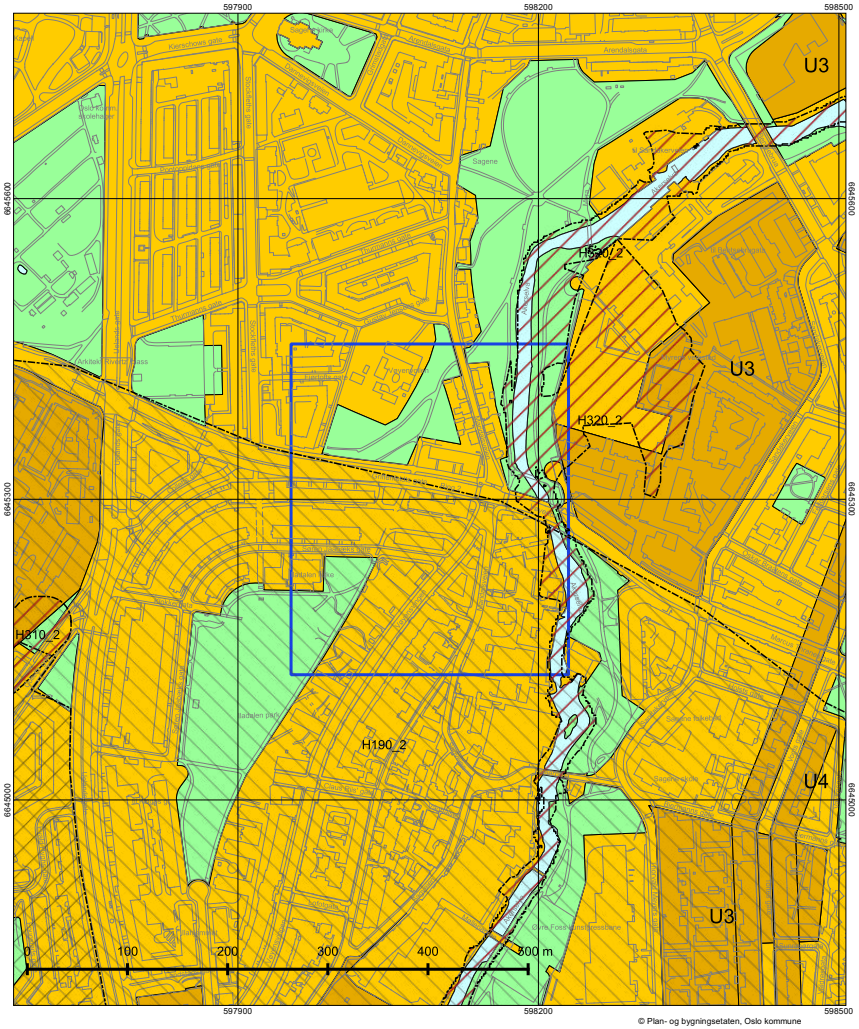
Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139123/ 86506665
Deres ref.: 42918/ MAFL@MSNOP
Adresse: GRIFFENFELDTS GATE 19A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/105

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



Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139123/86506665
Deres ref.: 42918/ MAFL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/105 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Griffenfeldts gate 19A...19E 0460 OSLO
Fakturamottaker:	Iladalen Vii As v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Eiernavn:	Iladalen Vii As

Kommunale avgifter	NOK 532 281,82
Eiendomsskatt	NOK 3 128,00
Totalt	NOK 535 409,82

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	316 147,96
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	215 890,86
Eiendomsskatt	3 128,00
Totale avgifter	**535 409,82**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0113/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Griffenfeldts gate 19A 0460 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no