

Uelands gate 28



Velkommen til

Uelands gate 28



Salgsoppgaven produsert 6. august 2025

St.Hanshaugen

Innbydende og sjarmerende 2-r toppleilighet med peis - Skjermet bakgård - Raus takhøyde - Mulighet for utbygging på loft

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	96 962,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 698 312,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 463,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1927

Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Uelands gate 28 - En lys, velholdt og sjarmerende 2-r toppleilighet i 3. etasje, beliggende i en lekker bygård ved den historiske Ulvetrappen. Leiligheten har en arealeffektiv og god planløsning hvor hver kvadratmeter er godt utnyttet. Boligen ligger på St.Hanshaugen, like ved Alexander Kiellands plass. Her er det gangavstand til det meste som Oslo kan by på.

- Borettslaget har åpnet for at denne boligen kan bygge ut på loftet
- Raus takhøyde som bidrar til mye lys og god romfølelse
- Boligen ligger godt opp fra bakkeplan på en høyde
- Nydelig bakgård med beplanting og sittegruppe
- Store vindusflater som slipper inn godt med lys
- Peis i stuen som varmer opp hele leiligheten
- God intern beliggenhet i toppetasjen
- Delikat og pent kjøkken fra 2018
- Nymalt 2025

Arealer og innhold

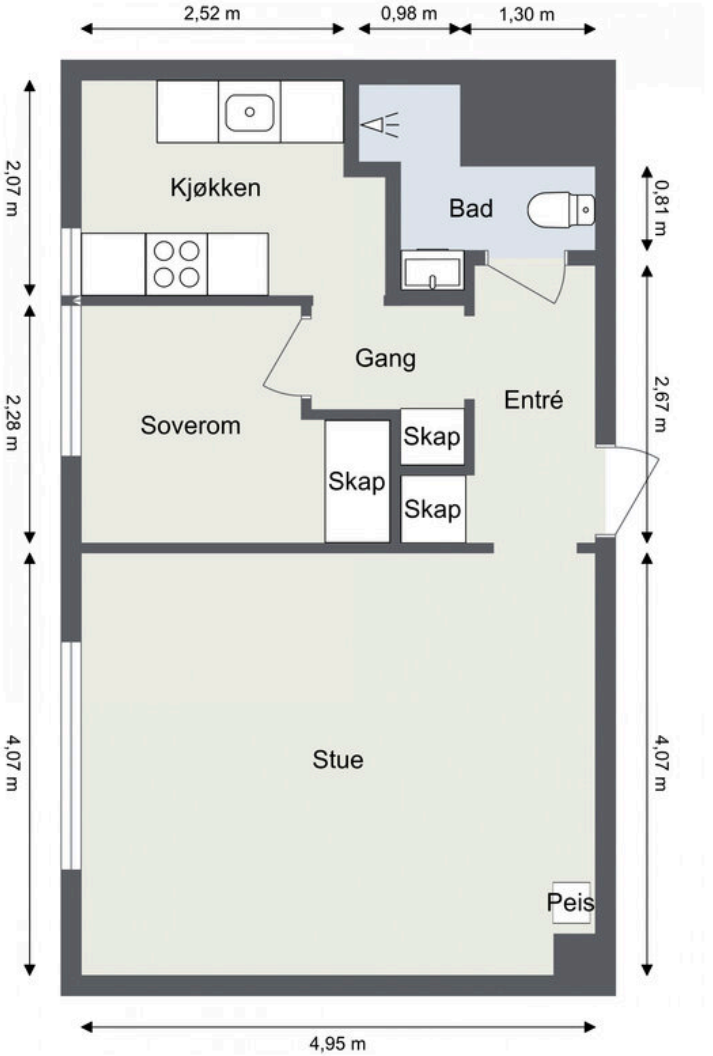
BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, entré, gang, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. Det medfølger to boder i kjelleren hvor den ene er på 9 kvm og en loftsbod på 6 kvm
Total BRA: 15 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet




























SPREKENHUIS
EXFOLIATING
HAND WASH



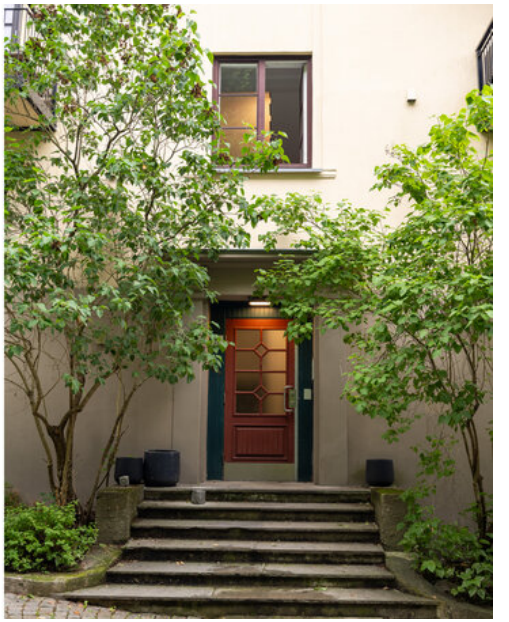





RALPH LAUREN
LOUIS KAHN
SILHELMSEN
PLANETVEIEN 13
ARKITEKTUR LEKSIKON
MODERNE
HUS
LOUIS POULSEN

















Informasjon

Uelands gate 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0312/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Uelands gate 28, 0172 OSLO
Gnr 219, bnr 212 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Ila Kv 2 B Borettslaget, org.nr. 952787640

Selger
Therese Saltvedt

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
96 962,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 696 962,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 698 312,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 707 612,- (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
1927

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, entré, gang, stue, kjøkken og soverom.

Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. Det medfølger en bod i kjelleren på 9 kvm og en loftsbod på 6 kvm
Total BRA: 15 kvm.

Innhold

2-roms andelsleilighet i 3. etasje. Leiligheten inneholder bad, entré, gang, stue, kjøkken og soverom.

Det medfølger totalt 3 boder. Den ene boden i kjellere på 9 kvm og loftsboden er på 6 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2018, ifølge tidligere salgsoppgave. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Det er fliser på vegg over benkeskap på en side. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Baderom:
Badet er ifølge eier overflateoppusset i 2024 med ny smøremembran på gulv, nye våtromsplater/membran på vegger i dusjsone og nye overflater og innredning. Fliser på betong, sluk i støpejern og hjelpesluk i metall i dusjsone. Flislagte overflater i dusjsone, sparklet og malte plater for øvrig. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter, veggskap med speilfronter, belysning over servant, dusj på gulv med forheng, servant og gulvstående klosett. Det er varme i gulv.

Overflater på innvendige gulv:
- Laminat i stue, kjøkken, soverom og gang.
- Fliser i entré.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss/tapet.

Overflater på innvendig himling:
- Sparklet og malte plater.
- Himlingshøyder: ca. 2,46 m målt i entré. ca. 2,74-2,75 m målt i stue. ca. 2,59 m målt i gang og soverom. ca. 2,51 m målt i kjøkken.

Fast inventar:
- Garderobeløsning med stang i entré.
- Hylleløsning i gang.
- Garderobeløsning med stang og hyller i soverom.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

- Noe nyere vannrør i plast i kjøkken.
- Avløpsrør i plast.
- Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Ventilasjon:
- Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
- Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
- Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Ny innmat i sikringsskap og enkelte
mindre arbeider i 2024. Tidligere eiers egenerklæring opplyser om at det ble utført enkelte mindre arbeider i 2019 og 2020, disse arbeidene er ikke dokumentert.

Dokumentasjon:
- Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 29.04.2025 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg av ny kurs komfyr/ovn.

- Samsvarserklæring fra K2 Elektro AS, signert og datert 04.11.2024 er fremvist for følgende arbeider: Utbedret koblingsboks over himling i bad, nytt opplegg til taklampe i bad, nye brytere til bad, tilkobling av lys over speil og lagt opp stikkontakt i bad.

- Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 20.03.2024 er fremvist for følgende arbeider: Bytte innmat i sikringsskap, samt bytte av termostat i bad.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Vinduer er av eldre dato.
- Innvendige dør til bad: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
- Etasjeskiller: Skjevheter. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder: Det er noe bom (hulrom) i murpuss, og noe ujevnheter og mindre sprekkdannelser
i pussen. TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.
- Ildsteder: TG 2 er gitt på grunn av alder.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet, til servant, oppvaskmaskin eller varmtvannsbereder. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Røroppleggene har oversteget mer enn halvparten av anbefalt
brukstid.
- Ventilasjon: Det bør være friskluftsventiler i alle oppholdsrom.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet.
- Overflater på innvendige gulv: Det er noe bom (hulrom) under fliser og noe sprekkdannelser i fuger i entré, og noe slitasje, sprekkdannelser og fuktskader/svelling i laminatgulvet.
- Overflater på innvendige gulv på bad: Det er noe rustdannelse i støpejernssluk. Konstruksjonen har sannsynligvis oppnådd mer enn forventet levetid. Utførelse på membran er utført som egeninnsats/vennetjeneste, og det er ikke dokumentert tetthet på utførelsen.
- Overflater på innvendige vegger på bad: Konstruksjonen har sannsynligvis oppnådd mer enn forventet levetid. Utførelse på membran er utført som egeninnsats/vennetjeneste, og det er ikke dokumentert tetthet på utførelsen. Det er ikke etablert vanntett sjikt i våtsoner ved servant.
- Elektrisk oppvarming bad: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle

observasjoner.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, 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/.

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025:
- Ny stekeovn, og lagt opp en ekstra kurs til stekeovn.
- Montert strømbryter til varmtvannsbereder.

2024:
- Ny innmat i sikringsskap.
- Ny termostat og lysbrytere til bad.
- Overflateoppussing i bad, med ny smøremembran på gulv, nye våtromsplater/membran på vegger i dusjsone, nye overflater og innredning. Utført som egeninnsats. Avløpsrørene ble rehabilitert i 2012-2013 i regi av borettslaget.

2020:
- Malt alle vegger.

2018:
- Ny kjøkkeninnredning, i regi av tidligere eier.

Vedlikehold i regi av borettslaget:

2023:
- Innlagt fibernett.

2018-2019:
- Reparert lekkasje vann og kloakk i nedre gård, utskiftning av kum, stoppekran og stikkledning (Gravco).

2018:
- Balkonger inn mot bakgård (Balkongteam).

2016-2017:
- Malt alle vinduer utvendig (Remiko).

2016:
- Skiftet kjellervinduer (Remiko).

2013:
Callinganlegg og låssystem, sentralt brannvarslingsanlegg (Vrio og Porttelefonsystemer).

2013-2014:
Byttet kjellervinduer (Remiko).

2012-2013:
Rehabilitert av alle soilrør (rør-i-rør) (Olimb).

2005:
Oppussing fasade.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
1. Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: September 2024 ble det utført overflateoppussing på bad. Det ble lagt flis på flis med ny smøremembran. Det ble også lagt nye gipsplater på alle områder utenfor dusjsonen som er malt med våtromsmaling.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Lagt ny smøremembran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Fotodokumentasjon for overfalteoppussing 2024. Opprinnelig bad er fra tidligere eierforhold uten kjennskap til dokumentasjon.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandvika elektro AS og K2 elektro AS har utført diverse arbeider. Ny kurs til kjøkken og lett etter avvik generelt mai 2025 Nytt elektrisk på bad oktober 2024 Nytt innmat i sikringskap april 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert mai 2025.

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: Planløsning avviker fra siste godkjente tegninger hos kommunen. Tidligere kjøkken er nå kjøkken/soverom.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 3.etg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Våtromspanel i dusjsonen måtte byttes og veggen er bygget opp fra stenderverk til ferdigflis i forbindelse med overflateoppussing.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Peisovn er ikke helt tett rundt dør, men fungerer godt med god trekk.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Vinduene er eldre og ikke tette.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Alle kjente feil er utbedret og i mai feilsøkte elektriker eventuell andre avvik uten funn.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Eldre bygård, skjeve gulv og sprekker som normalt etter byggeår.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Mars/April måtte spylebil tilkalles da leieboer hadde tettet doen. I perioden jeg bodde der 2020-2025 har jeg ikke hatt lignende problemer.

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.
Ja. Beskriv: Har vært observert møll.

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? Salgsoppgave fra 2020.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Styret skal kartlegge for valgfritt bytte av vinduer i fremtiden.

Bygningssakkyndig

Taksering Norge v/ Michael Moe Askautrud

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Vinduer med tolags isolerglass av eldre dato.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Felles fasiliteter:
- Felles vaskeri.
- Felles sykkelbod.

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gubi lampe over spisebord.
- Hay lampe i gangen.
- String hyller i stue, soverom og kjøkken.
- Speil på soverom.
- Gipshånd på kjøkkenet og kunst på veggene.

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.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

- Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har leid ut boligen siden februar 2025. Leietaker kan informere om at hun har betalt ca. kr. 800-900,- pr. mnd. for strøm.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 463,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, renter og avdrag på andel fellesgjeld, fibernett, trappevask, festeavgift, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, kommunale avgifter og diverse honorarer.

Dugnad 30,-
Lån: 1 014,-
Felleskostnader: 2 419,-

Fra den 01.03.2025 økte felleskostnadene med 10%, felleskostnader for tilleggsareal økte med 20%, innkreving for de som har lån økte med 19% og innkreving for de med balkonglån økte med 40%.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt: Det betales kr. 9 955,- for eiendomsskatt i 2025.
- Strøm.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 196 400,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 785 600,- pr. 2023
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.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer:
Styret anerkjenner at en utredning knytet til vinduenes tilstand og mulige tiltak vil være nyttig, og dette er allerede planlagt som en del av arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan. Denne planen skal gi en profesjonell vurdering av byggets tilstand, og vil danne grunnlag for videre prioriteringer, inkludert tiltak knyttet til vinduer. Første steg vil være en kartlegging, etterfulgt av en befaring/takst kombinert med en anbudsrunde.

Vedlikeholdsplan og teknisk kartlegging:
Styret har igangsatt prosessen med å innhente tilbud fra flere aktører for å få utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen skal sikre god

oversikt over byggets tilstand og behov fremover, og omfatter blant annet:
- Tak, vinduer og bygningens tekniske tilstand.
- Fuktproblematikk og vedlikehold av fasade.
- Energieffektivisering og mulige oppgraderinger.

I tillegg har styret påbegynt kartlegging av pipeløp – både i bruk og ute av bruk – med mål om å vurdere muligheter for bruk av inaktive pipeløp til bedre ventilasjon i kjeller. Det er også igangsatt undersøkelser knytet til muligheten for nyt og mer moderne låsesystem i borettslaget.

Styret har gjennomført flere mindre, men viktige tiltak gjennom året:
- Reparasjon av skader etter transport og hærverk på port og bygningsmasse.
- Oppgradering av fellesarealer med montering av nye utemøbler.
- Rehabilitering av et pipeløp som hadde skader.
- Bygging av tre nye kjellerboder.
- Oppgradering med to nye barnevognbokser.

Utbygging av loft:
Borettslaget har i generalforsamlingen fra 2005, fattet prinsippvedtak om at leierett til deler av fellesarealer på loft, som ikke forbeholdes boder skal kunne tillegges underliggende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og at vilkårene for utbygging for øvrig er til stede. Ved utbygging skal borettslagets prinsipptegninger og retningslinjer følges slik at en enhetlig utbyggingsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter etterfølges. Saksgang for fysisk utbygging skal være som følger:
1. Forprosjekt
2. Tegninger fremlegges styret
3. Styregodkjenning av planløsning
4. Kjøpekontrakt
5. Søknad om igangsettingstillatelse til Plan- og bygningsetaten
6. Anbudsperiode
7. Kontraheringsfase
8. Igangsettingstillatelse
9. Igangsetting bygging
10. Kontroll av utførelse
11. Midlertidig brukstillatelse
12. Ferdigattest

Selger har ikke selv undersøkt utbygging av loft med styret eller plan og bygningsetaten, men har forholdt seg til skrivene vedlagt salgsoppgaven. Dersom kjøper har planer om å bygge ut loftet, har kjøper fullt ansvar for å sette seg inn i og undersøke mulighetene som foreligger. Selger kan ikke holdes ansvarlig for evt avslag. Leiligheten som selges er en av få gjenværende leiligheter i borettslaget som ikke har bygget ut loftet enda.

I Uelands gate nr 30 er det bygget ut en tilsvarende bolig som den som nå selges. Der ble loftet innredet med 2 soverom, 1 wc og et disponibelt rom. Tegninger for dette loftet kan fås ved henvendelse til megler.

Se mer om loftsutbygging og regler rundt dette i vedlagte 3 skriv:
- Retningslinjer for utbygging av loft.
- Kapittel 2 - Spesiell del - utbyggingssaker.
- Kontrakt ved ved og utbygging av loft.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. 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 96 962,-pr. 12.06.2025

Borettslaget har tre lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207713651
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 1 799 417,-
Innfrielsesdato: 30.08.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207713635
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 4 604 885,-
Innfrielsesdato: 30.09.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207713643
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 9 619 886,-
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Dyrehold kan godkjennes under forutsetning at søknad og signering på at reglene er lest sendes styret. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler og vedtekter.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80238769

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 828 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet og bortfester er Oslo kommune. Festetiden er på 70 år og regnes fra 01.011.1951. Festekontrakt med Oslo Kommune ble forlenget f.o.m. 01.11.2021.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær og svært sentral beliggenhet på St.Hanshaugen, like ved Alexander Kiellands plass. St.Hanshaugen ligger mellom Sagene, sentrum, Grünerløkka og Iladalen, med gangavstand til det meste som Oslo kan by på. Nærområdet er grønt og fint, og omkranset av flere parker med gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. På andre siden av Akerselva finner man "Løkka" med byens mest spennende og varierte utvalg av barer, kaféer, restauranter og butikker. Noen hundre meter fra leiligheten ligger Vulkan med utested (BAR Vulkan) og Mathallen som byr på spennende matmarkeder med kort- og langreiste fristelser, vinkurs, konserter m.m.

Nærsenteret i Kiellands hus er i umiddelbar nærhet har det du trenger til det daglige, som matbutikk, frisør, kafé, bensinstasjon og Vinmonopol. Søndagsåpen Bunnpris ligger i Vøyensvingen ikke langt unna. Det er også et par spennende serveringssteder rett i nærheten som Colonel Mustard og Gutta fra Calcutta. Ærverdige Tranen blir omgjort til bakeri på dagtid og Lofthus Samvirkelag med byens kanskje beste pizza på kvelden.

Det er flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS i Ringnes Park. Det er fine tur- og parkmuligheter i Iladalen, langs Akerselva og på St. Hanshaugen. I St. Hanshaugen Park er det hyggelig å gå eller løpe en tur, det er også uteservering i

sommerhalvåret i parken. Her serveres pizza, pasta, hamburgere, småretter, snacks og øl.

Området har gode muligheter for offentlig kommunikasjon som enkelt tar deg rundt i Oslo.

Skoler og barnehager

Ila skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1928. 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 foreligger ferdigattest for montering av brannvarslingsanlegg, datert 18.07.2012.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av ti balkonger, datert 08.04.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er noe avvik fra godkjente plantegninger: Opprinnelig kjøkken er nå delt inn i soverom, gang og kjøkken. Dette er normalt sett ikke søknadspliktige tiltak. Oppholdsrom skal etter gjeldende forskrifter ved oppføring ha et areal på minimum 7 m^2. I dette tilfellet er arealet kun ca. 5,9 m^2 i soverom, og ca. 5,7 m^2 i kjøkken. I tilstandsrapporten er rommene likevel beskrevet som soverom og kjøkken, grunnet utførelse og bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 30.05.2025 gitt igangsettingstillatelse til bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen i Waldemar Thranes gate 70. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202457164.

- Det ble den 13.03.2025 gitt igangsettingstillatelse til rivning av bygg i Kingos gate 4. Det oppsto i januar 2025 en brann i bygget. Det ble besluttet av hele bygården måtte rives etter dette. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202550414.

- Det ble den 16.06.2025 gitt tillatelse til rehabilitering av bygg etter skader fra brann i Kingos gate 2. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202554551.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/212:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/309911-1/105

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:213 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:214 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:215 F

Nye vilkår

11.02.1926 - Dokumentnr: 912466 - Best. om vann/kloakkledn.

11.02.1926 - Dokumentnr: 912467 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:213

11.02.1926 - Dokumentnr: 912468 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:214

11.02.1926 - Dokumentnr: 912469 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:215

10.01.1928 - Dokumentnr: 924464 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

10.01.1928 - Dokumentnr: 924465 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:213

10.01.1928 - Dokumentnr: 924466 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:214

10.01.1928 - Dokumentnr: 924467 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:215

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/309911-1/105

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

25.02.1954 - Dokumentnr: 301804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1926 - Dokumentnr: 900048 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GRIFFENFELDSGR 1B - UTGÅTT

26.03.2015 - Dokumentnr: 275337 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:213
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:214
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:215

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Borettslaget består av 114 andelsleiligheter.
- Borettslaget har fellesvaskerier.
- Det er ikke lov å benytte kullgriller eller engangsgriller på balkonger.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men

andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 969,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt kr. 5 000,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 8 900,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar 1 stk gratis,deretter 3.900 kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 487,- 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 7. august 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Uelands gate 28

Uelands gate 28

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 282 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km

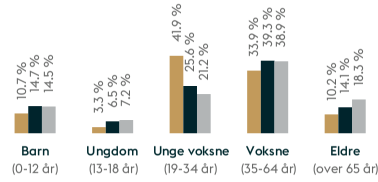
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Carl Berners plass	Linje 5	24 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	4 min 0.3 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min 0.6 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Evald Ryghs plass	3 min
SATS Ila	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min

«Fint og sentralt»

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

UELANDS GATE 28, 0457 OSLO

Gnr: 219 Bnr: 212 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	17/06/2025
Utskriftsdato:	04/08/2025
Oppdragsnummer:	97779
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 3. etasje.

Standard
Leiligheten holder normal og noe eldre standard. Noe kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Ny stekeovn, og lagt opp en ekstra kurs til stekeovn. Montert strømbryter til varmtvannsbereder. Utbedring av løs peisovn/røykrør. Branntetting av sikringsskap.
2024: Ny innmat i sikringsskap. Ny termostat og lysbrytere til bad. Overflateoppussing i bad, med ny smøremembran på gulv, nye våtromsplater/membran på vegger i dusjsone, nye overflater og innredning.
ca. 2022/2023: Lagt inn fibernett, i regi av borettslaget.
2020: Malt alle vegger.
2018: Ny kjøkkeninnredning, i regi av tidligere eier.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1927, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Therese Saltvedt
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Therese Saltvedt, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 219 Bnr: 212
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1825.2 m²
Hjemmelshaver:	Oslo kommune er hjemmelshaver. Borettslaget Ila Kvartal 2 B innehar festeretten.
Adresse:	Uelands gate 28, 0457 OSLO

Andelsleilighet

Leilighet nr:	H0302
Selskap:	Borettslaget Ila Kvartal 2 B
Organisasjonsnr:	952787640
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Therese Saltvedt
Andelsnummer:	11

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	30/06/2025	Signert og datert 16.06.2025.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	17/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1927

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	42	42	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	42	42	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
3. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
3. etasje	42	0	0	0
Loft	0	6	0	0
Sum bolig:	42	15	0	0
Sum BRA:	57			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Felles fasiliteter:
- Felles vaskeri.
- Felles sykkelbod.

Lovlighet

Beskrivelse:

Det er noe avvik fra godkjente plantegninger:
Opprinnelig kjøkken er nå delt inn i soverom, gang og kjøkken. Dette er normalt sett ikke søknadspliktige tiltak.

Oppholdsrom skal etter gjeldende forskrifter ved oppføring ha et areal på minimum 7 m². I dette tilfellet er arealet kun ca. 5,9 m² i soverom, og ca. 5,7 m² i kjøkken. I denne rapporten er rommene likevel beskrevet som soverom og kjøkken, grunnet utførelse og bruk.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 29.04.2025 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg av ny kurs komfyr/ovn. Lage kursfortegnelse. Gå over leilighet/ lete etter avvik.

Samsvarserklæring fra K2 Elektro AS, signert og datert 04.11.2024 er fremvist for følgende arbeider: Utbedret koblingsboks over himling i bad, nytt opplegg til taklampe i bad, nye brytere til bad, tilkobling av lys over speil og lagt opp stikkontakt i bad.

Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 20.03.2024 er fremvist for følgende arbeider: Bytte innmat i sikringsskap, samt bytte av termostat i bad.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, med enkelt glass i koblet utførelse. Vinduene er uten datomerking, men er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, noe sprekkdannelser og avflasset maling. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til soverom.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til bad, av eldre dato.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, samt noe skjevheter og treg låsemekanisme. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag, sannsynligvis isolert med stubbloftsleire.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og gang.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-15 mm i stue og kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Det er noe bom (hulrom) i murpuss, og noe ujevnheter og mindre sprekkdannelser i pussen.

TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert, da konstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 2

Tyder

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder.

Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Noe nyere vannrør i plast i kjøkken.
Avløpsrør i plast.
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet, hverken til servant, oppvaskmaskin eller varmtvannsbereder. Dette gir risiko for at lekkasjevann kan medføre vannskader. Det anbefales å montere autimatisk vannstopper.

Det er kun felles hovedstoppekran og det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad. Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad.

Elektrisk avtrekksvifte på vegg og kullfilterventilator i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er kun tilluft via ventil i soverom. Det bør være friskluftsventiler i alle oppholdsrom for å sørge for god lufttilførsel og luftsirkulasjon i leiligheten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det ofte ikke er tillatt i borettslag å ha elektriske avtrekksvifter tilknyttet felles ventilasjonskanaler. Det anbefales derfor å undersøke om løsningen er tillatt.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 29.04.2025 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg av ny kurs komfyr/ovn. Lage kursfortegnelse. Gå over leilighet/ lete etter avvik.

Samsvarserklæring fra K2 Elektro AS, signert og datert 04.11.2024 er fremvist for følgende arbeider: Utbedret koblingsboks over himling i bad, nytt opplegg til taklampe i bad, nye brytere til bad, tilkobling av lys over speil og lagt opp stikkontakt i bad.

Samsvarserklæring fra Sandvika Elektro AS, signert og datert 20.03.2024 er fremvist for følgende arbeider: Bytte innmat i sikringsskap, samt bytte av termostat i bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ny innmat i sikringsskap og enkelte mindre arbeider i 2024. Tidligere eiers egenerklæring opplyser om at det ble utført enkelte mindre arbeider i 2019 og 2020, disse arbeidene er ikke dokumentert. Ukjent forøvrig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. Kjøkkenet er fra 2018, men det er ikke kjent om det ble utført arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med dette. Det ble foretatt opplegg av ny kurs til stekeovn i 2025. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid, da deler av anlegget fremstår som noe eldre.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2018, ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Eier opplyser om at oppvaskmaskinen er fungerende, men har en mindre defekt på av/på-knappen. Dette påvirker ikke maskinens drift.

Det er noe merker og slitasje, og en sprekkdannelse i kum, samt noe skjevheter/skjevt monterte fronter og oppvaskmaskin. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, laminat i kjøkken, soverom og gang.

Tilstandsvurdering: Det er noe bom (hulrom) under fliser og noe sprekkdannelser i fuger i entré, og noe slitasje, sprekkdannelser og fuktskader/svelling i laminatgulvet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss/tapet.

Tilstandsvurdering: Vegg i stue, mot nabo er lydisolert av tidligere eier, ifølge tidligere salgsoppgave.

Det er noe ujevnheter, merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyder: ca. 2,46 m målt i entré. ca. 2,74-2,75 m målt i stue. ca. 2,59 m målt i gang og soverom. ca. 2,51 m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang i entré.
Hylleløsning i gang.
Garderobeløsning med stang og hyller i soverom.

Tilstandsvurdering: Innredningen fremstår som noe eldre, men virker velholdt og er derfor gitt TG 1. TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier overflateoppusset i 2024, med ny smøremembran på gulv, nye våtromsplater/membran på vegger i dusjsone, nye overflater og innredning.

Eier opplyser om at oppussingen, inkludert membran, er utført som egeninnsats/vennetjeneste, og at det ikke er noen garanti for at utførelsen er tett. Det er fremvist bildedokumentasjon for utførelse og det fremstår ikke som ufagmessig, men dette er ikke mulig å verifisere basert på bildene.

Sluk, røropplegg, og konstruksjonen forøvrig er av ukjent, men er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det bør påregnes at det kan oppstå behov for rehabilitering av badet.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern. Hjelpesluk i metall i dusjsone.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er noe rustdannelse i støpejernssluk.

Selv om det er gjort oppussing av badet er sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Konstruksjonen har sannsynligvis oppnådd mer enn forventet levetid.

Det er påført ny smøremembran over de gamle flisene, og det er ikke kjent om det er benyttet diffusjonsåpen membran. Er smøremembranen diffusjonstett, vil dette kunne medføre at eventuell fukt under den nye smøremembranen vil kapsles inne.

Utførelse på membran er utført som egeninnsats/vennetjeneste, og det er ikke dokumentert tetthet på utførelsen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene gir økt risiko for fuktproblematikk. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater i dusjsone, sparklet og malte plater forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Selv om det er gjort oppussing av badet er røropplegg og veggkonstruksjonen forøvrig av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Konstruksjonen har sannsynligvis oppnådd mer enn forventet levetid. Utførelse på membran er utført som egeninnsats/vennetjeneste, og det er ikke dokumentert tetthet på utførelsen. Det er ikke etablert vanntett sjikt i våtsoner ved servant. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene gir økt risiko for fuktproblematikk. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv med forheng, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Eier opplyser om at funksjonen på varmekablene er ukjent. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftehull med lufttilførsel i dør.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Saltvedt, Therese	9578-5997-4-2817080	2025-06-16 23:48:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. jun. 2025

Oppdragsnummer
13-0312/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 28, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Therese Saltvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 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: 80238769
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: September 2024 ble det utført overflateoppussing på bad. Det ble lagt flis på flis med ny smøremembran. Det ble også lagt nye gipsplater på alle områder utenfor dusjsonen som er malt med våtromsmaling.

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

Eventuell kommentar: Lagt ny smøremembran

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

Arbeid som er utført: Fotodokumentasjon for overfalteoppussing 2024. Opprinnelig bad er fra tidligere eierforhold uten kjennskap til dokumentasjon.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sandvika elektro AS og K2 elektro AS har utført diverse arbeider. Ny kurs til kjøkken og lett etter avvik generelt mai 2025 Nytt elektrisk på bad oktober 2024 Nytt innmat i sikringskap april 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert mai 2025

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: Planløsning avviker fra siste godkjente tegninger hos kommunen. Tidligere kjøkken er nå kjøkken /soverom

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 3.etg

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: Våtromspanel i dusjsonen måtte byttes og veggen er bygget opp fra stenderverk til ferdigflis i forbindelse med overflateoppussing.

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

Beskriv: Peisovn er ikke helt tett rundt dør, men fungerer godt med god trekk.

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?
Ja

Beskriv: Vinduene er eldre og ikke tette.

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

Beskriv: Alle kjente feil er utbedret og i mai feilsøkte elektriker eventuell andre avvik uten funn.

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

Beskriv: Eldre bygård, skjeve gulv og sprekker som normalt etter byggeår

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

Beskriv: Mars/April måtte spylebil tilkalles da leieboer hadde tettet doen. I perioden jeg bodde der 2020-2025 har jeg ikke hatt lignende problemer

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.
Ja

Beskriv: Har vært observert møll

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 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?
Ja

Beskriv: Styret skal kartlegge for valgfritt bytte av vinduer i fremtiden.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0312/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Saltvedt, Therese	2025-06-16

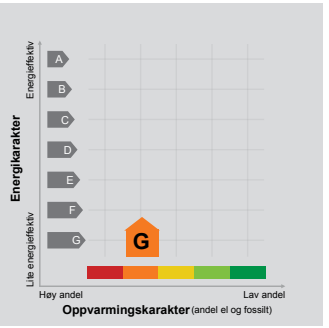
Identifikasjon

bankID Saltvedt, Therese

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 28
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	212
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541201
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-134810
Dato	13.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1927
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Uelands gate 28	80541201	H0302	0	0	11

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1927

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	42 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,64 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	76,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	55 %
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)	Direkte elektrisk; Biobrensel
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	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

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	6.2.2018

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	6.008
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	176,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	245,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 326 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	412,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 685 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	412,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 326 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	9 907 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	7 419 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 326 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	74,3 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0312/25 . Vår ref.: 7413-1-011 Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl IIa Kvartal 2 B
Organisasjonsnr:	952787640
Andelseier:	Saltvedt, Therese
Medeier:	
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Uelands Gate 28, 0457 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	219
Bnr.	212
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80238769.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering. Borettslaget har 2 bnr. Uelands gate 26 - 32 har gnr. 219, bnr. 212, Oslo, Uelands gate 34 - 52 har gnr. 219, bnr. 217, Oslo. Styret bestiller nøkler og skilt. Lån 9820.77.13651 (OBOS03) kan ikke fordeles før krav på LB-kat 143 kjøres 01.11.18. Gjelden fordeles flatt, kr 111.662 på følgende leiligheter: 2-7-10-12-18-30-37-52-54-57-61-64-69-71-76-78-91-93-105-109. Kostnad kr 481 pr mnd kreves inn fra 1.11.18 i 25 år. Skilt til postkasse er kostnadsfritt for beboer. Send en mail til styret@ulvetrappen.com for å bestille. Festekontrakt med Oslo Kommune blir forlenget f.o.m. 01.11.2021. Felleskostnadene økes med 10%, felleskostnader for tilleggsareal økes med 20%, innkreving for de som har lån økes med 19% og innkreving for de med balkonglån økes med 40% fra 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207713651
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	1 799 417,00
Innfrielsesdato:	30.08.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207713635
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	4 604 885,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207713643
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	9 619 886,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 462,78,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	30,00	
Lån	1 013,88	
Felleskostnader	2 418,90	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 746,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 184,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	107 833,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207713651
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207713635
Restsaldo:	31 385,70
Kapitalkostnader:	296,09

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207713643
Restsaldo:	65 577,21
Kapitalkostnader:	705,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 962,91,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Stig Roger Ingvaldsen, e-post: ilakvartal2b@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og 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.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7413
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 16:00 og lukker 24. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7413

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri
6. Øke trafikksikkerhet i bakgården
7. Endring av vedtekter, artikkel 7.1
8. Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver Gine Kronberg i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinn Fannar Johannson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Styrets innstilling

Behov for utbedringer i vaskerommene anerkjennes, men tiltak vurderes som del av den helhetlige vedlikeholdsplanen som er under arbeid. Fuktproblemer og kjellertilstand vil bli prioritert ut fra denne kartleggingen.
Miljøsanering ble utført av et godkjent firma i kjellerne i fjor, og vaskeri har ikke blitt pekt ut som et avgjørende element i nevnt rapport.

Forslag til vedtak

Renovere vaskeri i alle kjellere.

Sak 6

Øke trafikksikkerhet i bakgården

Forslag fremmet av:
Line Heie Hallem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det begynner å være ganske mange små barn i gården, og det virker av og til skummelt med litt for rask kjøring med bil.

Vi har hatt flere nesten uhell siden vi har utgangsdør rett etter/før buen og mange kommer raskt igjennom.
Ønsker å få på plass flyttbare fartsdumper.
De kan fjernes hvis det er nødvendig, men vil sakke farten på daglig levering/avlevering.

Styrets innstilling

Styret tiltrer forslaget.

Styret anerkjenner behovet for å øke sikkerheten i gårdsrommet, særlig med tanke på små barn. Vi vil vurdere muligheten for å etablere skilt eller evt. midlertidige eller flyttbare fartsdempere som kan bidra til lavere fart ved passering. Det vil også bli tatt hensyn til praktiske forhold som renovasjon, vintermåking, generelt bruk av gårdsrommet, og tilgjengelighet for uttrykningskjøretøy.

Forslag til vedtak
Styret får mulighet til å installere en form for fysiske fartsdempere som er flyttbar i bakgården.

Sak 7

Endring av vedtekter, artikkel 7.1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens tekst ;
Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fem medlemmer (inkludert styreleder) og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

Ny tekst;

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

Styrets innstilling
Styret tiltrer forslaget

Forslag til vedtak
Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

Sak 8

Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

Forslag fremmet av:
Mateusz Bartczak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange borettslag bytter ut alle vinduene samtidig, men noe slikt vil ikke være aktuelt for vårt borettslag da standard og alder på vinduene er veldig varierende.

Første steg kunne vært en kartlegging etterfulgt av en befaring/takst kombinert med en anbudsrunde hvor vi velger utførende firma basert på anbefalinger fra andre borettslag. Det er ikke sikkert at alle dårlige vinduer bør byttes ut heller; kanskje noen kan rehabiliteres eller kanskje det holder at kun det ytterste vinduet byttes ut/rehabiliteres. Kanskje noen andelseiere ønsker å bruke mer av egne midler for å bedre isolasjonsevne/lyddemping som eventuelle tilvalg. Kanskje finnes glass som kan minske overoppheting i sommermånedene (noe hvertfall jeg sliter med..). Eller tilvalg på finere innvendige vinduskarmer når en først er i gang, som et kosmetisk tilvalg.
Uansett, jeg tror dette ville vært en nyttig utredning. Det kan føre til påfølgende tiltak som vil bedre bokvaliteten for mange andelseiere i flere tiår fremover.

Styrets innstilling
Styret tiltrer ikke forslaget.

Styret tiltrer ikke forslaget i sin nåværende form.

Styret anerkjenner at en utredning knyttet til vinduenes tilstand og mulige tiltak vil være nyttig, og dette er allerede planlagt som en del av arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan. Denne planen skal gi en profesjonell vurdering av byggets tilstand, og vil danne grunnlag for videre prioriteringer, inkludert tiltak knyttet til vinduer.

Eventuelle felles innkjøp, tilvalgsmuligheter eller behov for ekstern prosjektledelse vil vurderes når kartleggingen foreligger.

Forslag til vedtak
Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

---

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Edward Halvorsen

  Uelands Gate 52
  Jeg ønsker å stille som styremedlem i lla Kvartal 2B.
  Siden 2020 har jeg bodd i borettslaget, og føler tiden er inne for å søke styre.
  Via medisinstudiet var jeg nestleder i en ideell studentorganisasjon (MSO Oslo), og syntes det gav mersmak.
  Nå ønsker jeg å bidra i borettslaget og for bomiljøet her.

- Maren-Sofie Weien Stubø

  Uelands Gate 52
  Mitt navn er Maren-Sofie, og jeg har bodd i nummer 52 i nesten ett år. Jeg jobber som løsningsarkitekt innen IT, og ønsker å bidra med engasjement og gode ideer for fellesskapet.
  Jeg vil gjerne bli med i styret for å bli bedre kjent med naboene mine og bidra til et godt bomiljø. Jeg håper å kunne være med på å gjøre gården vår til et enda triveligere sted å bo for oss alle.

- Torgrim Talleraas

  Uelands Gate 48
  Mitt navn er Torgrim og jeg bor i øvre gård i blokk 48 med samboer og barn. Vi har bodd her i Ulvetrappen i nå 5 år og stortrives, og jeg ønsker dermed å bidra inn til fellesskapet med å delta i styret. Jeg er ny i å jobbe med borettslag, men jeg er lærevillig og ser frem til å jobbe med nye utfordringer! Jeg har tidligere erfaring fra styrearbeid i blant annet velferdstinget og jobber som skoleleder. Jeg ønsker å bidra med å holde styret veldrevet og følge opp vårt felles miljø på felles og utearealer.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 fortsatt arbeidet med å sikre god drift og utvikling av borettslaget. Året har vært preget av innsats innen vedlikehold, forbedringer av fellesarealer og langsiktig planlegging. Det er avholdt 8 styremøter, og det har vært gjennomført to dugnader med stort engasjement fra beboerne.

Vedlikeholdsplan og teknisk kartlegging

Styret har igangsatt prosessen med å innhente tilbud fra flere aktører for å få utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen skal sikre god oversikt over byggets tilstand og behov fremover, og omfatte blant annet:

· Tak, vinduer og bygningens tekniske tilstand

· Fuktproblematikk og vedlikehold av fasade

· Energieffektivisering og mulige oppgraderinger

I tillegg har styret påbegynt kartlegging av pipeløp – både i bruk og ute av bruk – med mål om å vurdere muligheter for bruk av inaktive pipeløp til bedre ventilasjon i kjeller. Det er også igangsatt undersøkelser knyttet til muligheten for nytt og mer moderne låsesystem i borettslaget.

Vedlikehold og forbedringer

Styret har gjennomført flere mindre, men viktige tiltak gjennom året:

· Reparasjon av skader etter transport og hærverk på port og bygningsmasse

· Fjerning av graffiti

· Oppgradering av fellesarealer med montering av nye utemøbler

· Rehabilitering av ett pipeløp som hadde skader

· Reparasjon av hærverk på søppelskur

· Bygging av tre nye kjellerboder

· Oppgradering med to nye barnevognbokser

Det er også brukt betydelige ressurser på opprydding av søppel og avfall som dessverre dumpes på fellesarealene. Styret minner om at dette er en unødvendig kostnad for fellesskapet og oppfordrer alle beboere til å bidra til en ryddig og trivelig gård.

Styrets sammensetning

To styremedlemmer er ferdige med sin periode: Sveinn Fannar Jóhannsson og Prosscovia Nakasi. I tillegg har Anton Persson flyttet til utlandet og har derfor trådt ut av styret. Vi takker dem for innsatsen og engasjementet gjennom sin tid i styret.

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952 787 640, KUNDENR. 7413

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-250 495**	**1 410 776**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		846 840	-607 706
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-948 201	-953 566
			-100 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-101 361**	**-1 661 272**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18**	**-351 856**	**-250 495**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		270 707	621 742
Kortsiktig gjeld		-622 563	-872 237
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**18**	**-351 856**	**-250 495**

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952 787 640, KUNDENR. 7413

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 742 443	5 440 588	5 356 000	6 054 276
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 742 443**	**5 440 588**	**5 356 000**	**6 054 276**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-10 910	-15 283	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-198 008	-188 303	-195 000	-205 000
Konsulenthonorar	6	-8 138	-107 886	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-839 458	-2 445 675	-655 000	-586 000
Forsikringer		-789 219	-692 888	-771 525	-926 000
Festeavgift		-103 476	-103 476	-102 000	-102 000
Kommunale avgifter	8	-1 260 662	-1 103 072	-1 259 000	-1 432 000
Energi/fyring		-120 439	106 538	-150 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 112	-302 868	-300 000	-310 000
Andre driftskostnader	9	-258 509	-293 960	-331 500	-298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 137 130**	**-5 375 073**	**-4 067 225**	**-4 283 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 605 313**	**65 515**	**1 288 775**	**1 771 276**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	257 576	229 334	0	256 120
Finanskostnader	11	-1 016 049	-902 555	-968 000	-935 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-758 473**	**-673 221**	**-968 000**	**-678 880**
ÅRSRESULTAT		**846 840**	**-607 706**	**320 775**	**1 092 396**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-607 706		
Reduksjon udekket tap		846 840	0		

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952 787 640, KUNDENR. 7413

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 454 923	5 454 923
Aksjer og andeler	13	2 500	2 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 457 423**	**5 457 423**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 263	3 368
Forskuddsbetalte kostnader		228 742	578 644
Driftskonto OBOS-banken		-19 465	0
Sparekonto OBOS-banken		41 166	39 730
SUM OMLØPSMIDLER		**270 706**	**621 742**
SUM EIENDELER		**5 728 129**	**6 079 165**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 114*287,72		32 800	32 800
Udekket tap	14	-11 364 351	-12 211 191
SUM EGENKAPITAL		**-11 331 551**	**-12 178 391**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 437 117	17 385 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		**16 437 117**	**17 385 318**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 611	112 398
Leverandørgjeld		173 326	180 331
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	416 806
Påløpte renter		168 474	87 233
Påløpte avdrag		161 256	75 469
Annen kortsiktig gjeld	16	896	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**622 563**	**872 237**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 728 129**	**6 079 165**
Pantstillelse	17	22 950 000	22 950 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025
Styret i Borettslaget Ila Kvartal 2 B

Stig Roger Ingvaldsen/s/ Sveinn Fannar Johannsson/s/ Elisabeth Horne/s/

Prosscovia Nakasi/s/ Per Mikael Anton Persson/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 839 913
Lånekostnad 1	1 492 091
Tilleggsareal	186 084
Lånekostnad 2	115 440
Eiendomsskatt	79 348
Dugnad	52 118
Avregning	-22 551
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 742 443**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 910.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 138
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 138**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-337 782
Drift/vedlikehold VVS	-82 463
Drift/vedlikehold elektro	-6 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-208 215
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 561
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 214
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 829
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-839 458**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-79 385
Vann- og avløpsavgift	-877 923
Feieavgift	-25 296
Renovasjonsavgift	-278 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 260 662**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 825
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 402
Vaktmestertjenester	-100 025
Vakthold	-588
Renhold ved firmaer	-126 550
Andre fremmede tjenester	-2 418
Andre kontorkostnader	-1 527
Bank- og kortgebyr	-4 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-258 509**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 456
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 294
Kundeutbytte fra Gjensidige	75 367
Utbytte OBF	179 459
SUM FINANSINNTEKTER	**257 576**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-992 675
Renter på leverandørgjeld	-107
Andre rentekostnader	-2 543
Renter og provisjon på kassekreditt	-20 724
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 016 049**

NOTE: 12
BYGNINGER

Bygninger	3 179 468
Balkonger 2018	2 275 455
SUM BYGNINGER	**5 454 923**

Gnr.219/bnr.212 M. flere
Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 01.11.1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER
regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 Pålydende: 2 500 Balanseført verdi: 2 500
Aksjeselskapets navn Oslo og omegn Boligforvaltning AS

NOTE: 14
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: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2018	-6 116 781	
Nedbetalt tidligere	1 163 199	
Nedbetalt i år	242 886	
		-4 710 696
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2018	-13 564 125	
Nedbetalt tidligere	3 007 638	
Nedbetalt i år	652 528	
		-9 903 959

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-2 233 245	
Nedbetalt tidligere	357 996	
Nedbetalt i år	52 787	
		-1 822 462
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-16 437 117**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Refusjon av utlegg, utbetalt jan.25	-896
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-896**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

.

Pantelån	16 437 117
TOTALT	**16 437 117**

.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

.

Bygninger	5 454 923
TOTALT	**5 454 923**

NOTE: 18
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år, og har kassekreditt tilgjengelig kr. 200 000.
Tiltakene er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 33PA6-TSBFS-TDB86-5ALO0-QJSOE-AQ4JN

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.25
Selskapsnummer: 7413 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver Gine Kronberg i OBOS er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Sveinn Fannar Johannson er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Renovere vaskeri i alle kjellere.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Øke trafikksikkerhet i bakgården

Styret får mulighet til å installere en form for fysiske fartsdempere som er flyttbar i bakgården.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter, artikkel 7.1

Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Edward Halvorsen
- ☐ Maren-Sofie Weien Stubø
- ☐ Torgrim Talleraas

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Organisasjonsnummer: 952787640
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 16:00 til 24. mai kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver Gine Kronberg i OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sveinn Fannar Johannson er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Styrets innstilling
Behov for utbedringer i vaskerommene anerkjennes, men tiltak vurderes som del av den helhetlige vedlikeholdsplanen som er under arbeid. Fuktproblemer og kjellertilstand vil bli prioritert ut fra denne kartleggingen.
Miljøsanering ble utført av et godkjent firma i kjellerne i fjor, og vaskeri har ikke blitt pekt ut som et avgjørende element i nevnt rapport.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Øke trafikksikkerhet i bakgården

Fremmet av: Line Heie Hallem

Det begynner å være ganske mange små barn i gården, og det virker av og til skummelt med litt for rask kjøring med bil.

Vi har hatt flere nesten uhell siden vi har utgangsdør rett etter/før buen og mange kommer raskt igjennom.
Ønsker å få på plass flyttbare fartsdumper.
De kan fjernes hvis det er nødvendig, men vil sakke farten på daglig levering/avlevering.

Styrets innstilling
Styret tiltrer forslaget.

Styret anerkjenner behovet for å øke sikkerheten i gårdsrommet, særlig med tanke på små barn. Vi vil vurdere muligheten for å etablere skilt eller evt. midlertidige eller flyttbare fartsdempere som kan bidra til lavere fart ved passering. Det vil også bli tatt hensyn til praktiske forhold som renovasjon, vintermåking, generelt bruk av gårdsrommet, og tilgjengelighet for uttrykningskjøretøy.

Forslag til vedtak:
Styret får mulighet til å installere en form for fysiske fartsdempere som er flyttbar i bakgården.

Transaksjon 09222115557547730745 Signert MopGK, PSFJ

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtekter, artikkel 7.1

Dagens tekst ;
Borettslaget skal ha et styre bestående av minst fem medlemmer (inkludert styreleder) og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

Ny tekst;

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

Styrets innstilling
Styret tiltrer forslaget

Forslag til vedtak:
Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

Fremmet av: Mateusz Bartczak

Mange borettslag bytter ut alle vinduene samtidig, men noe slikt vil ikke være aktuelt for vårt borettslag da standard og alder på vinduene er veldig varierende.

Første steg kunne vært en kartlegging etterfulgt av en befaring/takst kombinert med en anbudsrunde hvor vi velger utførende firma basert på anbefalinger fra andre borettslag. Det er ikke sikkert at alle dårlige vinduer bør byttes ut heller; kanskje noen kan rehabiliteres eller kanskje det holder at kun det ytterste vinduet byttes ut/rehabiliteres. Kanskje noen andelseiere ønsker å bruke mer av egne midler for å bedre isolasjonsevne/lyddemping som eventuelle tilvalg. Kanskje finnes glass som kan minske overoppheting i sommermånedene (noe hvertfall jeg sliter med..). Eller tilvalg på finere innvendige vinduskarmer når en først er i gang, som et kosmetisk tilvalg.
Uansett, jeg tror dette ville vært en nyttig utredning. Det kan føre til påfølgende tiltak som vil bedre bokvaliteten for mange andelseiere i flere tiår fremover.

Styrets innstilling
Styret tiltrer ikke forslaget.

Styret tiltrer ikke forslaget i sin nåværende form.

Styret anerkjenner at en utredning knyttet til vinduenes tilstand og mulige tiltak vil være nyttig, og dette er allerede planlagt som en del av arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan. Denne planen skal gi en profesjonell vurdering av byggets tilstand, og vil danne grunnlag for videre prioriteringer, inkludert tiltak knyttet til vinduer.

Eventuelle felles innkjøp, tilvalgsmuligheter eller behov for ekstern prosjektledelse vil vurderes når kartleggingen foreligger.

Forslag til vedtak:
Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Edward Halvorsen (31 stemmer)
Maren-Sofie Weien Stubø (30 stemmer)
Torgrim Talleraas (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Edward Halvorsen
Maren-Sofie Weien Stubø
Torgrim Talleraas

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 27.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål
Borettslagets navn er Ila Kvartal II B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering
I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler
Borettslaget består av 114 andeler pålydende NOK 100 *per rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regner som rom.* Hver andelseier kan bare eie andeler knyttet til én bolig. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2.3 Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

3. Felleskostnader

3.1 Definisjon, inndriving, fordeling
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal ved forretningsfører påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplan, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

3.2 Panterett
Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

4. Bruk av andelen

4.1 Andelseiers rett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Vesentlig mislighold kan føre til salgspålegg og fravikelse jfr. Lov om burettslag 5-22 og 5-23.

(2) Styret fastsetter vanlige ordensregler som alle andelseiere og brukere er forpliktet til å sette seg inn i.
(3) Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Se egne tilleggsvedtekter for dyrehold.

4.2 Overlating av bruk til andre

(1) Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp– eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

(2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
— andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
— et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp— eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
— det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier.

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/ i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere.

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke brukes til annet enn bolig.

5.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Kostnadene knyttet til fjerning av innsekter og skadedyr dekkes av borettslaget, med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt, eller ikke har meldt fra innen rimelig tid. Styret avgjør om borettslaget skal ta kostnadene.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget. Andelseieren skal også melde fra om andre større skader i boligen.

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

(9) Ved skade som dekkes av borettslagets forsikring, dekker borettslaget egenandelen med mindre andelseier har opptrådt uaktsomt eller at skaden direkte skyldes utbedring/endring i bygningsmessig konstruksjoner som følge av ombygging eller oppussing som andelseier har vært ansvarlig for.

5.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

5.4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5- 15. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendel av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags—, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har én stemme.

(2) Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg

et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

(3) Fremleietaker har møte- og talerett på generalforsamlingen.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

(1) Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmekligen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

(2) Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

(1) Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

(2) Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

(3) Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kanne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
– Konstituering.
– Godkjenning av styrets årsberetning.
– Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
– Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
– Honorar til styret
– Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

(1)Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

(2)Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

(3)Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan velge en nestleder blant sine medlemmer

(2)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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

7.2 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene, minimum tre stemmer.

(2) 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.

7.3 Styrets oppgaver og myndighet

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

(2) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

7.5 Habilitet
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.6 Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.7 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Inhabilitet og taushetsplikt

8.1 Inhabilitet

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

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

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

9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

med pålegg om salg.

9.4 Erstatningsansvar for skader som husdyr forvolder
Andelseier er objektivt ansvarlig, det vil si ansvarlig uten at det trenger å foreligge skyld, for skader som dyr forvolder.

10. Revisjon

Lagets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om Borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Vedtatt på generalforsamling 27.05.2021

Andelseier er pliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler for Borettslaget Ila Kvartal 2B, jf. vedtektene.

Formål og omfang

Borettslaget Ila kvartal 2B er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk og solidarisk ansvarlige for at eiendommen er i god stand. Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet. Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø for alle andelseiere og fellesskapet som helhet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Borettslaget har særlige retningslinjer for husdyrhold og balkongbruk, samt ved utbygging, ombygging og modernisering, og disse er å anse som en del av ordensreglene.

Hensyn til hverandre

Vi bor tett på hverandre i borettslaget. Vi må regne med å både høre og se at vi er mange på et lite område. Du har rett til å ikke bli forstyrret unødig og særlig ikke etter klokken 22:00 om kvelden. Du har også rett til normal aktivitet. Disse rettighetene har også dine naboer.

Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Det er enklere å få aksept for at man må støye om det varsles i forkant. Nabovarsel bør settes opp når det skal foretas arbeid som kan medføre støy, eller dersom man planlegger en fest.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten din fra klokken 22.00 til klokken 06.00 både på hverdager og i helgene.

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking og musikkøvelser) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

- Hverdager mellom klokken 08 og klokken 20
- Lørdager mellom klokken 10 og klokken 16
- Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter

Regler for vedvarende støy

Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen kan lyden spre seg lengre enn oppgangen du bor i. Det er derfor viktig at sørger for at slikt arbeid skjer så raskt som mulig.

Vedvarende støy (som for eksempel pigging, langvarig boring, og banking) må slutte klokken 16 også på hverdager.

Ved vedvarende arbeid på betongen må du legge inn to timer med pause i løpet av dagen. Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen

Ved ethvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten i ett år. Til dette skal det benyttes søknadsskjema fra OBOS og søknaden må godkjennes av styret. Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

Fellesvaskeri

Borettslaget har fellesvaskerier. Reglene for vaskeliste, vasketider og vaskerom skal overholdes. Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriet er kun for borettslagets beboere.

Vern av borettslagets område

Den enkelte andelseier plikter å ta hensyn til og verne om plener, beplantning og anlegget på borettslagets område.

Fellesarealer i oppganger, loft og kjellere skal ikke brukes til lagring av private eiendeler eller avfall. Oppbevaring av barnevogner, sykler, akebrett, ski, skap, skohyller og lignende i trapperom er ikke tillatt for å sikre frie rømningsveier ved brann.

Midlertidig oppbevaring av materialer i oppganger og i felles kjeller- eller loftsrom krever godkjennelse fra styret. Ikke godkjente og umerkede gjenstander kan fjernes uten varsel.

Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspreding i rømningsveiene skal det ikke oppbevares noen form for brennbart materiale eller andre hindringer i trapperommet. Ved behov for avfallscontainer skal plassering avtales med styret. Avfallscontainer og sekker skal på anvist plass.

Orden i oppgangene

- Hovedrengjøring er styrets v/vaskefirmaets ansvar. Egne regler ved utbygging.
- Lysarmaturen er vaktmesterens ansvar.
- Postkassene er borettslagets felles eiendom. Det er ikke tillatt å sette opp egne postkasser i oppgangene.

- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang, kjeller eller på loft. Ved røyking utendørs: ta hensyn til naboer slik at de ikke får røyk inn i deres vinduer. Ikke kast sneip eller snus på bakken eller blomsterbed.

Kjøring og parkering

- Kjøring i bakgården med motorkjøretøy må foregå med særlig forsiktighet og under ingen omstendighet med høyere hastighet enn 10 km/time.
- Sykling og bruk av sparkesykkel må også skje med hensyn til gående og barn som befinner seg i bakgården.
- El-sparkesykler fra kommersielle firmaer skal ikke parkeres på borettslagets eiendom. Private el-sparkesykler skal parkeres i sykkelstativ i bakgården.
- Kjøring med motorkjøretøy frem til inngangene må kun skje når det er høyst nødvendig.
- Gjør det til en regel å parkere utenfor gårdens område. Du kan kjøre inn dersom du har spesielt mange eller tunge ting å lesse av eller dersom du skal hente eller bringe funksjonshemmede mennesker. Gjør da turen inn i gården så kort som mulig. Slå av motoren mens bilen står.
- Det er ikke tillatt å parkere biler, tilhengere, eller campingvogner i bakgården uten særlig tillatelse fra styret. Motorsykler og scootere kan parkere på henviste plasser.
- Motorkjøretøy, campingvogn og tilhenger som står ulovlig parkert på borettslagets område, kan på eierens regning og risiko taues bort uten nærmere varsel dersom parkeringen innebærer sperring for nødvendig trafikk, eller vedkommende eier tidligere har fått skriftlig advarsel av borettslaget for ulovlig parkering.

Sykler

- Sykler skal – utendørs – enten stå i godkjente stativer eller sykkelbod.
- Sykkelbodene skal først og fremst benyttes for sykler og fremkomstmidler for handicappede.

Husdyr (dyrehold)

Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at søknad og signering på at reglene er lest sendes styret.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger. Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund bør generelt ikke foregå luftes på borettslagets uteområde.

Utlufting

Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.

Vasking, lufting, banking av tøy

- Borettshaver plikter å vise hensynsfullhet ved anvendelse av vaskerier/tørkeplass og følge de særskilte ordensregler for vaskeriene.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, klær eller sengetøy på balkonger, verandaer eller i vinduer og trappeoppganger.
- Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.

Dugnad

Borettslagets styre kan bestemme at oppganger (eller deler av disse) skal pusses opp, vinduer beises, vår/høst- opprydding på gårdsplassen o.l. skal utføres på dugnad, enten med deltagelse av alle borettshavere (gårdsplass o.l.) bestemte andelseiere (de i en oppgang f.eks.) eller en enkelt andelseier (som beising av egne vinduer utvendig e.l.).

Mating av fugler

Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller dyr på borettslagets område.

Låsing av utgangsdører

Dørene til oppgangene samt kjeller og loft skal alltid holdes låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og kjeller. Dørene til utvendige skur skal holdes låst.

Skilting

Skiltene ved dørtelefonen og postkasser skal være av enhetlig type, og skal alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten. Nye skilter bestilles av styret.

Brannsikring

- Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør for årlig kontroll av detektor.
- Det skal minimum være et brannslukningsapparat etter borettslagets bestemmelser i den enkelte leilighet. Brannslukningsapparatet er borettslagets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Andelseier har vedlikeholdsansvar for brannslukningsapparatet slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Borettslaget har ansvar for service.
- I tillegg til felles detektor anbefales det å ha minst en ekstra røykvarsler i leiligheten som tilleggs sikring.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke lov til å benytte kullgriller, herunder engangsgriller på balkonger.

Lufting av kjellere

- Lufteventilene skal være åpne, med unntak når det er så mange kuldegrader at det kan være fare for at vannrør i kjelleren kan fryse. Der ventil er inne i bod har andelseieren ansvaret for åpning og lukking.
- Luftehull i boddører og ellers må ikke tettes igjen på grunn av fare for sopp.
- Ved lagring på gulv må det alltid brukes metall- plastikk- eller trykkimpregnerte underlagslister slik at det blir luft mellom gulv og det som lagres.
- Skap, plater eller lignende må ikke lagres helt inntil yttervegg.

Veggdyr og sopp

Det er strengt forbudt å ta inn i leilighet, kjeller eller loft ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt.

Avfall

Avfallet fra husholdningen må legges i Renovasjonsetatens søppelkasser. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Pappesker trykkes flate før de går i beholderen. Avfall bør kildesorteres. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Bygg-avfall og store ting skal ikke kastes i søppelkassene.

Glass og metall skal ikke kastes beholderne på borettslagets eiendom, men må tas med til containere ved f.eks Diriks gate eller Claus Riis´ gate.

Endring av husordensreglene

Det er styret som fastsetter husordensreglene.

Vedtak og revisjoner

Vedtatt på generalforsamlingen 1989.

Revidert på generalforsamlingen 2021.

BORETTSLAGET ILA KVARTAL II B

Kontrakt ved kjøp og utbygging av loft

mellom

Borettslaget Ila kvartal II B, heretter "selger"

og

…….....Uelandsgt..... Andelsnr.....fnr....., heretter "kjøper"

1. Selger forplikter seg til å overdra til kjøper borett til en part av loftet i henhold til godkjente tegninger for sammenføyning med kjøpers eksisterende andelsleilighet, for en kjøpesum i henhold til følgende:

   Kroner 4 500,- per m^2 BRA, samt kr 2 250,- per m^2 for differansen mellom BTA og BRA i henhold til NS 3940. Arealet skal reduseres med 5 m^2 innvendig loftsbod for de leiligheter som taper mulighet for bod i fellesarealer. I tillegg tilkommer et administrasjonsgebyr pålydende kroner 20 000,- til selger til dekning av selgers kostnader i prosjekteringsfasen.

   I henhold til styregodkjente tegninger utarbeidet av utbygger utgjør BRA _____ m^2 og differansen mellom BTA og BRA ____ m^2. Avtalt kjøpesum mellom partene beregnes utfra styregodkjente tegninger, som skal følge vedlagt nærværende kjøpekontrakt. Dersom det ved oppmåling av det utbygde arealet (retningslinjenes punkt 32) oppdages avvik mellom faktisk utbygd areal og styregodkjente tegninger skal det foretas revidering av beregnet og betalt kjøpesum. Eventuelle avvik i kjøpesum skal avregnes i fm utbetaling av kjøpers depositum (retningslinjenes punkt 32).

   Kjøpesummen dekker betaling for loftsareal slik det fremstår ved besiktigelsen og skal betales straks byggetillatelse/igangsettingstillatelse foreligger. Beløpet gjelder pr 01.01.2017. Beløpet skal indeksreguleres hvert år den 01.01. Reguleringen skjer på grunnlag av SSB-bygningsindeks for Boligblokk pr 15.11 året før reguleringen trer i kraft. Ved forsinket betaling regnes 9% morarente. Før utbyggingsarbeider igangsettes skal kjøpesum og depositum være betalt. Kjøpesummen betales til borettslagets driftskonto. Ved senere oppgjør enn 3 –tre- måneder etter forfallsdato for kjøpesum og depositum har selger rett til å heve avtalen uten omkostninger for selger.

   I tillegg til kjøpesum kommer økning av andelens felleskostnader og fellesgjeld i tråd med andelens økning av bruksareal med fradrag for 5 m^2 innvendig loftsbod for de leiligheter som taper mulighet for bod i fellesarealer. Felleskostnader for overtatt loftsareal fastsettes til samme felleskostnad per m^2 som den nåværende bolig. Borettslagets totale fellesgjeld fordeles på alle m^2 bruksareal i hele eiendommen, slik at kjøper, ved utbygging av loftsarealet, vil oppleve økning av andelsleilighetens andel av borettslagets fellesgjeld. Felleskostnader og andel av fellesgjeld forfaller i samsvar med nærværende kontrakts punkt 7.

   Kjøper skal samtidig med betaling av kjøpesummen betale et depositum pålydende kroner 50 000,-.

2. Overdragelsen omfatter kun fast tilbehør, samt rettigheter og plikter som normalt følger leierett til bruksenhet i eiendommen.

3. Kjøperen overtar loftsarealet som besiktiget. Selgeren fraskriver seg ethvert ansvar for skjulte feil eller mangler og kjenner ikke til at slike forekommer.

4. Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at utbygger forplikter seg til for egen regning å oppføre nye boder for beboere berørt av utbygningen. Oppføring av slike boder skal skje før utbygging av loftsarealet finner sted og ellers i henhold til retningslinjer utarbeidet av styret.

   For utbygger vil egen bod ligge innenfor bruksarealet, men det svares ikke felleskostnader for 5 m^2 som tilsvarer tapt bod i fellesareal.

   Utbygger plikter videre for egen regning å oppføre tørkeskap i kjeller i henhold til retningslinjer utformet av styret i de fall der øvrige leiligheter i oppgangen krever dette som kompensasjon for tapt tørkemulighet på loft.

5. Selger og kjøper er for øvrig enige om følgende: Kjøper kan kun benytte arealet til beboelse. Tilleggsarealene kan ikke fradeles kjøpers egen leilighet eller fremleies. Eventuell loftsinngang skal kun benyttes til rømming, ikke til normal adkomst. Økte kostnader ved for eksempel omlegging av rør eller strømgjennomføringer, samt eventuell omlegging av fellesantenne og lignende dekkes av kjøper. Likeledes prosjektering, byggemelding og innredning av arealene.

   Det kreves godkjenning av kommunale organer. Utgifter ved eventuelle fremtidige skader som direkte kan knyttes til mangelfull utførelse av den utbygging som er foretatt dekkes av kjøper/ hans rettsetterfølger.

   Alle byggearbeider må skje i henhold til rammetillatelsen, igangsettingstillatelsen og byggeforskriftene, lokale vedtekter, retningslinjer gitt av borettslaget og borettslagets husordensregler. Igangsettingstillatelse og innbetaling av kjøpesum må foreligge før arbeidet kan starte. Kjøper bærer for øvrig det fulle ansvar for å imøtekomme og bekoste de pålegg myndighetene fremmer som følge av byggesaken, så som brannsikring osv.

6. Overdragelse av andel hvor kontrakt om kjøp av loftsareal er inngått kan ikke skje før ferdigattest foreligger. Begrunnelsen for bestemmelsen er at borettslaget ønsker å forhindre spekulasjon. Formålet er å sikre en stabil beboerstruktur.

7. Kjøper plikter å melde fra til styret når denne har fått midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra myndighetene. Felleskostnader for kjøpt areal begynner å løpe den påfølgende måned efter at midlertidig brukstillatelse foreligger. Tilleggsarealet kan ikke tas i bruk før midlertidig tillatelse foreligger. Dersom kjøper tar arealet i bruk til beboelse før midlertidig brukstillatelse foreligger har borettslaget rett til å innkreve økte felleskostnader med tilbakevirkende kraft fra det tidspunktet arealet ble tatt i bruk, samt ilegge en konvensjonalbot på kr 10 000,-.

8. Denne kontrakt kan heves av kjøper og/ eller selger dersom myndighetene ikke godkjenner tegningene/planene, eller begge parter er enige om dette. Ombygging/forandring av arealet må i slike tilfeller ikke ha funnet sted.

9. Loftsutbygging må være påbegynt innen 12 måneder fra kontraktsdato og ferdigstilt senest 12 måneder etter oppstart. Dette innebærer at søknad om igangsettingstillatelse må innsendes omgående etter at kontrakt er inngått.

   Styret skal ha kopi av all korrespondanse mellom utbygger og alle offentlige myndigheter. Dette gjelder alle brev, tegninger o.l. Kjøper er ansvarlig for å sende dokumentene til styret (gjerne per e-post).

10. Kjøper må selv sørge for å forsikre byggearbeidene inntil midlertidig brukstillatelse foreligger. Kopi av polisen for forsikring av bygg under oppføring må forevises før byggearbeidet tillates igangsatt. Kjøper må dokumentere sikkerhet/garanti for sine arbeider.

11. Kjøperen vedtar og aksepterer som bindende for seg de vilkår og retningslinjer som er utarbeidet av styret i fm erververlse og utbygging av loftsareal i tilknytning til den enkelte andelshavers andelsleiligheten. Der nærværende kjøpekontrakt og retningslinjene ikke gir egne bestemmelser kommer de ordinære husordensregler/lovbestemmelser/forskrifter til anvendelse.

12. Denne kjøpekontrakt er undertegnet i 2 - to - eksemplarer, hvorav kjøper og selger beholder hvert sitt eksemplar.

Sted:_____ Dato:_____

For Borettslaget Ila kv IIB
(selger)

.....……. .....……..
Styreleder Kjøper

…….
Styremedlem

BRL ILA KVARTAL II B

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT

Nærværende retningslinjer utgjør vedlegg til kontrakt ved utbygging av loft og skal signeres samtidig med inngåelse av kjøpekontrakten. Dette er spesielle bestemmelser for loftsutbygging i Borettslaget Ila kvartal II B. Kjøper vedtar og aksepterer som bindende for seg nærværende retningslinjer. Der kjøpekontrakten og nærværende retningslinjer ikke gir egne bestemmelser kommer de ordinære husordensregler til anvendelse.

1. Før igangsettelse av utbyggingsarbeider skal samtlige beboere i berørt oppgang motta nabovarsel. Nabovarselet skal minimum fortelle hvilket antatt tidsrom arbeidene vil utføres i og hvilken andel det gjelder. I varselet skal også utbyggers navn, tlf og e-post opplyses, samt navn og tlf til ansvarlig entreprenør. Kopi av nabovarselet skal sendes styret (gjerne per e-post).

   Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheten skal utbygger følge de retningslinjer og vedtekter som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

2. Saksgang for fysisk utbygging skal være som følger:
   1. Forprosjekt
   2. Tegninger fremlegges styret
   3. Styregodkjenning av planløsning
   4. Kjøpekontrakt
   5. Søknad om igangsettingstillatelse til Plan- og bygningsetaten
   6. Anbudsperiode
   7. Kontraheringsfase
   8. Igangsettingstillatelse
   9. Igangsetting bygging
   10. Kontroll av utførelse
   11. Midlertidig brukstillatelse
   12. Ferdigattest

3. De foreliggende rammebetingelser for loftsutbygging gjelder generelt, men ivaretar ikke alle detaljforhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i et hvert tilfelle etter vurdering å kunne kreve justeringer eller endringer av utbyggers foreslåtte plan- og tekniske løsninger.

   Det skal legges til rette for at primært leilighetene under de deler av loftet som ikke er fastlagt til bodareal skal få mulighet for utvidelse der dette ellers er teknisk og fysisk mulig.

   Utvidelsen skal skje innenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal med nødvendig justering til fastlagt bodareal, bæresystem, loftshøyder, tekniske føringsveier, piper med mer i henhold til prinsippskisser utformet av styret.

   Dersom disse velger å ikke søke styret om slik utbygningsmulighet innen 31. desember 2017 kan tildelt areal overdras for utbygging til vertikalt tilstøtende leilighet som har hoveddel under planlagt fellesareal for loftsboder. Dette forutsetter at vertikalt tilstøtende areal er av en slik størrelse at det muliggjør installasjon av trappeforbindelse og for øvrig egner seg for utbygging uten større inngrep i opprinnelige planer.

   Ny bodløsning for øvrige leiligheter forutsettes å tilfredsstille tekniske forskrifters krav, samt andre retningslinjer gitt her.

4. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre en del av leilighetens bruksareal etter NS 3940 skal det kjøpes borett til, og det skal svares felleskostnader etter borettslagets retningslinjer. I tillegg skal den utbygde andelsleilighetens andel av borettslagets totale fellesgjeld økes i tråd med andelsleilighetens økning av bruksareal.

   Dersom egen bod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til NS 3940, skal det ikke kjøpes borett for areal på 5 m^2, og det skal heller ikke betales felleskostnader eller beregnes andel fellesgjeld for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftenes krav til bod til enhver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

5. For å sikre fagmessighet, forhindre eventuell ansvarsfraskrivelse og forenkle prosessen for utbygger, skal det kontraheres en seriøs hovedentreprenør som er godkjent for ansvarsrett for hele utbyggingen. Om hovedentreprenøren benytter underentreprenører, rokker ikke dette ved hovedentreprenørens ansvar.

   Det kreves også at hovedentreprenøren tidligere har utført tilsvarende loftsutbygging i murgårder med etasjeskiller av tre i Oslo.

6. Valg av hovedentreprenør skal skje på følgene måte:

   (a) Prekvalifisering
   Potensielle entreprenører skal sende utbygger en skriftlig oversikt over tidligere sammenlignbare loftsutbygginger i Oslo. Oversikten skal inneholde borettslaget/sameiets navn, utbyggers navn, adresse og utbyggingsår. I tillegg skal entreprenørene fremlegge godkjenning for ansvarsrett, årsregnskap, skatte- og avgiftsattes, mva-attest og forsikringsattest.

   (b) Anbudsforespørsel
   Utbygger skal utarbeide skriftlig anbudsgrunnlag som skal inneholde styregodkjent planløsning og dette vedlegg. Minst én (1) prekvalifisert entreprenør skal motta forespørselen.

   (c) Tilbud
   Tilbudet som utbygger ønsker å akseptere skal også godkjennes av styret.

7. Ved hulltaking i tak for nye loftsvinduer skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Type loftsvinduer som er godkjent av byantikvaren skal ha utvendig likt utseende for hele borettslaget.

8. Utførelsen av beslag og taktekking skal være fagmessig og i samsvar med eventuelle krav fra byantikvaren og skal ha utvendig likt utseende for hele borettslaget.

9. Det må prosjekteres og bygges slik at det sørges for forskriftsmessig gjennomlufting av takflaten. Nedforing av eksisterende taksperrer må påregnes.

10. Eventuell kapping og utveksling av taksperrer, åser, bærebjelker eller stolper, samt riving eller hulltaking i andre bærende konstruksjoner må beregnes av statiker godkjent for ansvarsrett og kun utføres av kyndige fagpersoner.

11. Faglig kontroll av utførelsen kan foretas av styret etter omforent milepælsplan. Entreprenør skal fremlegge kontrollerklæring og kontrollplan for egne og underentreprenørers arbeider. I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygging eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til en hver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret.
    Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at utbygget areal er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av feil eller mangler ved utbyggingen utbedres av utbygger.

    Dersom det i byggeperioden avdekkes soppskader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger:

    1. Styret varsles straks.
    2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak.
    3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse.
    4. Utbygger får reparasjonsarbeider spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeide.
    5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.

12. Det skal ikke brukes materialer eller konstruksjoner som fører til skadelig inneklima eller skader på bygning. Utbyggingsarealet skal holdes tørt og rent under utbyggingen.

13. Riving eller omlegging av eksisterende luftekanaler kan medføre kontakt med asbestholdige materialer (isolasjon og ombindingsmaterialer). Arbeidet skal utføres av kvalifisert personell under kontrollerte forhold. Asbest er klassifisert som farlig spesialavfall og skal håndteres og emballeres etter myndighetenes krav og leveres til godkjent avfallsplass. Slik aktivitet skal avsluttes med god rengjøring.

14. Alle rom skal sikres forskriftsmessige ventilasjon. Diffusjonsperren må være tett overalt.

15. Gårdens felles TV-kabler går horisontalt gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Utbygger/utbyggers rettsetterfølger skal sørge for sikring av TV-kabler som er

ført gjennom det nye leilighetsarealet, og at de er tilgjengelige for ettersyn og vedlikehold. Eventuell flytting bekostes av utbygger. Ansvarlig entreprenør skal koordinere dette med den aktuelle kabel-TVleverandør. Det samme gjelder eventuelle andre felles ledningsnett som for eksempel telefonkabler og koblingsbokser.

16. Eksisterende vertikale soilrør for avløp fra kjøkken og WC, samt stigeledninger for vann skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskifting.

17. Husets vann- og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbygging. Stakeluker for avløp skal beholdes. Det tillates ikke å kappe soilrør ved loftsgulv. Soilrør skal som før luftes over tak. Før prosjektering av eventuelt våtrom på loft skal det undersøkes om soilrør og stigeledninger for vann er tilstrekkelig dimensjonert. Utbygger kan ikke påregne å kunne forbedre vanntilførsel da dette vil innebære større bygningsmessige arbeider inne i samtlige underliggende leiligheter.

18. Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brann- og redningsetat.

19. Dersom utbygging fører til at feieluker og fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter utbygger å gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle feier likevel ikke ha fått adkomst til feieluke ved vanlig forhåndsannonsert oppmøte, vil de omkostninger borettslaget eventuelt måtte ha for nytt oppmøte for feier bli tilbakeført andelseier.

20. Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets skal utføres av entreprenør godkjent for ansvarsrett og i henhold til "Våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger/utbyggers rettsetterfølger.

21. Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger. Ved eventuell hulltaging i brannskillet skal dette tettes forskriftsmessig.

22. Plan for utbygging av nye boder skal for øvrig godkjennes av styret før igangsettelse. Nye boder skal ha samme innbruddssikring som eksisterende. Lysåpning for dør skal være minimum 70 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha beslag for feste av hengelås.

23. Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, loftsvinduer eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn eller vedlikehold.

24. Ved endring av fellesareal og boder skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning som skal være mist like hensiktsmessig som før utbygging.

25. Overflater mot øvrige loftsarealer skal støvbindes. Ubehandlede gipsplater er ikke tillatt. Gipsvegg skal ha minimum 70 mm høy fotlist. Dører skal være fagmessig utforet og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.

26. Dersom beboere berørt av utbyggingen krever dette skal utbygger bekoste installasjon av tørkeskap i kjeller etter planer godkjent av styret som kompensasjon for bortfall av tørkemulighet i fellesareal på loft.

27. Ved pussreparasjoner etter skader eller inngrep i fasaden skal det benyttes samme puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmales med samme type maling og farge dersom pussen var malt før skade eller inngrep.

28. Utbygger må for egen regning sørge for tilstrekkelig strømtilførsel for å ivareta økt strømforbruk som følge av utbygging. Om utvidelsen krever økning av eksisterende hovedstrømtilførsel i kjellertavle, med påfølgende oppgradering av stigeledninger og fordelingsskap som passerer gjennom underliggende leiligheter, må dette godkjennes av styret da kostnad og konsekvens for andre andelseiere kan bli omfattende. Alt elektrisk arbeid skal utføres forskriftsmessig.

29. Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres i to eksemplarer. Ved styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende undertegnede dokumentasjon i A4 format: Andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. På tegningen skal det også være merket og målsatt de takstoler og annet som i vesentlig grad påvirker høyde og/eller bredde i deler av nytt bodareal.

30. Før oppstart av byggearbeider skal utbygger fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

31. Ved demontering eller flytting av loftsdør må det settes inn en låsbar erstatningsdør. Låssylinder i eventuell ny dør skal erstattes med tilsvarende som gammel dør, slik at utskiftning av loftsdør ikke fører til behov for nye nøkler for oppgangens beboere eller styret. Brannsikring skal foregå på loftsiden slik at trapperomsiden beholdes med uendret utseende.

32. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten (midlertidig brukstillatelse) skal det foretas ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leilighetene vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Det skal videre foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og dører til øvrige leiligheter ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for godkjenning av utført arbeide. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid.

    Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at eventuelle skader, feil eller mangler er utbedret og midlertidig brukstillatelse for det utbygde tilleggsarealet foreligger.

33. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal utbygger levere ”som bygget” dokumentasjon for utbyggingen. Denne skal vise eventuelle føringer og plasseringer av gårdens tekniske anlegg som måtte gå gjennom/befinne seg i leilighetsarealet (strøm, vann, stakeluker, feieluker, TV-kabler og lignende). Dokumentasjonen skal være kontraktsberettet til A4 format.

34. Transport gjennom fellesarealer skal utføres med største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom forhindres. Det tillates ikke oppsatt stillase utvendig på fasade. Ved arbeider i takflaten, eventuelt tyngre transport, skal det benyttes lift. Det tillates ikke å transportere materialer gjennom trapperomsvindu. Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende. Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten.

    Støyende arbeider tillates kun utført mellom klokken 08:00 og 20:00 mandag til fredag, og mellom 08:00 og 18:00 på lørdag. Eventuell bruk av støyende strømaggregat skal kun foregå i tidsrommet 08:00-16:00 mandag til fredag. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fjernes fra fellesarealer eller øvrige leiligheter.

    Borettslagets husordensregler skal følges under utbyggingsarbeidene, slik at naboer ikke forstyrres unødig. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy o.l. må ikke oppbevares i trappeoppgang eller fellesarealer. Borettslaget har felles brannvarslingsanlegg for hver oppgang og utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår skade på eller feil og mangler ved anlegget. Eventuelle skader på felles installasjoner, fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger omgående og for hans/hennes regning.

    Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje. Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten etter særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

35. Dersom arbeidet fører til midlertidig brudd på vann, strøm, telefon, kabel-TV eller annet skal det varsles om dette minst 2 dager i forkant. Det skal minst henges ett oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom det vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnummer hvor utbygger er å treffe på dag og kveld, samt navn og telefonnummer til vedkommende entreprenør som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal legges i styrelederes postkasse.

    Brannsikringsarbeider som berører øvrige leiligheter i oppgangen skal varsles skriftlig til beboer senest 7 dager før arbeidene kommer til utførelse. Varselet skal angi tidspunkt og varighet av arbeidet.

36. Det skal utarbeides riggplan som godkjennes av styret.

37. Utbygger må ivareta tiltakhavers ansvar i henhold til byggforskriftens helse, miljø og sikkerhetsplan. SHA/HMS-plan skal fremvises før bygging igangsettes og følges opp fortløpende.

38. Dersom borettslaget ønsker det, har det rett til for egen regning å inspisere arbeidene gjennom byggeteknisk konsulent under utførelsen.

Kapittel II – Spesiell del – utbyggingssaker

§ b1

Borettslaget Ila Kvartal II B har i generalforsamling 25. mai 2005, fattet prinsippvedtak om at leierett til deler av fellesarealer på loft, som ikke forbeholdes boder skal kunne tillegges underliggende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og at vilkårene for utbygging for øvrig er til stede.

Laget har i generalforsamling 25.mai 2005, vedtatt prinsipptegninger og retningslinjer for utbygging, kontrakt for utbygging samt retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

Laget har videre i generalforsamling 28. april 2016 gitt styret fullmakt til å utarbeide nye kontrakter og retningslinjer for loftsutbygning, samt sette pris på salg av loftsareal.

Med basis i nevnte vedtak fattet av generalforsamlingen i 2005 og 2016 har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne loftsutbygging innenfor vedtatte rammer, dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer.

Utbyggings- og ombyggingssaker som avviker vesentlig fra rammebetingelsene behandles av generalforsamlingen.

Utbyggingssøknader, som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for generalforsamlingen og behandles etter burettslagslova § 8-9.

§ b2

Overdragelse av leieareal på loft for sammenføyning med en andelseiers leilighet skal primært skje mot de vertikalt tilstøtende leiligheter som ikke har hoveddel under planlagt fellesareal for loftsboder. Dersom disse velger å ikke søke slik utbygningsmulighet til styret innen 31. desember 2017 kan tildelt areal overdras til vertikalt tilstøtende leilighet som har hoveddel under planlagt fellesareal for loftsboder. Dette forutsetter at vertikalt tilstøtende areal er av en slik størrelse at det muliggjør installasjon av trappeforbindelse og for øvrig egner seg for utbygning uten større inngrep i opprinnelige planer. Ved utbygging skal borettslagets prinsipptegninger og retningslinjer følges slik at en enhetlig utbyggingsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og vedtekter etterfølges.

§ b3

Bodløsningene er styrende for all privat loftsutbygging. Fellesareal for boder skal ha direkte adgang fra trapperom. Forutsetningen for at styret skal godkjenne en søknad om utbygging på loft er at fellesarealene for boder i henhold til prinsipptegninger ikke berøres av den foreslåtte utbyggingen og at utbygger svarer alle kostnader ved nødvendig ombygging av eksisterende boder til ny bodplan.

§ b4

Utbygger har ansvar for å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at disse egner seg for innredning til beboelse. I den utstrekning det avdekkes feil eller mangler ved utførelsen av en loftsutbygging, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret.

Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at utbygget areal er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av feil eller mangler ved utbyggingen utbedres av utbygger eller utbyggers rettsetterfølger.

§ b5

Den del av loftsutbyggingen som berører fellesarealer, som i henhold til vedtekter/husordensregler/lovbestemmelser vedlikeholdes av borettslaget, skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av utbygningen, overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

§ b6

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brann-sikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider, og de til en hver tid gjeldende forskrifter og vedtekter.

§ b7

Nye sikringsskap skal ikke plasseres i rømningsvei og skal bygges inn med ubrennbare materialer på forskriftsmessig måte.

Snitt
1 : 100



Eksisterende snitt med tiltak påtegnet i rød skravur

Index	Beskrivelse	Dato	Sign.

Uelands gate 30, loft
Magnus

Magnus Wigestrand Sitter

Mateusz Bartczak Arkitekter
org.nr.: 914248337
Tlf.: 979 745 30 mateuszbartczak1986@gmail.com

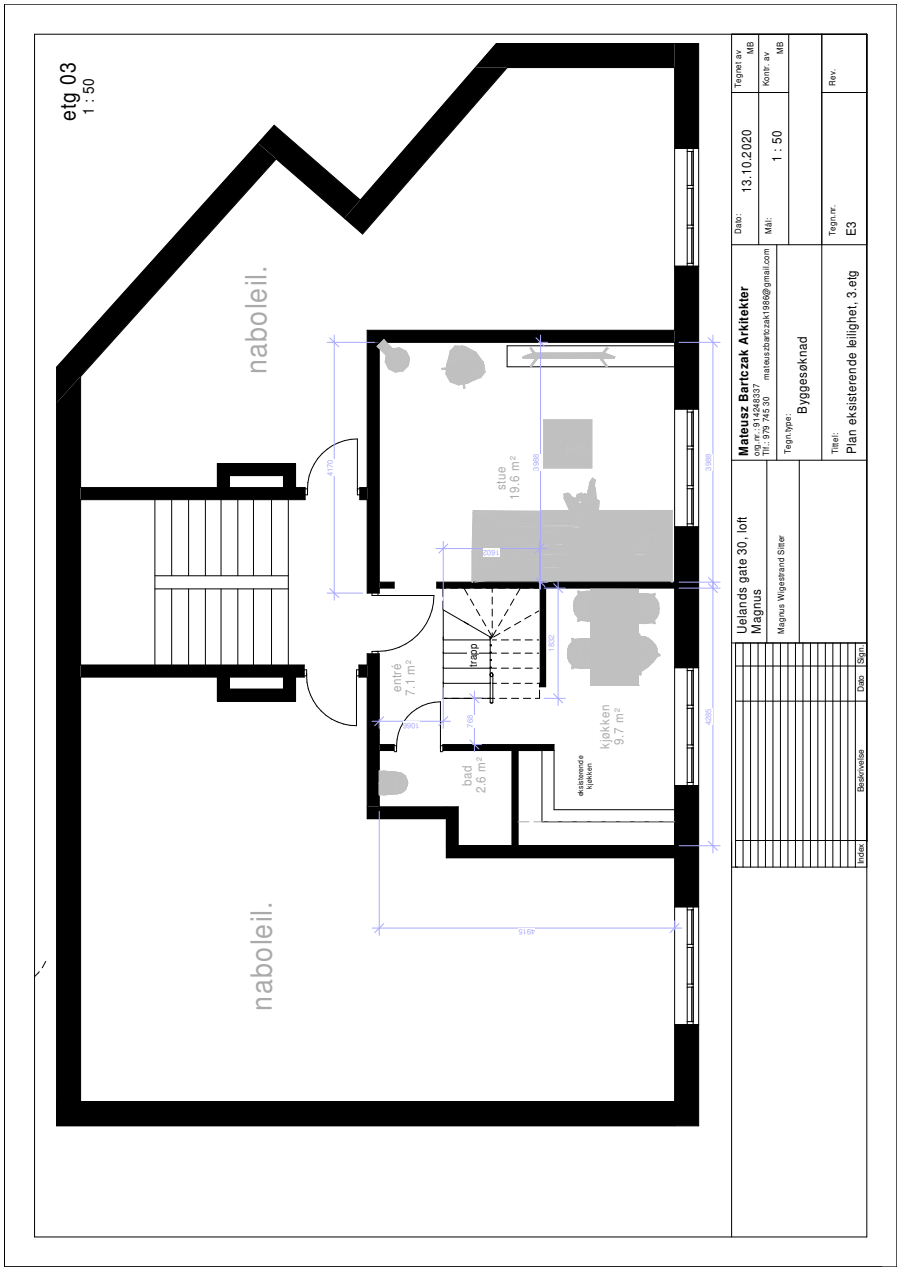
Tegn.type:
Byggesøknad

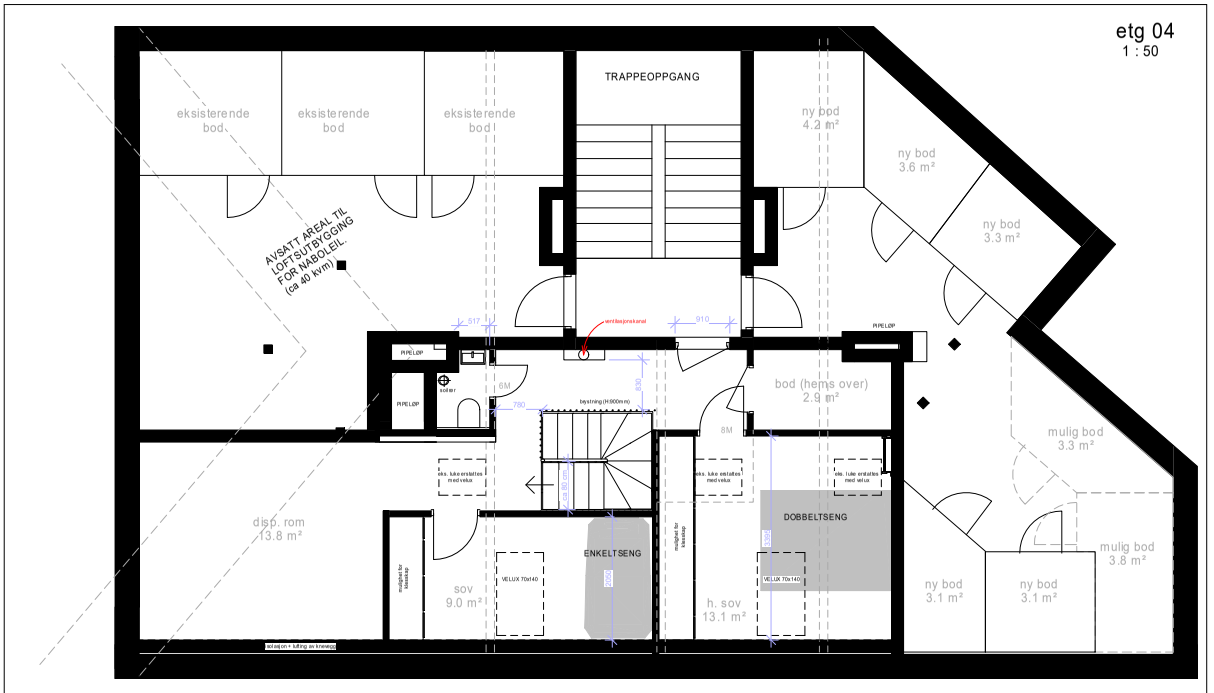
Tittel:
Snitt med tiltak påtegnet

Dato:	Tegnet av
22.11.2020	mb
Mål:	**Kontr. av**
1 : 100	mb

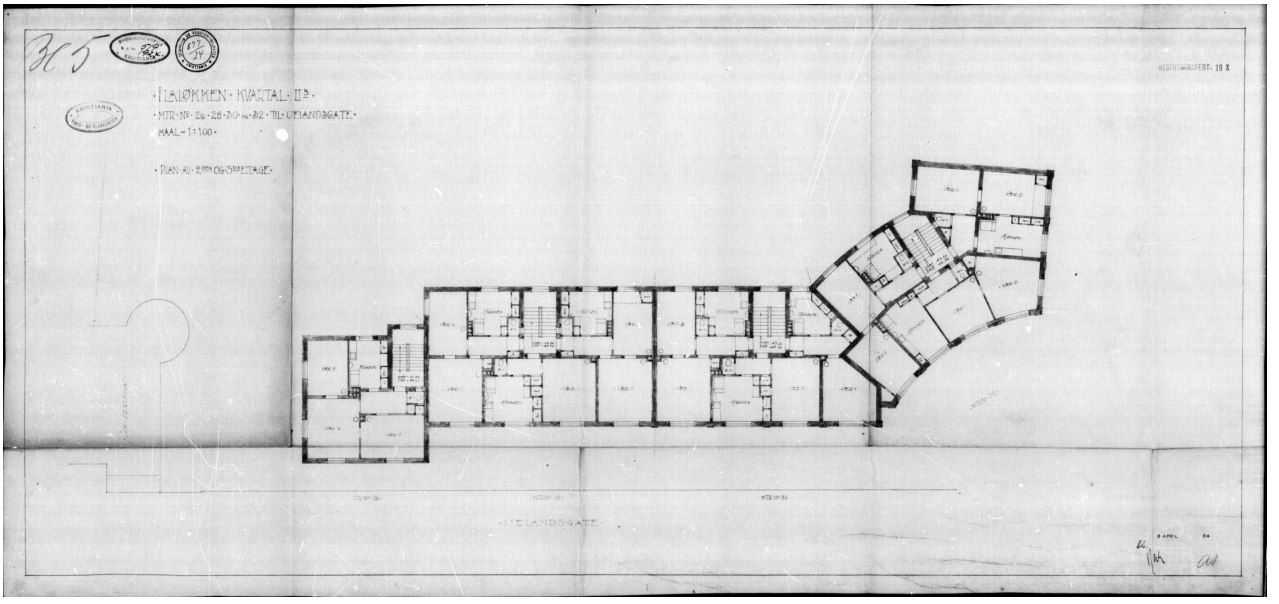
Tegn.nr.: E4

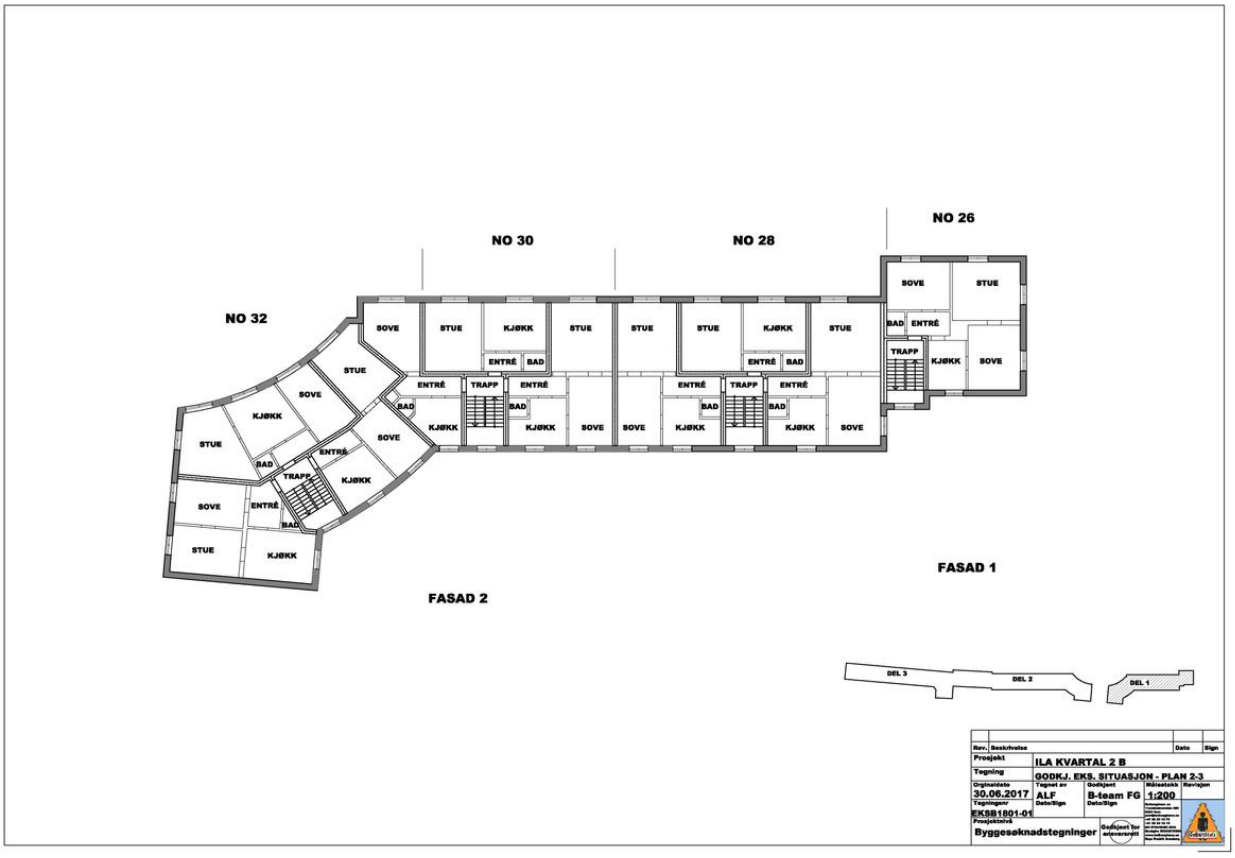
Rev.:

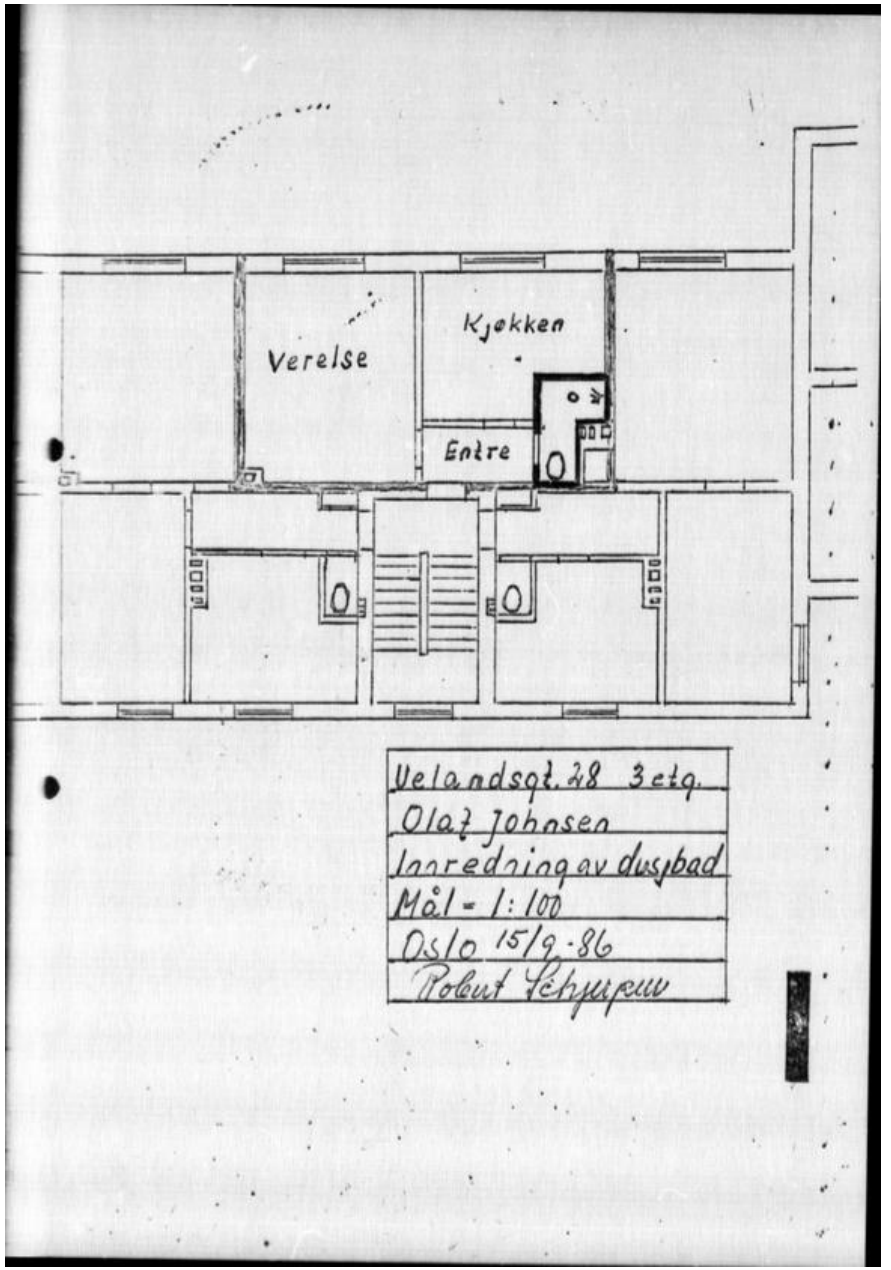

etg 03
1 : 50
naboleil.
naboleil.
stue
19.6 m²
entré
7.1 m²
trapp
bad
2.6 m²
kjøkken
9.7 m²
eksisterende kjøkken
Uelands gate 30, loft
Magnus
Magnus Wigestrand Sitter
Mateusz Bartczak Arkitekter
org.nr.: 911248337
Tlf.: 979 745 50
mateusz.bartczak19960@gmail.com
Tegn.type:
Byggesøknad
Tittel:
Plan eksisterende leilighet, 3.etg
Dato: 13.10.2020
Målt: 1 : 50
Tegn.nr.
E3
Tegnet av:
MB
Kontr. av
MB
Rev.
Index
Beskrivelse
Dato
Sign.



			Uelands gate 30, loft Magnus	**Mateusz Bartczak Arkitekter** org.nr.: 914248337 Tlf.: 979 745 30 mateuszbartczak1986@gmail.com	Dato: 22.11.2020 / Tegnet av: MB
			Magnus Wigestrand Sitter		Mål: 1 : 50 / Kontr. av: MB
				Tegn.type: Byggesøknad	
Index	Beskrivelse	Dato	Sign.	Tittel: Loft innredning, 4. etg	Tegn.nr.: E1 / Rev.: A
A	rev. romdefinisjon	12.01.2021	mb		


365
KRISTIANIA KGL. BYGNINGSINSPEKTION
KRISTIANIA KGL. BYGNINGSINSPEKTION
LØKKEN · KVARTAL · IIb ·
MTR. Nº 26 · 28 · 30 · 32 · TIL · UTLANDSGATE ·
MAAL = 1:100 ·
PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETAGE ·
UTLANDSGATE


NO 26
NO 30
NO 28
NO 32
SOVE
STUE
KJØKK
ENTRÉ
BAD
TRAPP
FASAD 1
FASAD 2
DEL 3
DEL 2
DEL 1
Rev. Beskrivelse
Dato
Sign
Prosjekt
ILA KVARTAL 2 B
Tegning
GODKJ. EKS. SITUASJON - PLAN 2-3
Orginaldato
30.06.2017
Tegnet av
ALF
Godkjent
B-team FG
Målestokk
1:200
Revisjon
Tegningsnr/
EKSB1801-01
Prosjektnr.
Byggesøknadstegninger
Godkjent for anbudsvarsling


Verelse
Kjøkken
Entre
Velandsgt. 28 3 etg.
Olaf Johnsen
Innredning av dusjbad
Mål - 1:100
Oslo 15/9-86
Robert Schjerven

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 08.04.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201803884-4 Saksbeh.: Priscila Dominguez Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	UELANDS GATE 26	Eiendom:	219/212/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Ila kvartal 2B	Adresse:	Uelandsgt 26-52, 0457 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Uelands gate 26

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 10 balkonger, mottatt 5.4.2019.

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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.04.2019 av:

Priscila Dominguez - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Ila kvartal 2B, Uelandsgt 26-52, 0457 OSLO, aksana_t@hotmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[A] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusjbad i 3.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Journ.nr.
Uelandsgt.28		86/4765

Byggherre

Olaf Johnsen
Uelandsgt.28

0475 OSLO 4

AH/tfn

Dato 2.mai 1988

Ansvarshavende

Byggm.Robert Scjerpen
Lerdalsveien 32

1263 OSLO 12

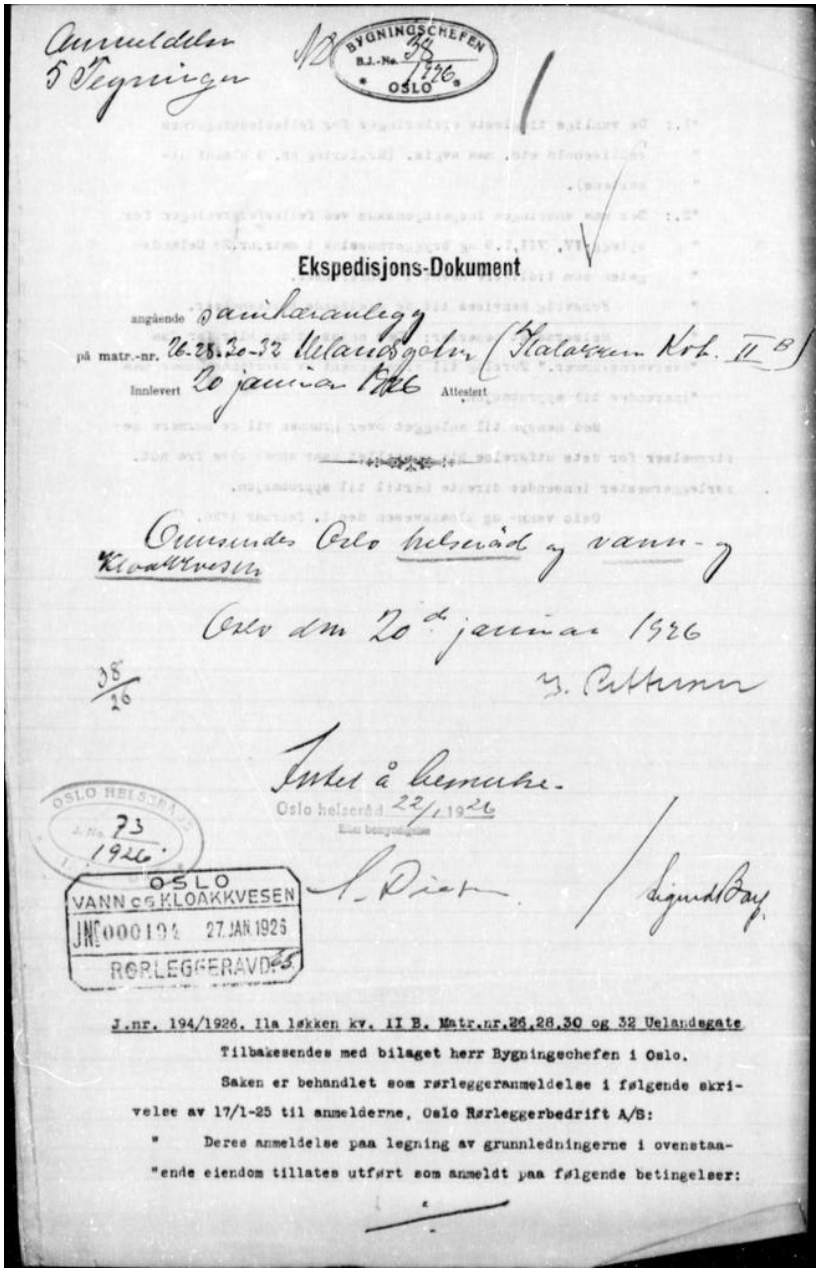
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD



Anmeldelse
5 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 38/26
OSLO

1

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Sanitæranlegg
på matr.-nr. 26.28.30-32 Uelandsgate (Halvorsen Kvt. II B)
Innlevert 20 januar 1926 Attestert

Anmelder Oslo helseråd og vann- og Kloakkvesen

Oslo den 20de januar 1926

J. Pettersen

38/26

Intet å bemerke.

Oslo helseråd 22/1 1926

OSLO HELSERÅD
Ank. 73
1926.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 000194 27. JAN 1926
RØRLEGGERAVD.

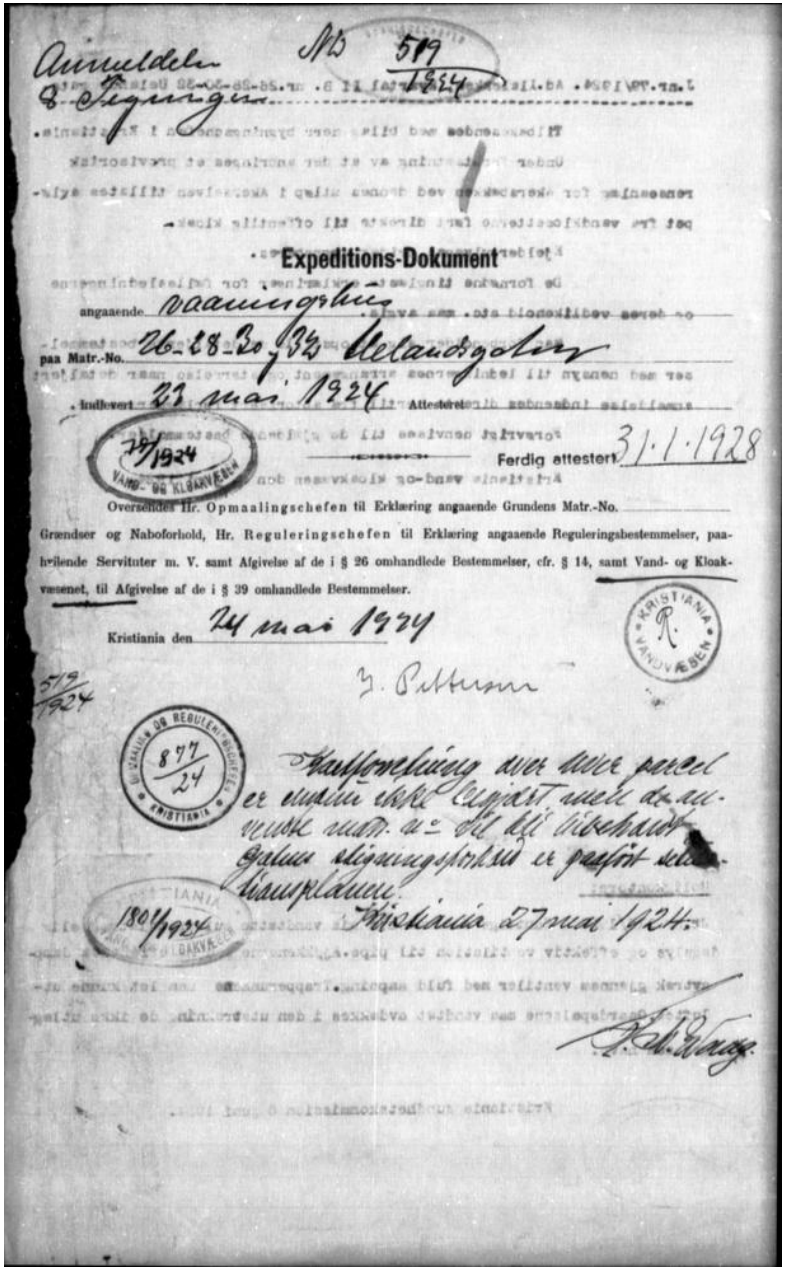
S. Dietrichson / Sigurd Bay

J.nr. 194/1926. Ila løkken kv. II B. Matr.nr.26,28,30 og 32 Uelandsgate

Tilbakesendes med bilaget herr Bygningschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 17/1-25 til anmelderne, Oslo Rørleggerbedrift A/S:

" Deres anmeldelse paa legning av grunnledningerne i ovenstaa-
"ende eiendom tillates utført som anmeldt paa følgende betingelser:



Anmeldelse
Nr 519
1924
Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 26-28-30 og 32 Uelandsgaten

Indlevert 23 mai 1924 Attestbrev

24/1924 VANDV. OG KLOAKVÆSEN

Ferdig attestert 31.1.1928

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 24 mai 1924

KRISTIANIA VANDVÆRKER

519/1924

Y. Pettersen

KRISTIANIA OG REGULERINGSVÆSENET 877/24 KRISTIANIA

Skalfordelering over dette parcel er utført efter tegnet merke de anvendte mått. a= 66 kl tilbehør. Gaten utlegningsbredde er passert delelinjeplanen.

180/1924 KRISTIANIA VANDV. OG KLOAKVÆSEN

Kristiania 27 mai 1924.

C. H. Grage

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 24.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201205435-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 28	Eiendom:	219/213
Tiltakshaver:	Borettslaget Uelands gate 26-52	Adresse:	Uelands gate 42, 0457 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
UELANDS GATE 28 - UTSKIFTING AV VANNLEDNINGER

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2014 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til
Borettslaget Uelands gate 26-52, v/ Styreleder Halvard Larsen, Uelands gate 42, 0457 OSLO

Skatteetaten

Dato
12.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 952 787 640 Andelsnr 11

Eiendommens adresse:

Uelands gate 28, 0457 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 196 400
Som sekundærbolig:	kr 4 785 600

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
UELANDS GATE 28

Dato: 11.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513930
8583817

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 212

Vi viser til bestilling av 20250611 for UELANDS GATE 28.

GNR. 219 BNR. 212

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.01.1926.

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

1828 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

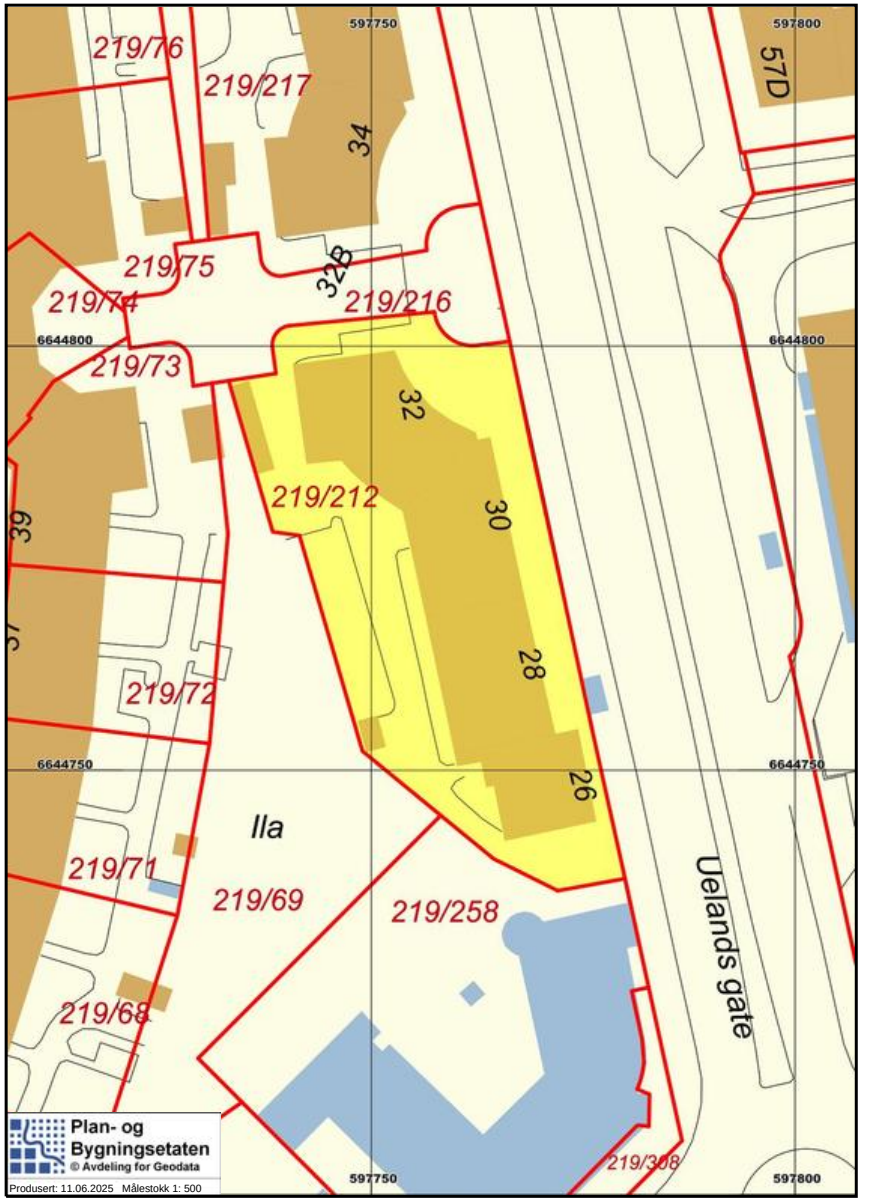
Kristin Tveit
Enhetsleder

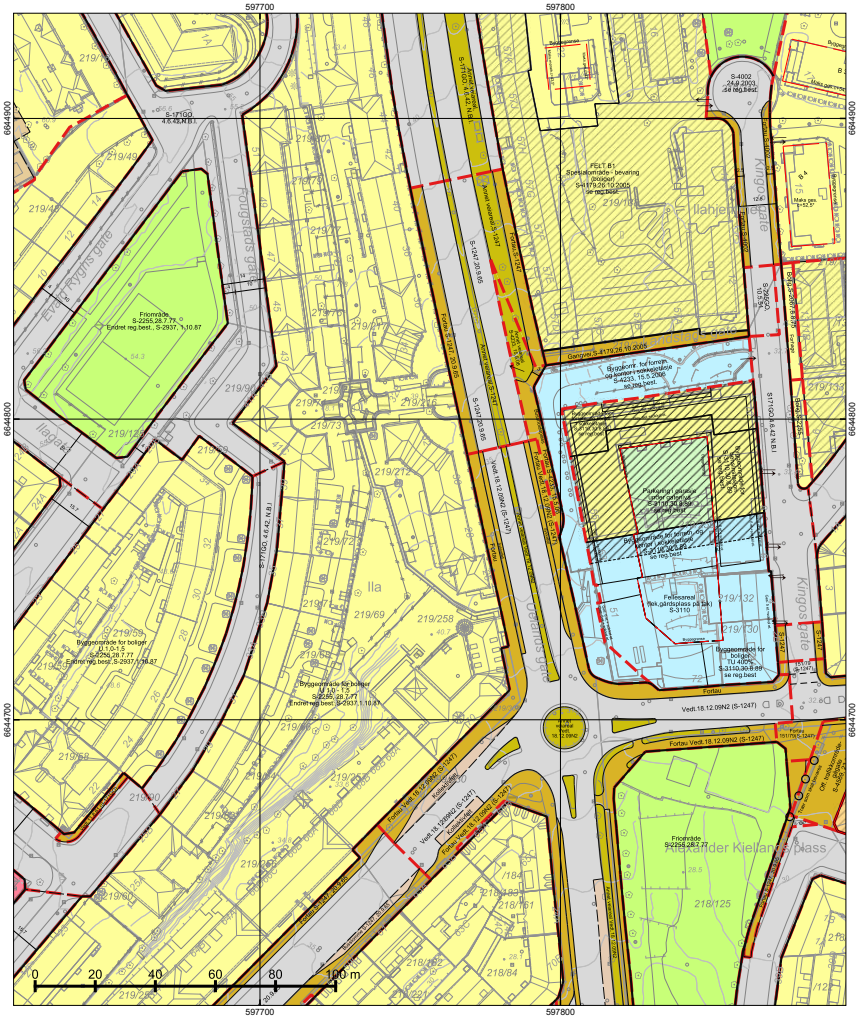
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144421/ 86513930
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: UELANDS GATE 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/212

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
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

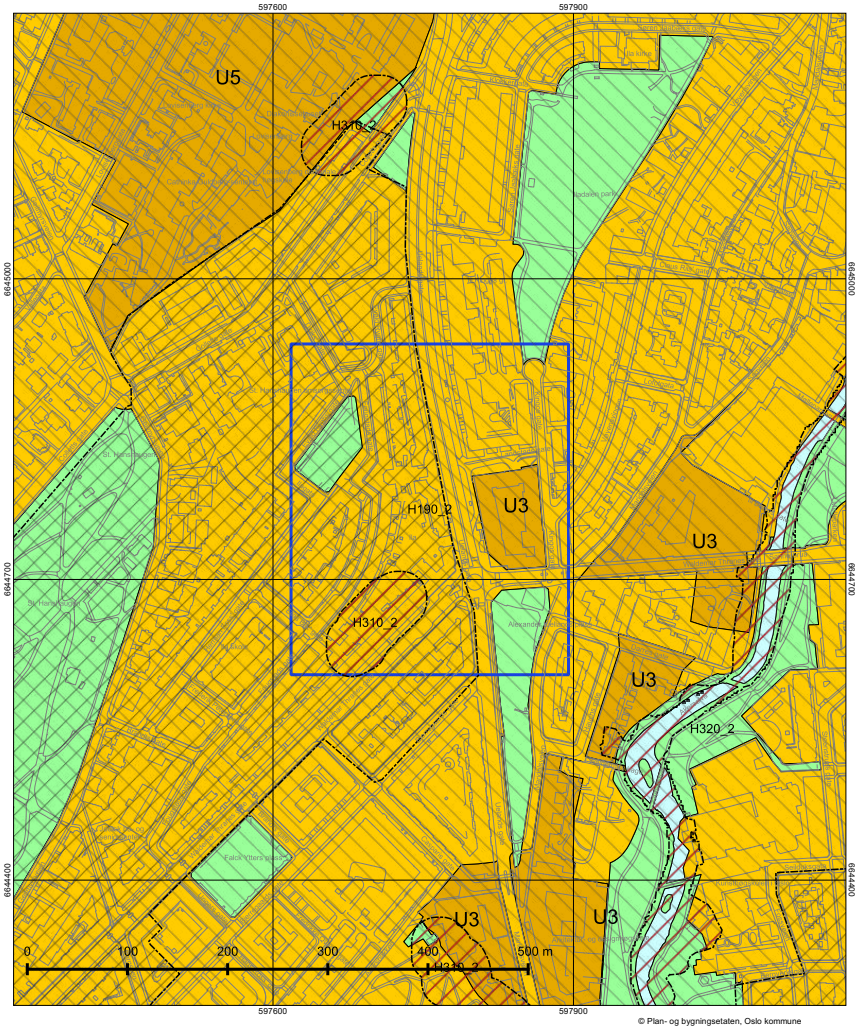
- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144421/86513930
Deres ref.: 41464/ IAB@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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Utskriftsdato: 11.06.2025

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: 11.06.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/212 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Uelands gate 26...32 0457 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 518 132,50
Fakturamottaker:	Borettslaget IIa Kvartal 2 B c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 9 955,00
Eiernavn:	Borettslaget IIa Kvartal 2 B	Totalt	NOK 528 087,50

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	9 955,00
Feie- og tilsynsgebyr	6 075,00
Renovasjonsgebyr	291 960,94
Vann- og avløpsgebyr	220 052,56
Renter	44,00
Totale avgifter	**528 087,50**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/IDA ARNEBERG BAUER
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0312/25
Vår referanse: 3774476/26603035
Bestilling: C3 2025-06-12 67

Dato
12.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
310246	105	31.12.1953	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	219	212	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310246/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 12:36

Utlandsgt 26.

Dok. nr. 10246 1953
31. des.

Stempelmerker kr. 630.-
påført originaldokumentet og kassert
den 31/12 – 1953
av Tapdr. i B. d.

Festekontrakt.

Gnr. 219 Bnr. 212 .

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Poliglaget IIa kv. II b.
en del av eiendommen .....
Denne har fått Utlandsgate 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 ...
og er 8194.2 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... og 52 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11 1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2458.- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5 1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/310246/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 12:36

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1953/310246/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 12:36

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310246/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 12:36

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 23. desember 1953.

Som fester:
Boliglaget IIa kv. II B

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310246/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 12:36

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn":
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

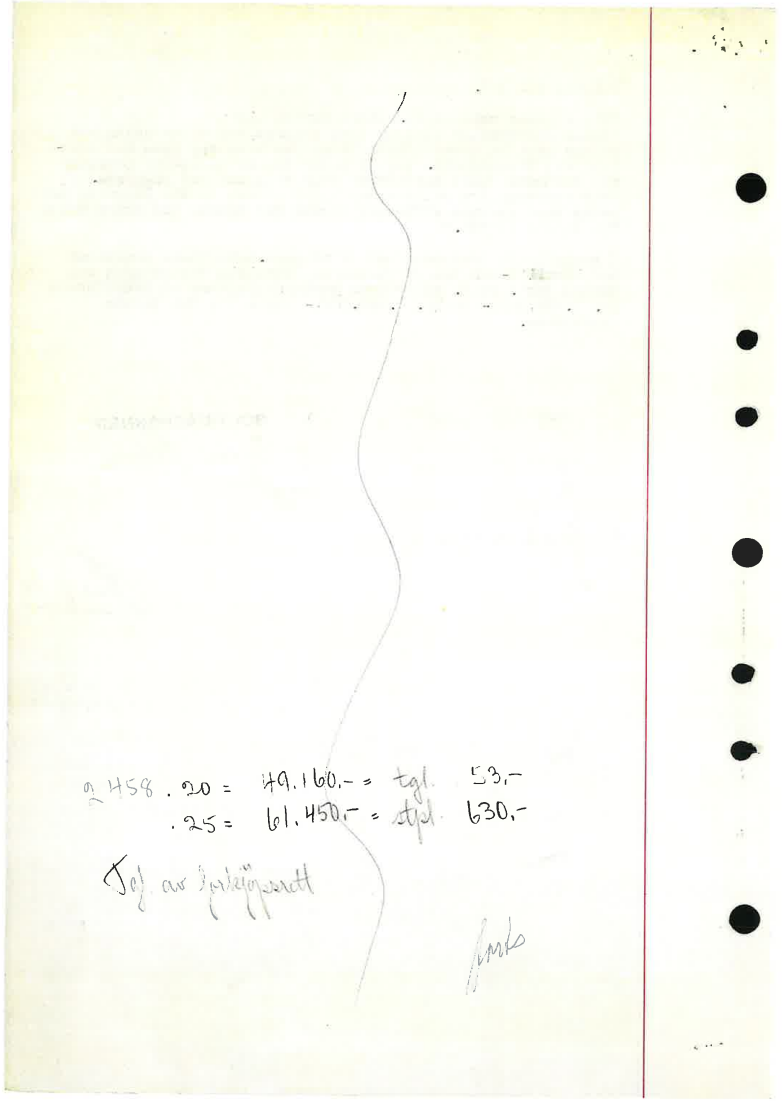
I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.458,800,- og kr. 1.098.300,- begge til Den Norske Creditbank.

Boliglaget IIa kv. II B

BOLIGRÅDMANNEN

Bil.: MA/10215

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310246/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 12:36



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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: 13-0312/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uelands gate 28 0457 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 212 (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