NORDVIK

Fougstads gate 49

1 soverom | 42 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Fougstads gate 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
115	Vedlegg
131	Nabolagsprofil
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026

Nøkkelinformasjon



Luftig og flott 2R med spektakulær utsikt - Balkong på ca. 11 kvm - Takhøyde 2,79 m - Peis - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 831 910,-**
Fellesgjeld	**30 530,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 308,-**
BRA-i	**42 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1925**
Eierform	**Andel**

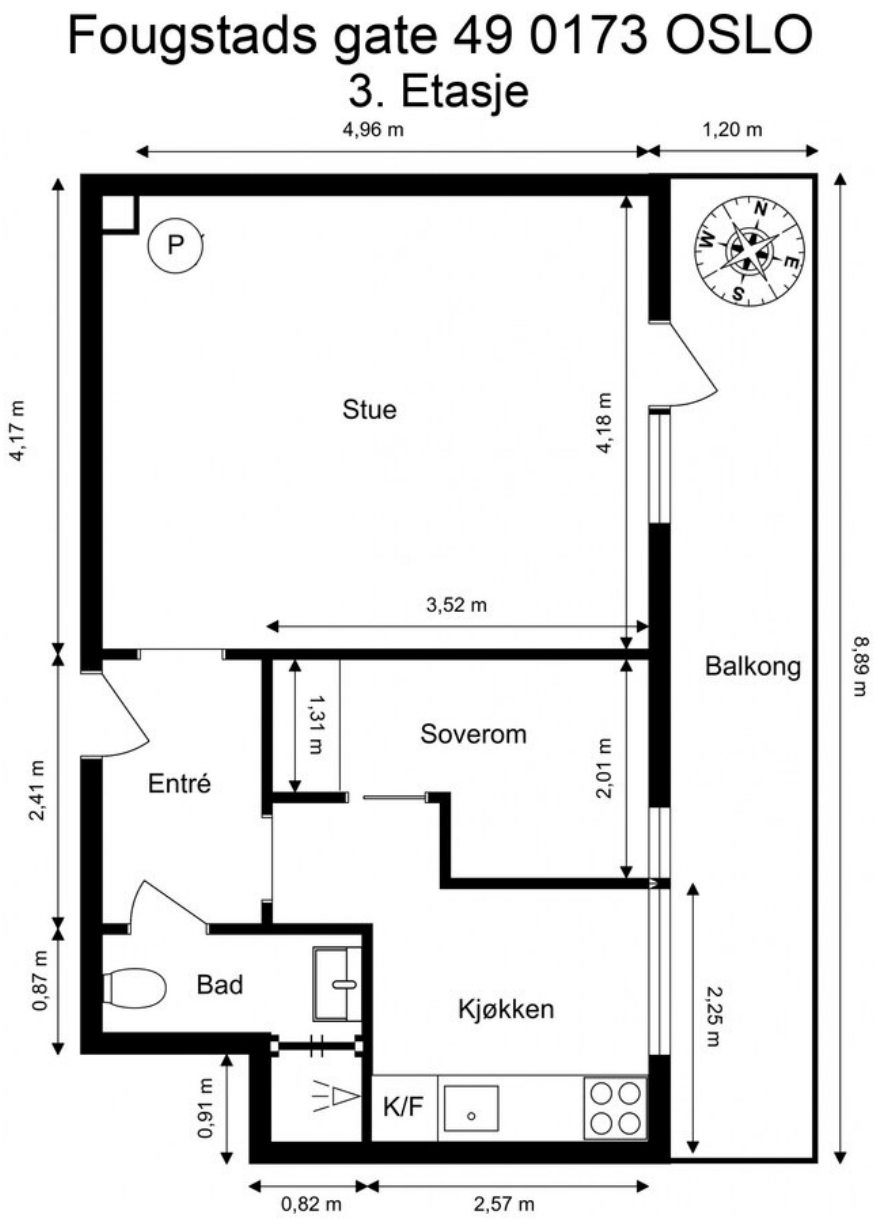
Kort fortalt

Velkommen til Fougstads gate 49! En innbydende leilighet med balkong på hele 11 kvm og nydelig utsikt over Oslo. Boligen byr på en pen stue med peis, soverom, bad samt et separat kjøkken. Leiligheten er betydelig oppgradert de senere årene med blant annet lekker terrazzo-benkeplate på kjøkkenet, slipte originale gulv og nymalte overflater. Den luftige plasseringen i tredje etasje kombinert med god takhøyde på 2,79 m og flott utsyn, gir en særdeles god romfølelse. Attraktiv og skjermet beliggenhet på St. Hanshaugen, med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud og kollektivtransport samtidig som du bor rolig og tilbaketrukket.

Kort om:
*Stor balkong ca.11 kvm
*Peis
*Originale tregulv
*Flott og frodig bakgård som er avlåst og har trygg sykkelparkering.
*Mye oppbevaring i 3 boder

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.
























Pinault
Collection
Le
monde comme
il va




SIEMENS























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0092/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Fougstads gate 49, 0173 OSLO
Gnr 219, bnr 79 i Oslo kommune
Andelsnr 112 i Ila Kv 2 A Borettslaget, org.nr. 951516503

Selger
Anniken Aarrestad

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)
30 530,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 830 530,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 831 910,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 841 410,- (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
1925

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, entré
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 11 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerboder på hhv. 3 kvm og 1 kvm
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Entré:
Velkommen inn! Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det flotte originale tregulv i eik, som ble slipt og lakket i 2023.

Stue:
Stuen fremstår som svært lys og luftig, med store vindusflater, flott utsikt og takhøyde på ca. 2,8 meter. Her er det pene overflater, med vegger og tak malt i 2023, samt sjarmerende originalt tregulv i furu som også ble slipt i 2023. Det er god plass til både spisebord og sofaseksjon med tilhørende bord. I hjørnet av stuen er

det en hyggelig peis. Fra stuen er det også utgang til leilighetens flotte og luftige balkong. Denne er på ca. 11 kvm og har bred utsikt over byen.

Kjøkken:
Leiligheten har et separat kjøkken fra 2016 med lyse, profilerte fronter på over- og underskap. Frontene ble malt i 2023. På gulvet er det lekkert originalt tregulv i eik, som ble slipt og lakket i 2026. Kjøkkenet ble også oppgradert med en lekker benkeplate og backsplash i terrazzo fra Italia i 2023. Det ble også satt inn underlimt oppvaskkum og ny armatur. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Over platetoppen er det plassert ventilator med kullfilter. Opplegg for vaskemaskin er plassert i skap på kjøkkenet.

Soverom:
Pent soverom med praktisk plassbygd seng på 180cm. Rommet har i likhet med resten av leiligheten, pene overflater. Gulvet på soverom er i eik og ble lakket og slipt i 2026. Et stort garderobeskap med skyvedører sørger for god oppbevaring av klær. Sengen har også plassbygde skuffer samt et plassbygd skap med plass til støvsuger, strykebrett etc. Fra vinduet på soverommet har du fantastisk utsikt mot byen.

Bad:
Delikat bad med flislagte vegger og fliser på gulv med varmekabler. Badet er innredet med servant med skuffinnredning, overskap med speil, vegghengt toalett og dusjløsning. Skapinnredningen/servanten ble malt i 2025, og i 2026 ble det satt inn en pen, ny dusj fra Noro Baderom. Badet ventileres via naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater:
Gulv - Originale tregulv, furu i stue og eik i gang kjøkken og soverom. Fliser på bad.
Vegger - Malte flater. Fliser på bad.
Tak - Malte flater. Takhøyde er målt til 2,79 i stue.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på ca. 1 kvm og ca. 3 kvm, samt loftsbod på ca. 6 kvm.

Standard
TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Ved kontroll ble det registrert at vindu på kjøkken tar noe i karm og er noe vanskelig å åpne og lukke. For øvrig er det ikke registrert punkterte glass eller råteskader ved stikkprøver. Avviket vurderes i hovedsak å være relatert til justeringsbehov og normal slitasje sett i forhold til alder.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det anbefales justering av aktuelt vindu for å bedre funksjon. Det må påregnes normalt vedlikehold, og utskifting av enkelte vinduer kan bli aktuelt over tid. Vinduer er normalt en del av byggets fasade og vedlikehold vil i mange tilfeller ligge under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplikt. Endelig ansvarsforhold må avklares mot gjeldende vedtekter.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Baderomsdøren tar noe i karm. Forholdet vurderes å være relatert til alder, slitasje og mindre bevegelser i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det anbefales justering av baderomsdøren for å bedre funksjon. Ingen tiltak vurderes nødvendig for skyvedøren utover normalt vedlikehold.

3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er observert svertesopp og misfarging i fuger.
Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker i fuger kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning bak flislaget. Fliser med bom bør overvåkes med hensyn til videre utvikling. Dersom avvikene utvikler seg kan lokal utbedring bli aktuelt.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå på 25 mm. Det er også registrert bom under enkelte fliser. Videre er det observert lette saltutslag.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avvik i høydeforskjell vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med noe redusert effektivitet. Fliser med bom bør overvåkes med hensyn til videre utvikling. Lette saltutslag bør holdes under oppsyn og kan indikere fuktvandring i konstruksjonen. Dersom avvikene utvikler seg kan lokal utbedring av fliser eller overflater bli aktuelt.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon på tettesjikt medfører usikkerhet rundt våtrommets oppbygning. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. I motsatt fall må det legges til grunn at løsningens oppbygning er ukjent. Ved tegn til fukt eller ved fremtidige arbeider på badet bør det vurderes nærmere undersøkelser.

3. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten løsning for lekkasjevarsling fra innebygget sisterne kan eventuelle lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Konstruksjonen bør derfor observeres jevnlig. Skader på innredning kan utbedres ved lokal reparasjon eller utskifting ved behov.

3. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ved enkel papirtest ble det ikke registrert tilfredsstillende trekk i ventilen. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilluft via tre hull i dørblad vurderes som begrenset.
Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning i rommet over tid. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, eksempelvis ved etablering av mekanisk avtrekk eller annen løsning som sikrer bedre luftutskifting.

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

3. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kullfilterventilator resirkulerer luft i rommet og gir begrenset fjerning av fukt og matos. Om mulig kan det vurderes etablering av mekanisk avtrekk til det fri fra kokesonen. I eldre bygårder kan etablering av slik løsning være vanskelig.

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

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Helse, miljø og sikkerhet
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser.

Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
2023:
- Malt alle vegger og tak, samt kjøkkenfronter + integrerte møbler på soverom, kjøkken og gang. Håndtak på alle integrerte møbler + kjøkken også byttet.
- Terrazzo benkeplate med tilhørende backsplash (terrazzo steinplate fra Italia) installert på kjøkkenet. Festet også underlimt vask fra Blanco. Arbeid utført av og produkter kjøpt fra Ellingard Collection.
- Originale tregulv slipt og lakket i stue (furu) og gang (eik). Arbeid utført av Ekko Parkettsliperi.
2024:
- Byttet gulv på balkongen.
- Nye dusjdører på bad.
2025:
- Baderomsmøbler ble malt og byttet håndtak.
2026:
- Originale tregulv slipt og lakket på kjøkkenet (eik) og soverom (eik). Arbeid utført av Ekko Parkettsliperi.
- Fjernet gammel fug og lagt nye fuger mellom fliser på gulv, samt silikonfuge rundt gulv.
- Ny dusj fra Noro Baderom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mars 2023

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samboer som er faglært tømrer utførte arbeidet. Dusjdører ble satt inn des 2024. Baderomsmøbler ble malt og byttet håndtak i jan 2025. Fuger mellom fliser på gulv, samt silikonfuge rundt gulv, ble byttet ut og lagt nytt jan 2026. Dusj (fra Noro baderom) ble byttet ut jan 2026. (påskjøting av dusj var kun utenfor flis). Tidligere eier byttet baderomsmøblene i 2016.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier tror det er fra 2003.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv lagt på balkong april 2024. Pipe og peis sjekket av Brann- og redningsetaten november 2025 i leiligheten og for hele borettslaget, ingen merknader. Dokumentasjon finnes.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Står i tidligere salgsoppgave: Kontroll av elanlegg (2009) kan dokumenteres. (jeg har ikke dokumentasjon på dette).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Rørservice AS. Byttet ut rør under vask på kjøkken. Satt også inn nytt blandebatteri på kjøkkenet.

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: Tidligere eier satt opp lettvegg i kjøkken for å lage soverom i 2016.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Varmtvannstank på kjøkkenet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Malt alle vegger og tak, samt kjøkkenfronter + integrerte møbler på soverom, kjøkken og gang. Håndtak på kjøkkenfronter + på alle integrerte møbler ble også byttet. 2023: Arbeid utført av og produkter kjøpt fra Ellingard Collection. Terrazzo benkeplate med tilhørende backsplash (terrazzo steinplate fra Italia) installert på kjøkkenet (produkt: HT-BIANCA 025). De festet også underlimt vask fra Blanco. 2023: Arbeid utført av Ekko Parkettsliperi. Originale tregulv slipt og lakket i stue (furu) og gang (eik). 2026: Arbeid utført av Ekko Parkettsliperi. Originale tregulv slipt og lakket på kjøkkenet (eik) og soverom(eik). Tidligere eier satt inn kjøkken i 2016.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Opplyst i tidligere salgsoppgave: Radonmåling foretatt i 2021/2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen små sprekker i et par fliser.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noen sprekker i tak ved overtakelse i 2023 som vi sparklet igjen. Vil si at det var naturlige sprekkdannelser fra et 100 år gammelt murbygg.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026 utført av Holtet Takst AS.

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? Utført av Holtet Takst AS i mars 2026. Også i tidligere salgsoppgave fra 2022/2023.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det pågår et fasadeprosjekt i 2025/2026, men styret har sagt at det ikke vil påvirke husleien i skrivende stund. Se formulering fra styret her: Det vil i første omgang ikke gjøres en ny justering av husleie som følge av økt låneopptak, men hvis likvidteten til borettslaget blir dårligere enn anslått så kan behovet melde seg på et senere tidspunkt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER
Bygningen er oppført som boligblokk i murkonstruksjon over flere etasjer med kjeller og loft. Fasader er pusset murverk, og bygningen har saltak tekket med takstein. Vinduer i leiligheten er tolags isolerglass fra nyere tid, og

balkongdør i samme utførelse. Bygningen fremstår som en del av et sammenhengende kvartalsmiljø med tradisjonell bygårdsbebyggelse. Leiligheten har balkong med utgang fra stuen, hvorfra det er utsyn over nærområdet og byen

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. på kjøkken og soverom er de fra 2004 og fra stue er de 2018.
Dører: Boligen har malt balkongdør i tre fra 2018 samt brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 35 av ukjent alder. Det ble ikke registrert råteskader, punkterte glass eller funksjonsavvik ved stikkprøver. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og type.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong utkraget fra fasade i betongkonstruksjon. Gulv er dekket med trefliser/tredekke. Rekkverk i metall med beslag. Balkongen antas å være fra byggeperioden. Tettesjikt er ikke synlig grunnet overdekning og lar seg derfor ikke kontrollere ved visuell befaring. Nytt balkonggulv 2024.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue.
Ca 8mm fra hjørne til hjørne.
Ca 12mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
ca 14mm fra hjørne til hjørne.
ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted: Boligen har teglsteinspipe fra byggeperioden med tilknyttet vedovn. Det foreligger tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten datert 19.11.2025 hvor det ikke er registrert avvik ved fyringsanlegget.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken og kombi vask/tørketrommel på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Takpendel i stue og gang.
- Veggmontert stringhylle på kjøkkenet.

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

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

Adgang til utleie
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
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp via elektrisitet og peis plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 586 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 308,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett, betjening av fellesgjeld, felles forsikring, trappevask, forretningsførsel, vaktmester, offentlige avgifter m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 250 450,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 001 800,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med GlobalConnect om levering av fibernett. Det er også mulig å bestille TV-pakke gjennom RiksTV.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget IIa Kvartal II A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 951516503, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Fougstads Gate 27 - 51.
- Forretningsfører er OBOS.
- Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.
- Borettslaget benytter Vibbo.no
- Facebookgruppen Hagegruppa IIa Kvartal 2A Borettslag
- Borettslaget har avtale med Firmaet Grønt og Rent AS om bekjæring av trær og busker i hagene.
- Borettsalget har kjøpt inn festivalbord og benker som kan brukes til bursdagsfeiringer og lignende. Møblene kan bookes på Vibbo.

Vaktmester:
Borettslaget IIa Kvartal II A har avtale om vaktmestertjeneste med Major Service, som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Gressklipping, snørydding og trappevask inngår i avtalen. Mail: post@majorservice.no

Vaskekjelleren:
Borettslaget har en felles vaskekjeller som kan brukes av alle beboere hvor man betaler med bank- eller kredittkort. Der er det to vaskemaskiner og en tørketrommel. Prisen er i dag 10,- pr vask eller tørk. Styret har på radaren at det ønske om å oppgradere vaskekjelleren - både maskinparken og rent estetisk.

Styret har pga av andre presserende oppgaver og økonomi valgt og ikke prioritere dette i 2024. Men dette er en sak det er naturlig at styret vurderer om innen rimelig tid.

På spørsmål om det er planlagt låneopptak, økte felleskostnader eller vedlikeholdsprosjekter, svarer styret følgende i e-post datert 8. april 2026:
- Ikke utover det som er varslet til beboer allerede: vi holder på å ta opp ytterligere 6 mill i lån knyttet til fasadeoppussing. Dette vil ikke påvirke felleskostnader.
- Lånet vil bli utbetalt gjennom 2026 i takt med fasaderehabliteringen.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025:
- Helmaling av fasade.
- Utbedring av avvik på felles EL-anlegg, og opplegg for strøm og lys i bakgård.
2024:
- 5 vinduer ble skiftet.
2023/2024:
- Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.
2022/23:
- Callinganlegget ble skiftet.
2023:
- 5 vinduer fra 1993 ble skiftet.
2022:
- Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
- Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.
2021:
- Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.
- Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot bakgård.
- Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.
2020:
- Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten.
2019:
- Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård.
- Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.
2018 Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.
2018:
- Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.
2017-2022:
- Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2
2017:
- Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 45 stk.), kontroll og skifte av feieluker.
- Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.
-Omlegging av gårdens tak med membran og

diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
- Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51. 2016 Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot Ilatrappa.
2016 - 2017:
- Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.
2015:
- Nytt fiberanlegg for internett og TV.
- Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.
2015 - 2016:
- Reetablering av ventilasjon i kjellerne.
2014:
- Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.
- Oppussing av portalen, inkludert utskiftning av ødelagte vinduer.
2014 - 2015:
- Utskifting av kjeller- og loftsdører.
2013:
- Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein, skadeforebygging m.m., mangler følges opp.
- Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.
2012:
- Maling av vinduer på gatesiden.
- Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).
2011:
- Utebelysning mot gaten ved nr. 43-51.
- Skiftet/forsterket portene til hagene.
- Reparasjon av gesims ved portal (mot Ilatrappen).
2008:
- Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.
- Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.
2007:
- Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre oppganger pr. år blir pusset opp.
2006 - 2007:
- Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.
2006:
- Utskifting av inngangsdører mot gaten.
- Ny sykkelparkering i nedre gård.
- Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.
2005:
- Opprustning av nedre bakgård
- Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 30 530,-pr. 11.03.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207367001
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 286 613,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207710253
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 666 608,00
Innfrielsesdato: 30.10.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208529765
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,43%
Restsaldo 5 914 358,00
Innfrielsesdato: 30.08.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Andel av fellesgjeld:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207367001
Restsaldo: 1 277,33
Kapitalkostnader: 83,17
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207710253
Restsaldo: 2 863,83
Kapitalkostnader: 102,50
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208529765
Restsaldo: 26 389,01
Kapitalkostnader: 183,55
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 603,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1 271 295,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 1 770 723,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
5-1 (3) All rehabilitering eller endring av våtrom (blant annet etablere/flytte sluk eller vannog avløpsrør) skal meldes til styret, slik at borettslaget, på egen regning, har anledning til å skifte vertikale rør under arbeidets gang. Alle tiltak som berører eller har innvirkning på felles røropplegg skal meldes styret. Andelshaver skal bruke godkjente fagmenn/håndverkere, og dokumentasjon etter utført arbeid skal sendes styret eller legges inn på boligmappa.no.

Ved oppgradering av bad får alle beboere tilskudd på inntil 30.000,- for å skifte soilrør. Dette utbetales mot egen kvittering på utstyr og arbeid knyttet til soilskiftet.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr i leiligheten eller å medbringe husdyr ved innflytting i leiligheter uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Unntatt fra denne bestemmelse er adgang til å ha førerhund for blind eller svaksynt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring AS
Polisenr. 72249089

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 402 kvm (Festetomt)
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.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 141 100,- pr. år
Festetid: Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en utrolig attraktiv og fin beliggenhet rett ved St. Hanshaugen-parken, et av Oslos mest populære grøntområder. Her bor du i et veletablert og samtidig pulserende nabolag, der klassiske bygårder møter ny, urban utvikling. Området har gjennomgått en betydelig fornyelse de siste årene og fremstår i dag som et knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka, med kort vei til alt byen har å by på.

Like nedenfor ligger Alexander Kiellands plass, med sitt innbydende vannspeil og flere hyggelige serveringssteder med uteservering. På kjøpesenteret Kiellands Hus finner du blant annet Coop Mega, apotek, Vinmonopol og Nille, alt du trenger i hverdagen samlet på ett sted. St. Hanshaugen-parken ligger bare et minutts gange fra leiligheten og byr på store, åpne grøntområder, perfekt for piknik, trening eller en rolig spasertur året rundt. Akerselva og de vakre turstiene videre mot Grünerløkka og sentrum gir deg gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Vulkan-området, med populære Mathallen, SiO-treningssenter og BAR Vulkan, er også lett tilgjengelig. Her får du spennende smaksopplevelser og et rikt kulturtilbud på ett og samme sted.

Innenfor gangavstand finner du også Ringnes Park med Ringen Kino, samt Bislett, Bogstadveien, Grünerløkka og sentrum, alle kun 10–15 minutter unna til fots. For den aktive er treningsmulighetene mange, med SATS, Bislett Bad, Tufteparken og treningssentre som Fitness 24/7 i nærområdet. Bislett stadion tilbyr både innendørs og utendørs løpebaner, ideelt for deg som liker å holde deg i form. Det er svært gode kollektivforbindelser, med bussholdeplasser for linjene 21, 34, 37 og 54 rett i nærheten. Herfra kommer du deg enkelt til blant annet Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Sagene, Torshov, Storo, Jernbanetorget og Nydalen. Det er også kort vei til flere utdanningsinstitusjoner som OsloMet, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, BI og Veterinærhøyskolen.

Alt i alt en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både grøntområder, byliv og kollektivtransport, og med det meste av byens fasiliteter innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1929.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Tidligere kjøkken er delt opp og det er etablert soverom. Opprinnelig var det ett større tredelt vindu i kjøkkenet. Ved oppdeling av rommet er vinduet delt mellom rommene, slik at én del ligger til soverom og to deler til kjøkken.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Diriks' gate 7 A - mulig ulovlige skilt og støy fra teknisk installasjoner - Joker
Saksnummer: 2025/09465 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Colletts gate 60F - dårlig vedlikeholdt mur, rasfare
Saksnummer: 2025/21757 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 17.11.2025
Status: Under behandling

Herman Foss' gate 29 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring (seksjon 88)
Saksnummer: 2025/09088 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Fougstads gate 35 - sammenslåing av leiligheter og åpning i bærevegg - H0302
Saksnummer: 2025/22923 - Byggesak
Mottatt sak: 11.12.2025
Status: Under behandling

Ilagata 2 - loftsutbygging med to leiligheter
Saksnummer: 2025/20589 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Status: Under behandling

Kingos gate 4 - riving av bygg
Saksnummer: 2025/14497 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Status: Under behandling

Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann
Saksnummer: 2025/10672 - Byggesak
Mottatt sak: 24.09.2025
Status: Under behandling

Colletts gate 65 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/22279 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2025
Status: Under behandling

Colletts gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/22274 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2025
Status: Under behandling

Colletts gate 75 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/20996 - Byggesak
Mottatt sak: 03.11.2025
Status: Under behandling

Colletts gate 79 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/22289 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2025
Status: Under behandling

Pågående plansaker:

Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Saksnummer: 2025/06756 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Hovedmålet for prosjektet er å tilrettelegge for en attraktiv sykkelrute av høy kvalitet mellom Evald Ryghs gate og Stavangergata. En annen sentral del av prosjektet er å oppnå robuste løsninger for overvannshåndtering langs strekningen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/219/79:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310244 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,369
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/510607-1/105

11.09.1924 - Dokumentnr: 993524 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

10.01.1925 - Dokumentnr: 993636 - Best. om vann/kloakkledn.

31.12.1953 - Dokumentnr: 310244 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,369
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/510607-1/105

25.02.1954 - Dokumentnr: 301805 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1924 - Dokumentnr: 900754 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GRIFFENFELDTSGT 1B - UTGÅTT

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 registert 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
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 140,- 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. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. april 2026

Megler
Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fougstads gate 49 , 0173 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 79

Andelsnummer 112

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1435 **Eiendomsverdi ref nr:** GR8185

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i en klassisk bygård fra 1920-tallet i Fougstads gate i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Området består i hovedsak av tradisjonell murgårdsbebyggelse og fremstår som et etablert boligområde med kort avstand til servicefunksjoner, dagligvarebutikker, serveringssteder og kollektivtransport. Det er også nærhet til parker og rekreasjonsområder i nærområdet.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, stue med utgang til balkong, separat kjøkken, bad og soverom. Rommene har god takhøyde og vindusflater som gir godt lysinnslipp. Innvendige overflater består i hovedsak av nylig slipte og lakkerte originale tregulv, med furu i stue og eik i gang, kjøkken og soverom, samt malte overflater på vegger og himlinger. Badet har flislagte overflater.

Kjøkkenet er etablert som eget rom med kjøkkeninnredning fra 2016, oppgradert med terrazzo benkeplate, underlimt oppvaskkum og armatur i 2023. Det er opplegg for hvitevarer. Badet har flislagte gulv og vegger og er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjløsning. Dusjdører ble montert i 2024 og dusjarmatur ble skiftet i 2026. Fuger og silikon i våtsoner er vedlikeholdt i 2026. Det er elektrisk oppvarming i gulv og naturlig ventilasjon via ventil i rommet.

Bygningen er oppført i murkonstruksjon og inngår i et sammenhengende kvartalsmiljø med klassisk bygårdsbebyggelse. Vinduer og balkongdør er utført med tolags isolerglass fra 2018. Leiligheten har balkong med utgang fra stuen.

Oppvarming skjer i hovedsak ved elektrisitet samt ildsted tilknyttet pipeløp. Vanninstallasjoner består av kobberrør og rør-i-rør på deler av anlegget, og det er utført arbeider på rør under kjøkkenbenk i 2023. Avløpsrør er utført i plast. Ventilasjon skjer via naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer.

Tomten er bebygget med boligbebyggelse og tilhørende fellesarealer for borettslaget. Utearealene består i hovedsak av interne gårdsrom og adkomstarealer for beboerne. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Bygningen er oppført etter byggeskikk og forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til blant annet isolasjon, energieffektivitet og tekniske løsninger er strengere enn tidligere. Det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens krav, uten at dette nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Avvik kan også forekomme som følge av alder og normal bruk.

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuelle observasjoner, målinger og enkle funksjonstester av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot alder, byggeskikk og forventet levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som boligblokk i murkonstruksjon over flere etasjer med kjeller og loft. Fasader er pusset murverk, og bygningen har saltak tekket med takstein. Vinduer i leiligheten er tolags isolerglass fra nyere tid, og balkongdør i samme utførelse. Bygningen fremstår som en del av et sammenhengende kvartalsmiljø med tradisjonell bygårdsbebyggelse. Leiligheten har balkong med utgang fra stuen, hvorfra det er utsyn over nærområdet og byen

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra første del av 1900-tallet og har en planløsning som er typisk for denne typen bebyggelse. Rommene har god takhøyde og vindusflater som gir godt lysinnslipp. Planløsningen består av entré, stue med utgang til balkong, separat kjøkken, bad og soverom. Innvendige overflater består i hovedsak av nylig slipte og lakkerte originale tregulv, samt malte vegg- og himlingsflater, med flislagte overflater i våtrom. Leiligheten har en planløsning som utnytter arealet godt og gir gode møbleringsmuligheter.

VÅTROM Gå til side

Leiligheten har ett bad med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning, speil, vegghengt toalett og dusjløsning. Det er installert oppvarming i gulv og naturlig avtrekk fra rommet. Badet fremstår som et funksjonelt våtrom med ordinær innredning og sanitærutstyr tilpasset normal bruk i en leilighet av denne typen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert som et separat rom med kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2016. Benkeplate i terrazzo med tilhørende backsplash ble montert i 2023, og det er underlimt oppvaskkum med armatur fra samme år. Det er opplegg for hvitevarer. Ventilator er utført med omluft og kullfilter. Kjøkkenet har en funksjonell utforming med gode oppbevaringsmuligheter og arbeidsflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming samt pipeløp med tilknyttet ildsted i stuen. Vanninstallasjoner består av rørføringer i rør-i-rør-system på kjøkken. Avløpsrør er utført i plast. Leiligheten er tilknyttet offentlig vann og avløp via bygningens interne røranlegg. Ventilasjon skjer i hovedsak gjennom naturlig ventilasjon supplert med avtrekk fra våtrom. Det elektriske anlegget består av sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen inngår i et etablert kvartal med boligbebyggelse og felles gårdsrom tilknyttet borettslaget. Utearealene består i hovedsak av opparbeidede fellesarealer med gangarealer, oppholdsarealer og tilhørende funksjoner for beboerne.

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen ligger i et typisk urbant gårdsromsmiljø der utearealene benyttes som felles oppholds- og adkomstarealer for beboerne i gården.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

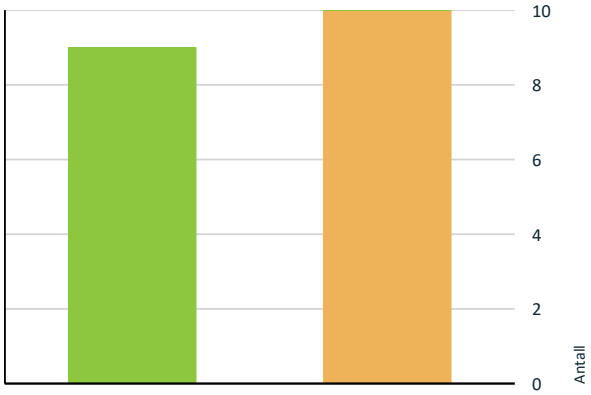
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik fra disse, ved at tidligere kjøkken er delt opp og det er etablert soverom. Opprinnelig var det ett større tredelt vindu i kjøkkenet. Ved oppdeling av rommet er vinduet delt mellom rommene, slik at én del ligger til soverom og to deler til kjøkken.

Følgende opplysninger fremgår av kommunale arkiver. Rammetillatelse ble gitt 09.11.1923. Bygningen ble tatt i bruk 18.06.1926. Ferdigattest foreligger datert 14.12.1929.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1925

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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 vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Kontroll av elektrisk anlegg.
2016	Modernisering	Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer. Maling av vegger og himlinger i alle rom. Tilpasning av kjøkken for etablering av soverom. Ny servant og skap på bad.
2018	Modernisering	Nye vinduer og balkongdør i leiligheten (isolerglass).
2022	Modernisering	Radonmåling utført.
2023	Modernisering	Maling av vegger og himlinger. Maling av kjøkkenfronter og integrerte møbler på soverom, kjøkken og gang. Bytte av håndtak på kjøkken og integrerte møbler. Montering av terrazzo benkeplate og backsplash (Ellingard Collection, HT-BIANCA 025). Montering av underlimt oppvaskkum (Blanco). Montering av nytt armatur på kjøkken (IKEA). Utskifting av rør under kjøkkenvask (utført av rørlegger). Slipte og lakkerte originale tregulv i stue (furu) og gang (eik), utført av Ekko Parkettsliperi.
2024	Modernisering	Montering av dusjdører (desember). Nytt gulv på balkong
2025	Modernisering	Maling av baderomsmøbler og bytte av håndtak (januar).
2026	Modernisering	Slipte og lakkerte originale tregulv på kjøkken og soverom (eik), utført av Ekko Parkettsliperi. Utskifting av fuger mellom gulvfliser og ny silikonfuge på bad (januar). dusj fra Noro ble byttet i januar 2026

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. på kjøkken og soverom er de fra 2004 og fra stue er de 2018

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ved kontroll ble det registrert at vindu på kjøkken tar noe i karm og er noe vanskelig å åpne og lukke. For øvrig er det ikke registrert punkterte glass eller råteskader ved stikkprøver. Avviket vurderes i hovedsak å være relatert til justeringsbehov og normal slitasje sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

Det anbefales justering av aktuelt vindu for å bedre funksjon. Det må påregnes normalt vedlikehold, og utskifting av enkelte vinduer kan bli aktuelt over tid. Vinduer er normalt en del av byggets fasade og vedlikehold vil i mange tilfeller ligge under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplikt. Endelig ansvarsforhold må avklares mot gjeldende vedtekter.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt balkongdør i tre fra 2018 samt brann- og lydklassifisert entrédør B-30/dB 35 av ukjent alder. Det ble ikke registrert råteskader, punkterte glass eller funksjonsavvik ved stikkprøver. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og type.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utkraget fra fasade i betongkonstruksjon. Gulv er dekket med trefliser/tredekke. Rekkverk i metall med beslag. Balkongen antas å være fra byggeperioden. Tettesjikt er ikke synlig grunnet overdekning og lar seg derfor ikke kontrollere ved visuell befaring. Nytt balkong gulv 2024

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: furu og eik gulv
Vegger: malte plater og malt betong
Tak: malt betong

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stue.
Ca 8mm fra hjørne til hjørne.

Ca 12mm innenfor 2 meter.

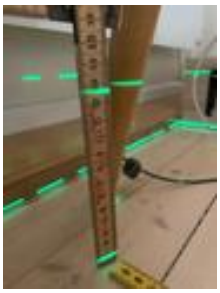
Kjøkken.
ca 14mm fra hjørne til hjørne.
ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeperioden med tilknyttet vedovn. Det foreligger tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten datert 19.11.2025 hvor det ikke er registrert avvik ved fyringsanlegget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har én malt fyllingsdør samt én skyvedør. Fyllingsdøren fremstår som eldre og antas å være fra byggeperioden. Skyvedøren er av nyere type.

Skyvedøren har enkelte mindre merker som vurderes som normal bruksslitasje og er gitt TG 1.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdøren tar noe i karm. Forholdet vurderes å være relatert til alder, slitasje og mindre bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Det anbefales justering av baderomsdøren for å bedre funksjon. Ingen tiltak vurderes nødvendig for skyvedøren utover normalt vedlikehold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med utførelse og materialbruk som er typisk for våtrom fra tidlig 2000-tall. Eier opplyser, basert på dialog med tidligere eier, at badet er fra ca. 2003. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring eller rehabilitering. Basert på visuell vurdering vurderes badet å være etablert i perioden hvor tekniske forskrifter fra ca. 1997–2010 var gjeldende.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er observert svertesopp og misfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i fuger kan over tid gi økt risiko for fuktpåvirkning bak flislaget. Fliser med bom bør overvåkes med hensyn til videre utvikling. Dersom avvikene utvikler seg kan lokal utbedring bli aktuelt.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet antas å være fra tidlig 2000 tallet. Det ble ved kontroll registrert fall mot sluk fra kontrollerte målepunkter. Målinger viser et fall på ca. 1,1 til 1,8 cm over en avstand på ca. 60 cm, tilsvarende om lag 1:33 til 1:55. Fallforholdene vurderes som funksjonelle sett opp mot antatt byggeperiode

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

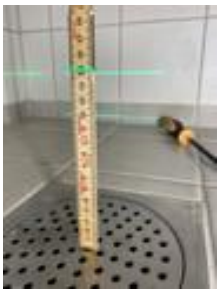
Det er registrert at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt nivå på 25 mm. Det er også registrert bom under enkelte fliser. Videre er det observert lette saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avvik i høydeforskjell vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med noe redusert effektivitet. Fliser med bom bør overvåkes med hensyn til videre utvikling. Lette saltutslag bør holdes under oppsyn og kan indikere fuktvandring i konstruksjonen. Dersom avvikene utvikler seg kan lokal utbedring av fliser eller overflater bli aktuelt.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har stålsluk. Tettesjikt/membran er ikke synlig ved befaring og type løsning er ukjent.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon på tettesjikt medfører usikkerhet rundt våtrommets oppbygning. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. I motsatt fall må det legges til grunn at løsningens oppbygning er ukjent. Ved tegn til fukt eller ved fremtidige arbeider på badet bør det vurderes nærmere undersøkelser.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Merknad: mindre estetisk skade på servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten løsning for lekkasjevarsling fra innebygget sisterne kan eventuelle lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Konstruksjonen bør derfor observeres jevnlig. Skader på innredning kan utbedres ved lokal reparasjon eller utskifting ved behov.

Tilstandsrapport



Laminat begynt og slippe på hjørner

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres med naturlig avtrekk via ventil i himling. Tilluft skjer via tre hull i dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ved enkel papirtest ble det ikke registrert tilfredsstillende trekk i ventilen. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilluft via tre hull i dørblad vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning i rommet over tid. Det anbefales å forbedre ventilasjonen, eksempelvis ved etablering av mekanisk avtrekk eller annen løsning som sikrer bedre luftutskifting.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende konstruksjon fra kjøkken, ved plassering for kjøleskap. Dette var nærmeste tilgjengelige punkt mot våtsone/dusjsone. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 0 % ved bruk av Protimeter MMS3.

Ingen tiltak anses nødvendig. Det bemerkes at måleinstrumentet Protimeter MMS3 normalt ikke registrerer verdier under ca. 6 %,



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 2016. Innredningen er malt og det er byttet håndtak i 2023. Benkeplate i terrazzo med tilhørende backsplash ble montert i 2023. Det er underlimt oppvaskkum og armatur fra 2023. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Ventilator er av merke Bosch og er utført med omluft og kullfilter. Det er montert vannstoppsystem.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Tilluft skjer via vindusventil.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfilterventilator resirkulerer luft i rommet og gir begrenset fjerning av fukt og matos. Om mulig kan det vurderes etablering av mekanisk avtrekk til det fri fra kokesonen. I eldre bygårder kan etablering av slik løsning være vanskelig.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør system i plast, antatt fra ca. 2003, og er besiktiget i rørskap. Rørføringer under kjøkkenbenk er oppgradert i 2023. Vannstopp er skiftet og opplyst tilkoblet strøm.

Tettemuffer i enden av varerør under kjøkkenbenk er opplyst satt på plass i etterkant av befaring basert på fremlagt bildedokumentasjon og i dialog med rørlegger.

Forhold som tidligere var påpekt er opplyst utbedret av eier i etterkant av befaring, basert på fremlagt bildedokumentasjon og informasjon. Forholdene er ikke kontrollert ved ny befaring.

———

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Rørene antas å være fra ca. 2003 basert på tidligere opplysninger og på kjøkken fra 2023

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, typisk for bygningens oppføringstidspunkt. Tilluft skjer via vindusventiler samt veggventil på soverom. Luftutskifting skjer ellers ved naturlig oppdrift og bruk av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i i entré utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Uvisst ikke i mitt eierskap

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ikke i mitt eierskap

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Ikke som jeg vet om

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Ikke i mitt eierskap

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Ved vesentlig overbelastning på kjøkken

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ikke i mitt eierskap

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er utført elkontroll de siste 5 årene anbefales dette

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser.

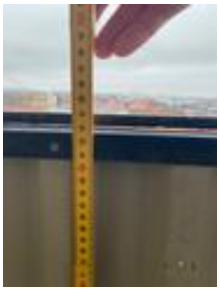
Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

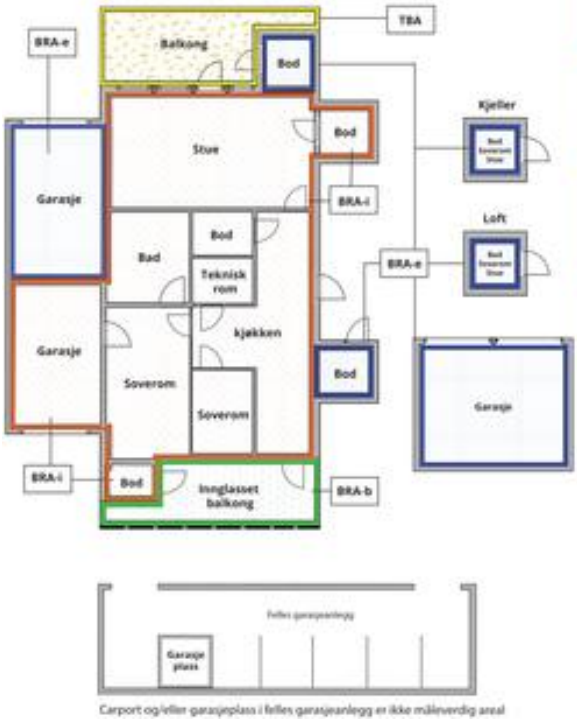
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	42			42	11
Loft		6		6	
Kjeller		4		4	
SUM	**42**	**10**			**11**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,79 i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert avvik fra disse, ved at tidligere kjøkken er delt opp og det er etablert soverom. Opprinnelig var det ett større tredelt vindu i kjøkkenet. Ved oppdeling av rommet er vinduet delt mellom rommene, slik at én del ligger til soverom og to deler til kjøkken.

Følgende opplysninger fremgår av kommunale arkiver. Rammetillatelse ble gitt 09.11.1923. Bygningen ble tatt i bruk 18.06.1926. Ferdigattest foreligger datert 14.12.1929.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.3.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Anniken Aarrestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	79		0	402.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fougstads gate 49

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Borettslaget Ila Kv Ii A

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951516503			Aarrestad Anniken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

112

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på St. Hanshaugen, med sentral beliggenhet og kort avstand til et bredt utvalg av service og bymessige tilbud. Området har nærhet til dagligvareforretninger, kollektivtransport, treningssentre, serveringssteder og øvrige fasiliteter som er naturlige for denne delen av byen. Samtidig ligger eiendommen tilbaketrukket nok til at området oppleves som rolig og skjermet. Beliggenheten gir også nærhet til grøntområder og rekreasjonsmuligheter, og leilighetens plassering i bygget gir gode utsiktsforhold og lite innsyn. Eiendommen vurderes samlet å ha en attraktiv og funksjonell beliggenhet i et veletablert bymiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gategrunn via Fougstads gate. Området er fullt utbygd med ordinær bymessig infrastruktur, og adkomsten fremstår som enkel og oversiktlig. Det er fortau, opparbeidede gatearealer og gode forbindelser til omkringliggende vei og kollektivnett. For parkering er området omfattet av beboerparkeringsordning etter kommunale vilkår. Adkomsten til selve bygningen skjer fra opparbeidet gate og videre inn i borettslagets felles inngangsparti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert byområde regulert til boligformål. Området inngår i reguleringsplan for indre by med tilhørende bestemmelser for boligbebyggelse og tilhørende funksjoner. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av murgårder fra første del av 1900-tallet. Eiendommen er registrert som bevaringsverdig i Byantikvarens gule liste. Dette innebærer at bygningens arkitektoniske uttrykk og kulturhistoriske verdi skal ivaretas ved eventuelle tiltak som berører fasader, konstruksjoner eller andre eksteriøre bygningsdeler. Eventuelle søknadspliktige arbeider må derfor vurderes opp mot gjeldende reguleringsbestemmelser og kulturminnefaglige hensyn.

Om tomten

Eiendommen ligger på festet tomt eid av Oslo kommune. Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse og tilhørende fellesarealer for borettslaget. Eiendommen fremstår som en typisk bytomt hvor arealet i hovedsak er bebygget, med interne gårdsrom og adkomstarealer tilknyttet bebyggelsen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anniken Aarrestad	9578-5999-4-3586254	2026-03-18 13:23:08

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
18. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0092/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fougstads gate 49, 0173 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Anniken Aarrestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mars 2023

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: 72249089
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samboer som er faglært tømrer utførte arbeidet. Dusjdører ble satt inn des 2024. Baderomsmøbler ble malt og byttet håndtak i jan 2025. Fuger mellom fliser på gulv, samt silikonfuge rundt gulv, ble byttet ut og lagt nytt jan 2026. Dusj (fra Noro baderom) ble byttet ut jan 2026. (påskjøting av dusj var kun utenfor flis). Tidligere eier byttet baderomsmøblene i 2016.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier tror det er fra 2003.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv lagt på balkong april 2024. Pipe og peis sjekket av Brann- og redningsetaten november 2025 i leiligheten og for hele borettslaget, ingen merknader. Dokumentasjon finnes.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Står i tidligere salgsoppgave: Kontroll av elanlegg (2009) kan dokumenteres. (jeg har ikke dokumentasjon på dette).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Rørservice AS. Byttet ut rør under vask på kjøkken. Satt også inn nytt blandebatteri på kjøkkenet.

---

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: Tidligere eier satt opp lettvegg i kjøkken for å lage soverom i 2016.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmtvannstank på kjøkkenet.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Malt alle vegger og tak, samt kjøkkenfronter + integrerte møbler på soverom, kjøkken og gang. Håndtak kjøkken + på alle integrerte møbler ble også byttet. 2023: Arbeid utført av og produkter kjøpt fra Ellingard Collection. Terrazzo benkeplate med tilhørende backsplash (terrazzo steinplate fra Italia) installert på kjøkkenet (produkt: HT-BIANCA 025). De festet også underlimt vask fra Blanco. 2023: Arbeid utført av Ekko Parkettsliperi. Originale tregulv slipt og lakket i stue (furu) og gang (eik). 2026: Arbeid utført av Ekko Parkettsliperi. Originale tregulv slipt og lakket på kjøkkenet (eik) og soverom(eik). Tidligere eier satt inn kjøkken i 2016.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Opplyst i tidligere salgsoppgave: Radonmåling foretatt i 2021 /2022.

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: Noen små sprekker i et par fliser.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker i tak ved overtakelse i 2023 som vi sparklet igjen. Vil si at det var naturlige sprekkdannelser fra et 100 år gammelt murbygg.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2026 utført av Holtet Takst AS.

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? Utført av Holtet Takst AS i mars 2026. Også i tidligere salgsoppgave fra 2022 /2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det pågår et fasadeprosjekt i 2025/2026, men styret har sagt at det ikke vil påvirke husleien i skrivende stund. Se formulering fra styret her: Det vil i første omgang ikke gjøres en ny justering av husleie som følge av økt låneopptak, men hvis likvidteten til borettslaget blir dårligere enn anslått så kan behovet melde seg på et senere tidspunkt.

---

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: 36-0092/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anniken Aarrestad	**2026-03-18**

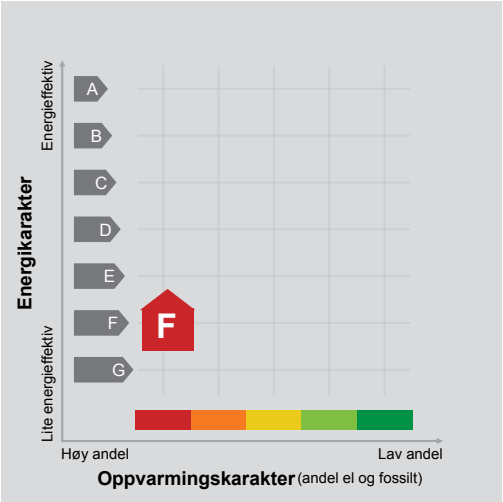
Identifikasjon

Anniken Aarrestad

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538855
Merkenummer	Energiattest-2025-206631
Dato	11.12.2025
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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0092/26 . Vår ref.: 5466-1-112 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Ila Kv Ii A
Organisasjonsnr:	951516503
Andelseier:	Aarrestad, Anniken
Medeier:	
Leilighetsnummer:	112
Adresse:	Fougstads Gate 49, 0173 OSLO
Andelsnummer:	112
Gnr.	219
Bnr.	79
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 72249089.
- 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.

Borettslaget har ingen oversikt over kvaliteten på det arbeidet som den enkelte andelseier tidligere har gjort ifm utskifting av rør på bad i den enkelte leilighet. Ved oppussing skal beboer informere styret. Borettslaget har egen hjemmeside: www.borettslag.net/ilakvartal2a/ Bruk av fellesvaskeri i borettslaget faktureres den enkelte andelseier. Kontakt styret. Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.11.1951. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Sist regulert pr 01.12.2011. Styret har fått opplysninger fra EBY om at festeavtalen er satt på ubegrenset forlengelse etter utløpet i 2021, med samme vilkår som i dag. Borettslaget inngikk i mai 2015 femårig kollektiv internettavtale med NextGenTel. Avtalen inkluderer fibernett (med laveste hastighet) til hver leilighet, fri tilgang til trådløs router.Borettslaget har ingen kollektiv Tv-pakke. Eks

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207367001
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	286 613,00
Innfrielsesdato:	30.06.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207710253
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,43%

Restsaldo	666 608,00
Innfrielsesdato:	30.10.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208529765
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	5 914 358,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 236,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 236,00	2 308,00 fra 01.04.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	607,-
Fradragsberettigede kostnader:	668,-
Annen formue:	8 603,-
Gjeld:	36 948,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207367001
Restsaldo:	1 277,33
Kapitalkostnader:	83,17
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207710253
Restsaldo:	2 863,83
Kapitalkostnader:	102,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208529765
Restsaldo:	26 389,01
Kapitalkostnader:	183,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30 530,17,-, 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 Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

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/Alexander Tufta Gaugstad, e-post:ilakvartal2a@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 6.725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5466
BORETTSLAGET ILA KV II A

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILA KV II A

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

Dato for årsmøtet:
28. april 2025 kl. 18:00, Ila skole .

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILA KV II A

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

Representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5466 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 234 000.

Sak 7

Etablering av barnevognsbokser i bakgården

Forslag fremmet av:
Thea Westhagen Edell og Ole Petter Skogstad, andelsnummer 37

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se saksbeskrivelse i vedlegg: "Etablering av barnevognsbokser i bakgården" på side 27.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er borettslaget ikke har økonomi til å kjøpe inn bokser med så begrenset bruksområde per i dag. Videre vurderer styret de foreslåtte barnevognsboksene til å være estetisk problematisk i bakgården. Spesifikke barnevognskur har dessuten vært avslått to ganger de siste 4 årene av årsmøtet. Styret anerkjenner likevel behovet for noe mer oppbevaringsareal med tak i bakgården og vil gjennom det neste året vurdere om en hagesone i øvre og en i nedre gård kan omdisponeres eller tilpasses.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at det etableres løsning med individuelle, låsbare barnevognbokser i nedre gård. Antall bokser og nøyaktig plassering avklares av styret etter innhenting av behov fra beboerne.

Vedlegg
2. Etablering av barnevognsbokser i bakgården.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Gaugstad

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

- Monica Kozikowska
- Nora Furuholmen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets arbeid

Generelt

Det er nok en gang en glede for styret å melde om at Ila kvartal 2a er et godt sted å bo! Vi bor i et borettslag midt i Oslo i en vakker bygård med flotte hager, og vi har et godt naboskap selv om det bor mange mennesker med forskjellige bakgrunner og situasjoner i de 131 enhetene. Det er godt oppmøte på dugnader, og man viser generelt både samarbeidsvilje og initiativ for at vi alle skal ha det bra, og at det er pent og hyggelig rundt oss. La oss fortsette med dette!

Styret har de siste årene valgt å legge opp egenkapital for å kunne utføre en helmaling av fasaden. I år har borettslaget økonomi til å gjennomføre dette, og nå er arbeidet omsider i gang. Vi har også omsider høstet fruktene av installasjonen av vannmålere som ble gjort for over et år siden. Dette sparer borettslaget for store summer årlig, og er med på å bidra til at vi kan holde økningene i felleskostnader nede.

Generelt er styret svært positive til alle ønsker og initiativ som bidrar til at det skal være så pent som mulig rundt oss, og vi bidrar gjerne med å dekke eventuelle utgifter til materialer. Styret ønsker også å minne alle beboere på følgende punkter:

- Informer godt og ta hensyn om du skal ha selskap hjemme eller i bakgården.
- Plukk opp søppel og matrester etter selskapet ditt, rydd møbler på plass.
- Matrester skal aldri kastes på bakken, det skal i søppelbøtter.
- Rydd opp leker etter barna når dagen er over.
- Ikke la hunden eller katten gjøre fra seg i hagene.
- Ikke la bakdøren stå åpen uten tilsyn.
- Hold orden i søppelskurene, ingen andre ønsker å rydde etter deg.
- Ikke sett fra deg rot og søppel i fellesarealene, ikke legg fra deg uønsket post.
- Det er ikke lov å oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene.
- Informer godt og ta hensyn ved støyende arbeider i leiligheten.
- Unngå å røyke på balkongene.
- Følg elementære regler og ta hensyn!

Økonomi

Ila kvartal 2a har en solid økonomi og styret har over flere år jobbet for å holde borettslagets utgifter og dermed felleskostnadene nede.

Borettslagets driftskostnader påvirkes imidlertid av økningen i det generelle prisnivået og særlig økte rentekostnader og økning i de kommunale avgiftene har stor betydning for borettslagets økonomi. Oslo kommune har over flere år hatt en betydelig økning i de kommunale avgiftene. For Ila kvartal 2a økte de kommunale

avgiftene fra kr 1 794 726 i 2023 til kr 1 955 778 2024. For 2025 er det vedtatt en økning på 15,8 %.

Installasjon av vannmålere i alle oppganger er blant tiltakene for å redusere borettslagets løpende utgifter. Det har imidlertid tatt tid å få kommunen til å iverksette overgangen fra stipulert vannforbruk til fakturering basert på faktisk forbruk, men dette er nå gjennomført og innsparingen vil forhåpentlig bli merkbar for 2025.

Felleskostnaden i borettslaget økte med 4% ved inngangen til 2025.

Gjennom en moderat pengebruk har styret over flere år opparbeidet en økonomisk buffer slik at man i løpet av 2025 kan male borettslagets fasader. Fasadearbeidet finansieres gjennom et lån i OBOS-bank på 6 millioner kroner med 20 års nedbetaling, samt oppsparte midler. I tillegg vil salg av loftsarealene i oppgang 43 våren 2025 bidra med ca. 700 000 kr.

Den 30. mars betalte borettslaget siste avdrag på et av tre eksisterende lån. Månedlig avdrag på dette lånet var 69 478 kr. Dette er ca 26 000 kr mer enn det månedlige avdraget på lånet som nå tas opp i forbindelse med maling av fasaden. Borettslaget vil dermed ha lavere månedlige låneutgifter til tross for en betydelig økning i borettslagets samlede gjeld.

Større vedlikeholdsarbeider

Maling av fasade

De siste årene har borettslaget lagt seg opp egenkapital med formål om å male hele fasaden. Dette kommer etter vedlikeholdsprosjektene i 2021 og 2022 hvor murpussen på fasaden ble utbedret. For å sikre maksimal uttelling fra dette arbeidet, og at fasaden holdes fin og god i mange år fremover, så har det vært en prioritet å få helmalt fasaden. Det har vært gjennom høsten og vinteren blitt gjort en omfattende anbudsprosess hvor borettslaget fikk profesjonell bistand av OBOS for å sikre en grundig og korrekt vurdering. Valget falt til slutt på Thorendahl AS som både har tidligere erfaring med maling i vårt borettslag, og som hadde spesielt gode referanser gjennom OBOS.

Prosjektet finansieres gjennom en kombinasjon av låneopptak og egenkapital. Borettslaget låner 6 000 000 kr og stiller ellers med egenkapital. Sluttkostnaden på prosjektet er avhengig av hvilke opsjoner vi ønsker å gå for underveis i prosessen, men dette må man undersøke forløpende etter at stilas er satt opp langs fasaden. Styret estimerer at borettslaget vil bruke noe over en million kroner i egenkapital.

Arbeidet startet opp 1. april, og man bygger 100m stilas om gang og jobber seg rundt fasaden. Arbeidet startet fra FG27-39 i bakgården og vil pågå i 4 måneder.

Utbedring av elektro

Det var i januar 2025 EL-tilsyn i bygården. Det ble ikke avdekket graverende problemer, men en rekke mindre avvik ble registrert. Styret har engasjert elektriker for å utbedre disse manglene. Styret har også fått lagt opp noe mer belysning rundt søppelskurene og inngangene til hagene. Disse lysene kan justeres både i varme og styrke, og det er satt opp bevegelsesdetektor. Vi vil bruke tid fremover til å finne riktige innstillinger. Det er også lagt opp egen stikkontakt i sykkelskuret i øvre gård, dette er utelukkende for bruk til julebelysning. Lading av EL-batterier er strengt forbudt.

Vannmålere

Det ble i 2023 og 2024 installert vannmålere i alle oppganger. Installasjonen kommer som en direkte konsekvens av de sterkt økende avgiftene på vann og avløp i Oslo kommune - hvorpå styret håper dette skal bidra til å spare beboerne for betydelige utgifter i årene som kommer. Borettslaget sparte i 2024 over 650 000 kr i vanngebyr som resultat av installasjonene. Installasjonen av vannmålerene ble utført av Pilestredet Rør AS etter at styret sammen med tre av våre nabobygårder fikk en svært gunstig totalpris på utførelsen.

Ny vaktmester

I 2023 sluttet Myhre med vaktmestertjenester og vi byttet til Vaktmester Andersen. Dette har som mange har merket ikke fungert optimalt. Etter flere forsøk på bedring gjennom hele 2024 besluttet Styret nå å si opp avtalen med Vaktmester Andersen i mars i år. Styret er i gang med prosess rundt å skaffe ny leverandør. Mer info om dette kommer på Vibbo når det er klart. Vaktemester Andersen er ansvarlig i henholde til gjeldende avtale i oppsigelesesperioden som er ut juni i år. Dette innebærer både gressklipping og trappevask.

Enkeltsaker i leiligheter

I takt med økende energipriser, får styret tilsvarende mange henvendelser rundt å bytte vinduer for å hindre varmetap. Styret har en årlig gjennomgang av vinduer som er meldt inn, men det er svært kostbart å bytte vinduer og derfor prioriteres det kun å bytte eldre vinduer. Det ble byttet 5 vinduer i 2023, og ytterligere 5 vinduer ble byttet i 2024. Styret har også forhørt seg med fagpersonell i forbindelse med meldingene om trekk og varmetap rundt nyere vinduer. Tilbakemeldingen var at det tettes rundt vinduene i det de monteres, men at tettingen over tid trekker seg sammen og klarer ikke å holde helt tett grunnet de gamle bygårdsveggene våre. De sier videre at det finnes to enkle grep for å minimere både trekk og varmetap - det ene er å ta av listene og tette på nytt mellom karm og vegg, og det andre er å legge inn tetningslist mellom vindu og karm. Flere beboere har utført disse tiltakene allerede med god effekt, men de vil ikke dekkes av fellesskapet.

Et annet tema som går igjen er vanskeligheter med fyring i peis. Styret har vært i kontakt med BRE som sier at dette er et kjent problem i gamle bygårder og årsaken ofte er undertrykk i leiligheten. Gamle bygårder er trekkfulle, men de har likevel dårlig ventilasjon og dermed suges luften ut gjennom pipene uten at ny luft blir tilført. BRE anbefaler derfor å ha en liten gløtt på et vindu eller balkongdør akkurat når man skal fyre opp for å sikre god luftgjennomstrømming helt til man har fått tilstrekkelig temperatur i peisen.

Utenom dette vil styre minne om at man også kan melde inn personlige behov til vaktmester for egen regning.

Innbrudd og portene

Det blir med jevne mellomrom meldt om innbrudd enten i bakgård eller i kjeller. Felles for disse innbruddene er at det ikke virker å være tegn på bruk av brekkjern eller annen fysisk makt for å komme seg inn. Dette tyder på at dører har stått åpne og at uvedkommende enkelt har fått tilgang til våre private områder. Styret vil derfor minne om viktigheten av å holde både frontdør, bakdør og portene lukket - spesielt nå som det går mot sommer. Ved problemer med portene eller dørene så må dette meldes til vaktmester.

Radon

Undertrykksventilasjon er nå installert i kjellerne i 37 og 39. Vi er i en testfase for å finne ut hvilket nivå viftene må ligge på for å få ønsket effekt. Når dette er avklart vil Styret se på behovet for ytterligere installasjoner.

Callinganlegg

Utskifting av callinganlegget i gården ble utført i løpet av høsten og vinteren 22/23. Tekniske problemer med anlegget meldes til vaktmester. Ønske om nye navneskilt til ringetablå ved inngangsdør meldes til vaktmester.

Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering

Det ble avholdt en gatefest tidlig på høsten i samarbeid med nabogården Ila Kvartal 1. der mat og drikke ble servert og med svært positive tilbakemeldinger og ønsker om gjentagelse.

Våren 2022 ble det kjøpt inn nye inn nye felles hagemøbler fra HAY til både øvre og nedre gård. Disse ble plassert på de felles plattingene rundt om i hagene.

Det ble startet restaurering av Møblene fra Vestre designet av Aamodt, Øxseth, Moe og Knutsen som er satt ned i Hemmelige Hagen med utskifting av treverk og maling.

Vi blir flere og flere som aktivt bruker hagene både to- og firbeinte. Styret minner derfor om husordensregelene nr. 22 og 23 om at det ikke er tillatt å la hunder og

katter gjøre fra seg i hagene og at beboere ikke skal kaste sneiper eller annet småsøppel i hagene, særlig av hensyn til små barn som leker der. Firmaet Grønt og Rent AS har siden 2017 beskåret trær og busker i hagene. I 2023 ble det gjort en større beskjæring på busker og trær i Nedre Hage og i området utenfor gjerdet i Hemmelige Hagen. Beskjæringen utføres tidlig vår og på sensommeren ved behov og etter befaring med representant fra Hagegruppa og fra Styret. Dette for å ha en velfrisert hage rett etter sommerferien og utover høsten. Morelltrærne ble beskåret på høsten i 2024.

Sanden som ble lagt ut for å drenere jordsmonnet i Hemmelige Hagen har gitt resultater og gresset og markblomstene kommer tilbake i de leirete områdene.

Styret ber om at alle er ekstra oppmerksomme i perioder med regn og våt mark og tar hensyn slik at gresset får etablert seg og den hemmelige hagen ikke blir leirete og sparkes opp. Det ble sådd mer gress og lagt plendressing for å få en fin plen. Dette arbeidet fortsetter til den hemmelige hagen blir en fin oase for alle.

Styret oppmuntrer også beboere som har kjøpt inn egne møbler utenfor oppgangene til å pusse opp og male disse ved behov. Styret vil refundere utlegg til maling og utstyr for dette. Ta kontakt med hageansvarlig for dette.

I 2021 ble det kjøpt inn festivalbord og benker som kan brukes til bursdagsfeiringer og lignende. Møblene kan bookes på Vibbo. Vi gjentar også her at disse må tas godt vare på! Møblene skal henges tilbake på veggen etter bruk og være rengjorte og i orden. De er ikke beregnet til å stå ute i vått vær over tid.

Kumlokket i Nedre Hage utenfor nr 29 ble restaurert av Vethe Maskin AS med kantstein i avslutningen rundt for beskyttelse mot grus som kan renne ned i kummen i 2023.

Flere beboere har tatt initiativ til å stelle hagene, samt å plante nye planter og stelle bedene ved inngangsdørene i både øvre og nedre gård. Det er hyggelig å se! Felles bålpanne er kjøpt inn og plassert i «den hemmelige hagen» (NB! Skal kun brukes i dette området (ikke oppe ved husveggene) og må ikke brukes ved brannfare/tørre perioder).

Om noen ønsker å ta et initiativ til å plante noen flere bærbusker, ordne opp i et blomsterbed eller lignende så send en forespørsel til styrets hageansvarlig så kan vi bli enige om innkjøp av nødvendig utstyr. Ta det gjerne i forbindelse med vårdugnaden. Husk at nyetablerte planter trenger ekstra stell i form av vanning/luking det første året til de har etablert dype røtter. Dette blir initiativtagers ansvar. For større initiativer ber vi dere skrive en mer omfattende søknad til styret: https://vibbo.no/borettslaget-ila-kv-ii-a/tema/initiativ-uteomrader

Tidligere har vi ryddet opp i eierløse sykler under høstdugnaden og sist i 2019. Et stort antall ble hentet og gjenbrukt av Mora di AS. Styret oppfordrer alle til å ikke la ubrukte sykler ta opp plass i fellesområder og i hagene.

Det skal ikke kastes juletrær utenfor porten ved Ulvetrappa. Oslo Kommune har egen innsamling av juletrær i begynnelsen av januar og informerer på sine nettsider med dato og sted.

Facebookgruppen «Hagegruppa IIa Kvartal 2A Borettslag» ble opprettet i 2017. Alle er velkomne til å bli med der. Søk opp siden og meld dere inn via Facebook.

Hagegruppa ligger også inne på Vibbo under Grupper og ønsker velkommen til alle som ønsker å engasjere seg og bidra til vedlikehold, stell og bruk av hagene til å melde seg inn her.

Fremleie/bruksoverlating

Per april 2025 var 3 leiligheter fremleid med tillatelse.

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

For borettslag er adgangen til korttidsoverlating (for eksempel via AirBNB) av hele boligen fastsatt til 30 døgn pr. år (brl. § 5-4). Andelseier vil ha rett til å leie ut i inntil 30 dager i året uten at dette behøver godkjennes av borettslaget. Vi er strenge på at formålet med borettslaget er å tilby bolig, og at fremleie bare tillates der loven sier at den som søker har rett til å få leie ut for en periode.

Dugnader og sosiale tiltak

Dugnadene vår og høst ble gjennomført på vanlig måte og det ble servert pizza og forfriskninger etter avsluttet arbeid. Containerne ble fylt opp og vi fikk ryddet bra i hagene og tømt fellesarealer for rot, båret inn hagemøbler og diverse annet vedlikehold.

Julegrantenningen ble arrangert på tradisjonell måte i desember 2024. Det var godt oppmøte, hovedsakelig av barnefamilier. Det ble servert gløgg og pepperkaker og delt ut godteposer til barna, granen ble tent og det ble sunget julesanger. Det ble også hengt opp julekranser på alle inngangsdørene som det kom mange positive tilbakemeldinger på.

Dyrehold
Styret har siden forrige årsmøte mottatt to søknader om godkjenning av dyrehold. Begge søknadene er godkjent.

TV & internett

Det ble høsten 2024 endret internettleverandør fra Nextgeltel til GlobalConnect. Etter noen oppstartsproblemer, så opplever styret at tilkobling en stabil. Den nye avtalen er bedre tilpasset dagens behov for hastighet på internett og innebærer en betydelig oppgradering av tilbudt hastighet: 1000/1000 mbps mot 60/60 mbps tidligere.

Det er valgfritt med TV i leiligheten og alle som velger TV får egen faktura direkte fra leverandør.

Solgte leiligheter

Det ble solgt 7 leiligheter i 2024.

1 i oppg. 49

1 i oppg. 47

2 i oppg. 45

1 i oppg. 41

1 i oppg. 35

1 i oppg. 29

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Det er mange ulike temasider som gir deg informasjon om det meste i borettslaget. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72249089. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, belastes normalt sett andelseier egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Styret har montert slukkeapparater i alle oppganger samt kjeller og loft. Dette er ikke tillatt å fjerne fra tildelt sted med mindre det oppstår brann.
Hver enkelt enhet er selv ansvarlig for å ha tilstrekkelig med slukkeutstyr og brannvarsling inne i leilighetene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vaktmesteravtalen med Vaktmester Andersen inkluderer om at de følger opp og kontrollerer HMS i vår gård.

Vaskekjelleren

Borettslaget har en felles vaskekjeller som kan brukes av alle beboere hvor man betaler med bank- eller kredittkort. Der er det to vaskemaskiner og en tørketrommel. Prisen er i dag 10,- pr vask eller tørk.
Styret har på radaren at det ønske om å oppgradere vaskekjelleren - både maskinparken og rent estetisk. Styret har pga av andre presserende oppgaver og økonomi valgt og ikke prioritere dette i 2024. Men dette er en sak det er naturlig at styret vurderer om innen rimelig tid.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Ila Kvartal II A er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Helmaling av fasade.
2025	Utbedring av avvik på felles EL-anlegg, og opplegg for strøm og

	lys i bakgård.
2024	5 vinduer ble skiftet.
2023/2024	Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.
2022/23	Callinganlegget ble skiftet.
2023	5 vinduer fra 1993 ble skiftet.
2022	Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
2022	Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.
2021	Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.
2021	Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot bakgård.
2021	Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.
2020	Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
2019	Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård.
2019	Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.
2018	Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975**.**
2018	Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.
2017-2022	Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2
2017	Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 45 stk.), kontroll og skifte av feieluker.
2017	Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.
2017	Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
2017	Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.
2016	Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot Ilatrappa.
2016 - 2017	Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.
2015	Nytt fiberanlegg for internett og TV.
2015	Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.
2015 - 2016	Reetablering av ventilasjon i kjellerne.
2014	Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.
2014	Oppussing av portalen, inkludert utskiftning av ødelagte vinduer.
2014 - 2015	Utskifting av kjeller- og loftsdører.
2013	Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein,

	skadeforebygging m.m., mangler følges opp.
2013	Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.
2012	Maling av vinduer på gatesiden.
2012	Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).
2011	Utebelysning mot gaten ved nr. 43–51.
2011	Skiftet/forsterket portene til hagene.
2011	Reparasjon av gesims ved portal (mot Ilatrappen).
2008	Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.
2008	Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.
2007	Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre oppganger pr. år blir pusset opp.
2006 - 2007	Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.
2006	Utskifting av inngangsdører mot gaten.
2006	Ny sykkelparkering i nedre gård.
2006	Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.
2005	Opprustning av nedre bakgård
2005	Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene samt leietillegg påbygg fra 1. februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KV II A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KV II A.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1BKN0-VOC05-XPA6A-5E3PM-HMFFN-XSE33

BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466

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.		**1 513 964**	**852 222**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 271 295	1 838 252
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 316	9 293
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 167 253	-1 185 803
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**110 358**	**661 742**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 624 323**	**1 513 964**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 808 895	2 101 222
Kortsiktig gjeld	-184 573	-587 258
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 624 322**	**1 513 964**

BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 199 636	6 074 297	6 128 000	6 372 723
Andre inntekter	3	8 862	719 312	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 208 498**	**6 793 609**	**6 143 000**	**6 387 723**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 036	-33 036	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-234 300	-234 300	-234 000	-234 000
Avskrivninger	14	-6 316	-9 293	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 476	-16 519	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-208 995	-198 750	-210 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-44 388	-12 275	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-970 031	-1 141 893	-1 010 000	-436 000
Forsikringer		-470 695	-430 295	-473 000	-510 000
Festeavgift		-141 100	-141 100	-141 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 955 788	-1 794 726	-2 042 450	-2 131 000
Energi/fyring		-87 280	-87 123	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 759	-144 621	-180 000	-312 000
Andre driftskostnader	10	-504 176	-586 512	-397 000	-410 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 867 339**	**-4 830 444**	**-4 828 450**	**-4 537 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 341 159**	**1 963 165**	**1 314 550**	**1 850 723**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 064	62 673	0	0
Finanskostnader	12	-145 929	-187 586	-143 000	-80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-69 865**	**-124 913**	**-143 000**	**-80 000**
ÅRSRESULTAT		**1 271 295**	**1 838 252**	**1 171 550**	**1 770 723**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 271 295	1 536 116		
Reduksjon udekket tap		0	302 136		

BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 965 764	2 965 764
Andre varige driftsmidler	14	11 419	17 735
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 977 183**	**2 983 499**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		225 168	22 950
Forskuddsbetalte kostnader		0	14 462
Andre kortsiktige fordringer	15	7 913	0
Driftskonto OBOS-banken		6 013	1 516 832
Driftskonto OBOS-banken II		0	30 000
Sparekonto OBOS-banken		1 569 801	516 978
SUM OMLØPSMIDLER		**1 808 895**	**2 101 222**
SUM EIENDELER		**4 786 078**	**5 084 721**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 448 * 100		44 800	44 800
Opptjent egenkapital		2 807 411	1 536 116
SUM EGENKAPITAL		**2 852 211**	**1 580 916**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 749 294	2 916 547
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 749 294**	**2 916 547**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 994	56 789
Leverandørgjeld		131 016	414 457
Påløpte renter		563	15 810
Påløpte avdrag		0	100 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		**184 573**	**587 258**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 786 078**	**5 084 721**
Pantstillelse	17	14 600 000	14 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Borettslaget Ila Kv II A

Alexander Tufta Gaugstad /s/ Monika Maslanka-Kozikowska /s/ Øystein M. Amundsen /s/

Nora Furuholmen /s/ Gisle Halvorsen /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	5 690 680
Tilleggsareal	325 492
Eiendomsskatt	169 064
Lokale	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 199 636**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri, Nayax	8 862
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 862**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 036
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 036**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 234 300.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 476.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 285
Maling fasader og vinduer, OBOS Prosjekt AS	-31 103
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 388**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-517 549
Drift/vedlikehold VVS	-173 534
Drift/vedlikehold elektro	-26 089
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-93 254
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 523
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 143
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 995
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-25 944
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-970 031**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-169 179
Vann- og avløpsavgift	-1 186 078
Feieavgift	-28 832
Renovasjonsavgift	-571 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 955 788**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Container	-64 757
Håndverktøy	-8 344
Annet driftsmateriale	-2 148
Vaktmestertjenester	-388 618
Andre fremmede tjenester	-4 210
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-5 708
Velferdskostnader	-28 236
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-504 176**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	29 062
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	878
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 124
SUM FINANSINNTEKTER	**76 064**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-145 874
Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	**-145 929**

NOTE: 13
BYGNINGER

Saldo 1.1	2 965 764
SUM BYGNINGER	**2 965 764**

Gnr.219/bnr.62 M. flere
Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 31.12.1953.
Bokført tomteverdi i 2016 er tilbakeført til bygninger i 2019 da tomten er festet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kompostkvern		
Tilgang 2022	23 390	
Avskrevet tidligere	-8 631	
Avskrevet i år	-3 341	
		11 418
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	41 664	
Avskrevet tidligere	-38 688	
Avskrevet i år	-2 975	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 419**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 316**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	10 000
Utlegg, refundert 2025	-3 368
Utlegg, mangler dokumentasjon	1 281
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 913**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 793 364	
Nedbetalt i år	186 750	
		-519 886
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2011	-8 602 887	
Nedbetalt tidligere	7 601 268	
Nedbetalt i år	742 786	
		-258 833
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 291 708	
Nedbetalt i år	237 717	
		-970 575
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 749 294**

NOTE: 17
PANTSTILLELSER

Det foreligger følgende pantstillelser:	
Av borettslagets bokførte gjelder er sikret ved pant	1 749 294
Den bokførte verdi av eiendommen stillet som sikkerhet for denne gjelden	2 965 764

Etablering av barnevognsbokser i bakgården

Vi venter et barn i april, og har lagt merke til at det ikke er noen plasser der man kan sette barnevognen - hverken i oppgangene eller i bakgården. Det blir veldig tungvint om man hver dag skal måtte bære barnevognen ned i kjellerboden. Utenfor byggene lenger ned i Ulvetrappen ser vi at de har satt opp barnevognbokser, og vi tenkte det kunne være en god løsning også i bakgården vår.

Boksene ser slik ut:



De er uten gulv, og leverandøren tilbyr seg å utføre grunnarbeider (avretting og belegningsstein) dersom det er nødvendig eller ønskelig.

Vi bor i nr. 33, og ønsker derfor bokser i nedre gård. Det er flere steder i bakgården som kunne vært aktuelt for å sette opp disse, bl.a.:

- gressplenen mellom grønn sittegruppe og det lille røde "dukkehuset"

- ta vekk en av tørkesnor-arealene og sette boksene der

Hvor mange bokser man trenger, kommer litt an på hvor mange som ønsker å benytte disse. Man bør be om innspill fra beboerne om behov. Hvorvidt man også skal sette opp bokser i øvre gård, har ikke vi noen formening om.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at det etableres løsning med individuelle, låsbare barnevognbokser i nedre gård. Antall bokser og nøyaktig plassering avklares av styret etter innhenting av behov fra beboerne.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 5466 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILA KV II A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 KV II A

Organisasjonsnummer: 951516503
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Ila skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Representant fra OBOS, Anne Birgitte Junge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Som protokollvitne ble Jørn Hugo Granås Hansen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 234 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 234 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Etablering av barnevognsbokser i bakgården

Fremmet av: Thea Westhagen Edell og Ole Petter Skogstad, andelsnummer 37

Se saksbeskrivelse i vedlegg: "Etablering av barnevognsbokser i bakgården" på side 27.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er borettslaget ikke har økonomi til å kjøpe inn bokser med så begrenset bruksområde per i dag. Videre vurderer styret de foreslåtte barnevognsboksene til å være estetisk problematisk i bakgården. Spesifikke barnevognskur har dessuten vært avslått to ganger de siste 4 årene av årsmøtet. Styret anerkjenner likevel behovet for noe mer oppbevaringsareal med tak i bakgården og vil gjennom det neste året vurdere om en hagesone i øvre og en i nedre gård kan omdisponeres eller tilpasses.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Gaugstad

Følgende stilte til valg:
Alexander Gaugstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Nora Furuholmen

Monica Kozikowska

Følgende stilte til valg:
Nora Furuholmen
Monica Kozikowska

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Dæhli Ystehede

Følgende stilte til valg:
Ellen Dæhli Ystehede

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Dybwik
Jørn Hugo Granås Hansen

Følgende stilte til valg:
Pål Dybwik
Jørn Hugo Granås Hansen

Transaksjon 09222115557545419555 Signert ABJ2, JHGH

Vedtekter
for
Borettslaget Ila Kvartal II A, Org. nr. 951516503

Vedtatt på ordinær generalforsamling 1. juni 2006
Endret 29. mai 2013
Endret 11. mai 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Ila Kvartal II A er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr. rom leiligheten består av.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk (framleie)

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Bygningsmessige endringer og vedlikehold

5-1 Bygningsmessige arbeider

(1) Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Dette gjelder blant annet:
- hulltaking i forbindelse med kjøkkenvifte
- endring v vinduer eller balkongdører
- oppsetting av private radio- og TV- antenner
- oppsetting av markiser mv.

(2) Endringer av vegger (rive, flytte, sette opp ny) i leilighet skal ha styrets samtykke på forhånd.

(3) All rehabilitering eller endring av våtrom (blant annet etablere/flytte sluk eller vann- og avløpsrør) skal meldes til styret, slik at borettslaget, på egen regning, har anledning til å skifte vertikale rør under arbeidets gang. Alle tiltak som berører eller har innvirkning på felles røropplegg skal meldes styret. Andelshaver skal bruke godkjente fagmenn/håndverkere, og dokumentasjon etter utført arbeid skal sendes styret eller legges inn på boligmappa.no.

(4) Ved endringer i bærende vegg, etablering eller flytting av sluk og andre endringer som krever søknad og/ eller melding til bygningsmyndighetene, er det andelseierens ansvar å ivareta pliktene i forhold til myndighetene.

(5) 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.

(6) Det er ikke alle skorsteiner i borettslaget som er i bruk. Dersom nytt ildsted skal monteres, skal styret kontaktes på forhånd, for å fastslå hvorvidt aktuell skorstein er i bruk eller ikke. Videre kreves det at ildsted skal monteres av godkjent fagmann.

(7) Ved all form for bygningsmessige endringer skal det, i henhold til lovverket, benyttes autoriserte håndverkere, eksempelvis godkjent elektriker, rørlegger, tømrer el.l.

5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige 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, inngangsdør til leilighet (styret skal godkjenne type før beboer kjøper ny dør) 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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

(7) Andelseier som for egen regning ønsker å skifte vindu eller balkongdør eller annet som hører til borettslagets vedlikeholdsplikt, skal ha styrets godkjennelse på forhånd.

(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) Andelseieren skal holde brannsikringsutstyret i orden og vedlikeholde det slik som styret gir informasjon om.

(10) Andelseieren skal bruke og vedlikeholde ildstedet slik offentlig regelverk krever, og bidra til at offentlig feiing og inspeksjon kan finne sted. Andelseier har ansvar for offentlig godkjenning av nytt ildsted.

(11) 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.

5-3 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.

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

(4) Borettslaget skal sørge for at alle leiligheter har tilstrekkelig brannvernutstyr, stå for utskifting og reparasjon av dette, og gi informasjon til andelseierne om deres oppgaver for å forebygge brann.

(5) 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.

(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.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og varamedlemmene er ett år. Funksjonstiden for styremedlemmene er som hovedregel to år, men ett år hvis generalforsamlingen bestemmer det. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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 IIA

Vedtatt på generalforsamling 1. juni 2006, endret på generalforsamling 1. juni 2010 og 3. mai 2018.

Disse ordensreglene bør leses sammen med vedtektene og beboerhåndboken for borettslaget.

Gjensidig hensynsfullhet og romslighet
1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet overfor naboer. Den enkelte skal vise romslighet i forhold til at naboer er annerledes enn en selv.

Lyd fra leilighetene
2. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig høy lyd. Vis spesielt hensyn etter kl. 22.00.

3. Det er god skikk å varsle naboer før man har selskap med mye lyd, og før man pusser opp med mye boring og annen lyd som går gjennom bygningen.

4. Det er ikke tillatt å gi musikk- og sangundervisning som næring uten tillatelse fra styret.

Oppgangene og utgangsdørene
5. Sykler, kjelker, barnevogner og liknende må ikke settes i oppgangene slik at de er til sjenanse eller blokkerer rømningsvei.

6. Beboerne bør så langt praktisk mulig ta vekk barnevogner og lignende de dagene oppgangen vaskes.

7. Avfall må ikke settes i oppgangen, heller ikke kort tid på vent for å bli båret til søppelkasse eller kjeller.

8. Utgangsdørene mot gaten og hagen skal alltid være låst. Unntak gjelder bare når beboer er til stede og ser hvem som går inn.

Kjeller og loft

9. Det er ikke lov å ha lett brennbare materialer (papir, papp, brennbare væsker) stående i fellesarealene.

10. I alle oppganger kan felles rom i kjeller, men ikke korridor, brukes til midlertidig oppbevaring av private ting i rimelig utstrekning og uten å være til hinder for naboenes bruk av kjelleren. I oppganger der det ikke er bygget ut leilighetsareal på loftet kan fellesloftet også brukes slik. I oppganger med utbygging er det ikke anledning til å ha noen private ting stående i fellesloftet (klesvask til tørk ikke medregnet). Beboerne i hver oppgang oppfordres til å avtale bruk av fellesarealene i kjeller og – i oppganger uten utbygging – på loftet.

11. Den enkelte beboer kan ikke fylle en stor del av fellesarealer, se pkt. 10, med sine ting over lengre tid. Det skal være enkelt å bevege seg og bære store ting i fellesarealene og tørke tøy på loftene.

12. Beboernes boder skal være låst, selv om de er tomme.

13. Alt som står i fellesrom i kjeller og loft, se pkt. 10, skal være merket med navn.

14. På dugnader og ellers ved behov kan styret fjerne gjenstander som ikke er merket eller pålegge den som eier gjenstanden å fjerne den.

15. Det er strengt forbudt å ta inn i kjeller ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyrbefengt eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

16. Dørene mellom oppgangen og kjeller og loft skal alltid være låst når ikke beboer er der og ser hvem som går inn og ut.

Hagene

17. Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager eller 1. og 17. mai.

18. Noen av møblene i hagene er borettslagets. Det er anledning til å sette ut egne hagemøbler i tillegg til borettslagets, men alle skal kunne bruke alle møbler, uansett om beboere har betalt dem og satt dem ut selv. Før noen setter ut egne møbler skal valg av møbler og plassering diskuteres med naboene i oppgangen. Styret oppfordrer til felles kjøp av møbler.

19. Portene til hagen skal være låst.

20. Bare styret kan tillate beskjæring av busker og trær.

21. På grunn av rotteplager må det ikke kastes ut mat til fuglene.

22. Det er ikke tillatt å la hunder og katter gjøre fra seg i hagene.

23. Beboere skal ikke kaste sneiper eller annet småsøppel i hagene, særlig av hensyn til små barn som leker der.

Vinduer og balkonger

24. Skillevegger på balkongene skal kunne flyttes for brannrømming av enhver meget raskt. Det må derfor ikke settes tunge ting inntil eller lages fester som hindrer dette.

25. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett (da fuglemat som faller ned tiltrekker seg rotter og andre skadedyr). Blomsterkasser eller liknende tillates ikke oppsatt utenfor vinduene.

26. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy og lignende på balkonger eller vinduer.

Biler og motorsykler

27. Det er ikke adgang til å parkere biler eller motorsykler innen borettslagets område uten særskilt tillatelse. Det er heller ikke tillatt å starte eller kjøre motorsykler innen området.

Husdyr

28. Det er ikke tillatt å holde husdyr i leiligheten eller å medbringe husdyr ved innflytting i leiligheter uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Unntatt fra denne bestemmelse er adgang til å ha førerhund for blind eller svaksynt.

Avfall

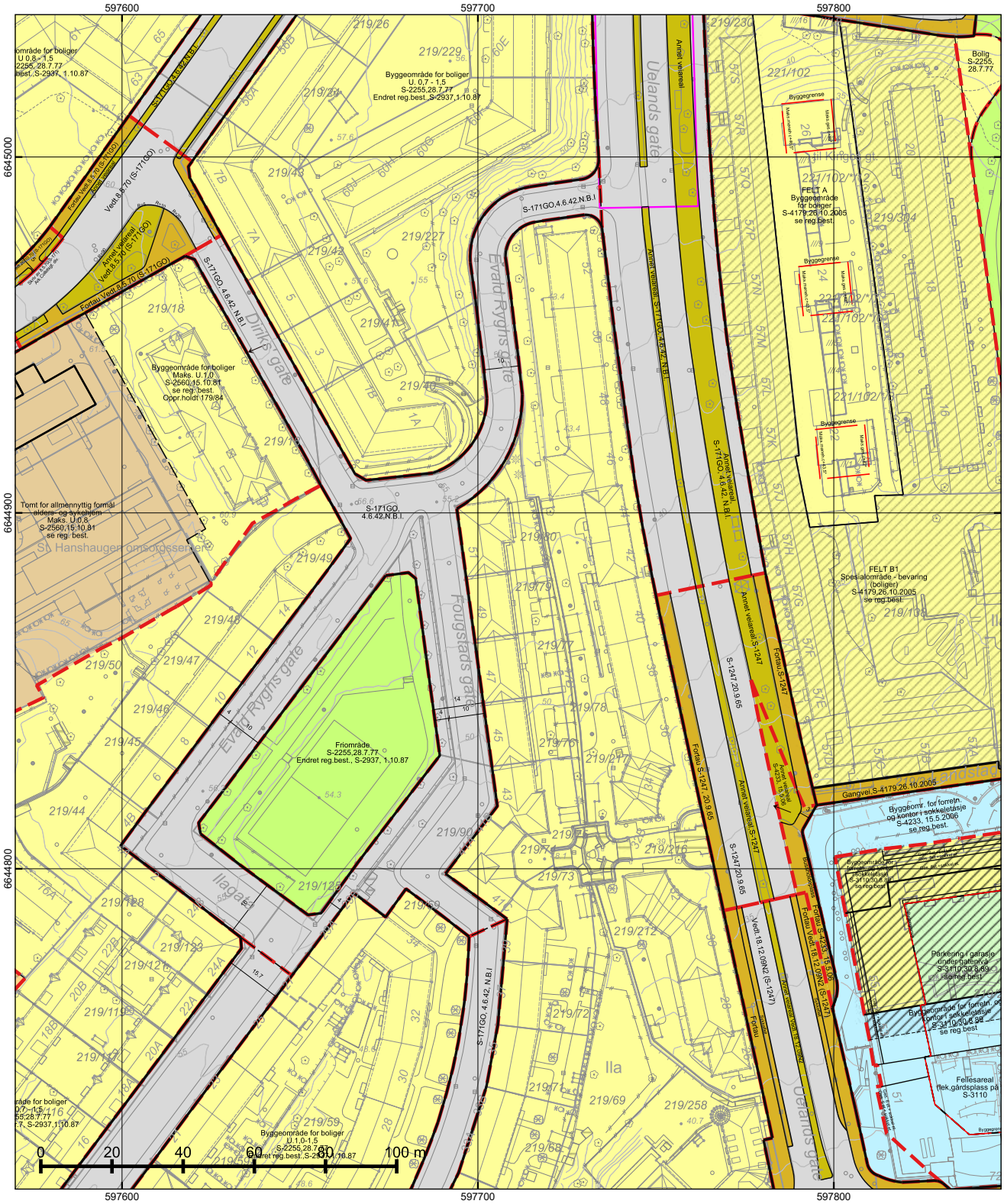
29. Avfall må pakkes inn og legges i søppelkassene, ikke ved siden av disse.

30. Beboerne skal sette seg inn i reglene for kildesortering og følge disse.

31. Det er forbudt å kaste avfall i klosettskålen.

Røyking

32. Røyking er ikke tillatt i oppganger, loft, kjellere, eller andre rom som er til felles bruk for beboerne. Det henstilles også til beboerne om å ikke røyke rett utenfor hovedinngangene, av hensyn til naboer i oppgangene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154222/ 86528207
Adresse: Fougstads gate 49
Gnr/Bnr: 219/79

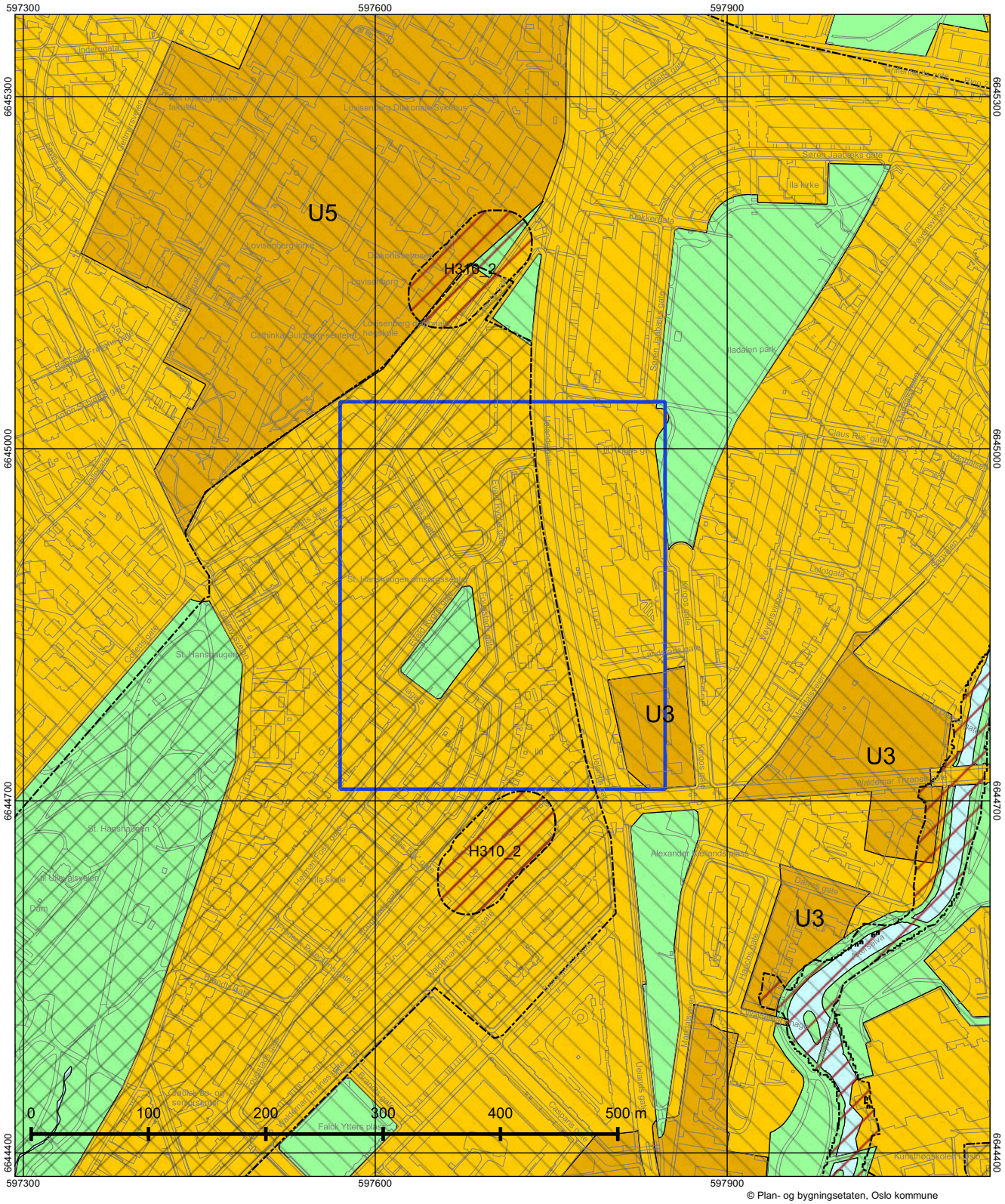
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154222/86528207
Deres ref.:

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



Anmeldelse NB. 1234/1923
9 Tegninger

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 45 47-49-51, 53 Torggatedgaten
og Klaabuen Kvt. II 2

Indlevert 25 okt. 1923 Attesteret

Ferdig attestert 14/12-1929

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter 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 26/10 23.

1234/23 H. Pettersen

OPMAALINGS OG REGULERINGSINGCHEFEN 1900/23 KRISTIANIA

Saavidt bestemmelser over hvert enkelt af ikke angivet. De anførte matr. nr. vil bli indlevert gatens bredde paa denne strækning er 20 m. Skjæringspunkterne er ikke angit paa planen.

Kristiania 31-10-1923.

VA 530/1923 VAND- OG KLOAKVÆSENET

Nilsaastrøm

KRISTIANIA 248/1923 VAND- OG KLOAKVÆSENET

G. N. Wang

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Bislett
Fredrik Hyldmo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.03.2026
36-0092/26	24/16013 - 8	Anita Christine Bliksvær	

Fougstads gate 49 - gnr./bnr./andel nr. 219/79/112 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Ila Kvartal 2 A og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 16. mars 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 112 i Fougstads gate 49 på gnr./bnr. 219/79.

Festeavgiften
Borettslaget Ila Kvartal 2 A betaler en årlig festeavgift på kr 141 100. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Festekontraktens bestemmelser om overdragelse av andeler
Ifølge festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er nødvendig med Oslo kommunes samtykke.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leilighetens/eiendommens rettigheter må innhentes fra:

Borettslaget Ila Kvartal 2 A, S5466 v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Fougstad gt. 27.

Ref. V Dgb. nr. 10244/1953 31. des.

Stempelmerker kr. 465.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 31/12 – 1953
av Byfog. i Oslo.

Gnr. 219 Bnr. 62

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget IIa kv. IIa.....

en del av eiendommen .....

Denne har fått Fougstadgt. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51.....

og er ..5891,8.. m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... 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. ...1767,-..... 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 fines 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.

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

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.

§ 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 A

Hans Pedersen

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

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."

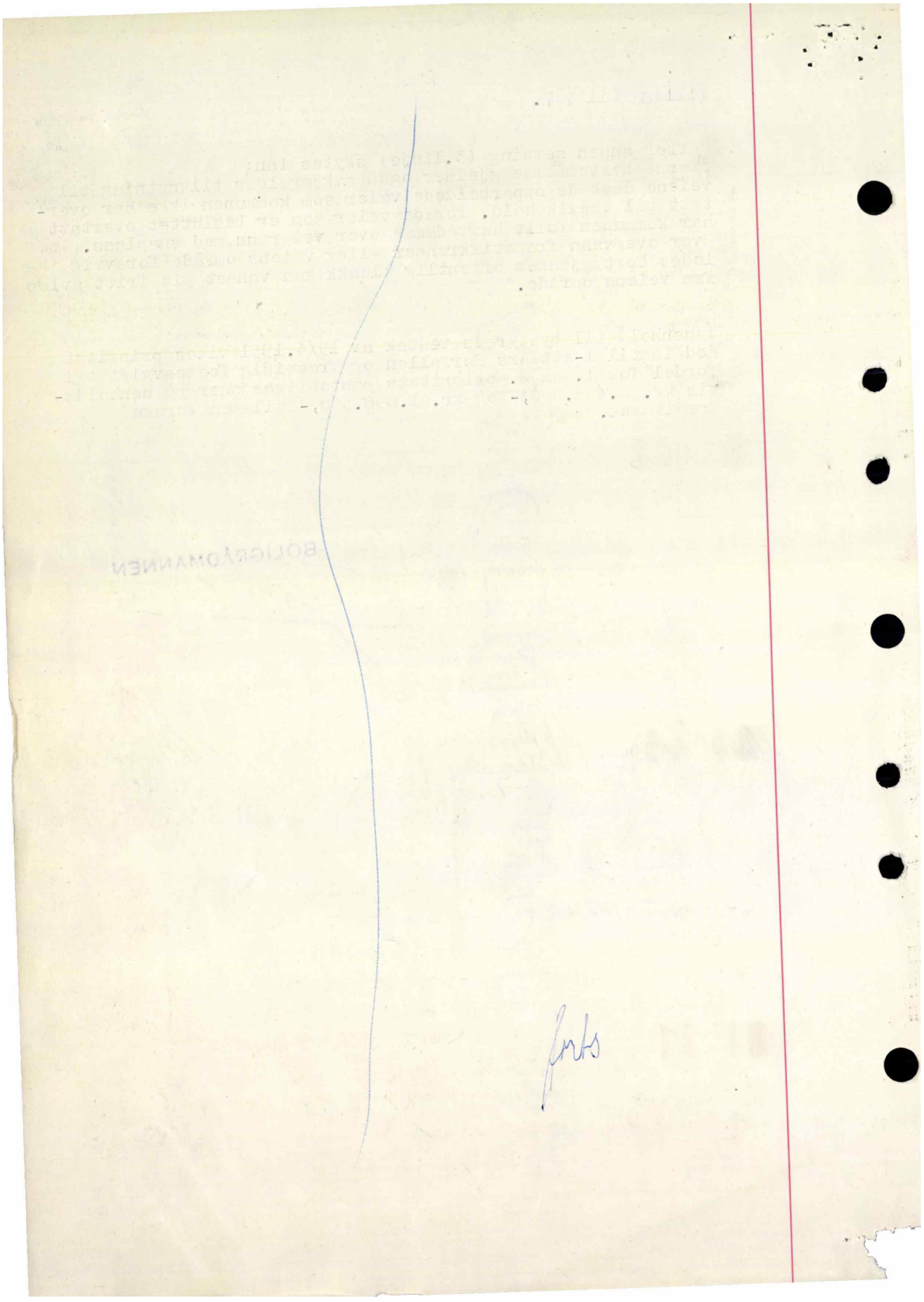
I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.458.800,- og kr. 1.098.300,- til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. II A

Hans Pedersen

Bil.: M A/1024/3.



Fougstads gate 49

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 293 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	575 elever, 28 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km

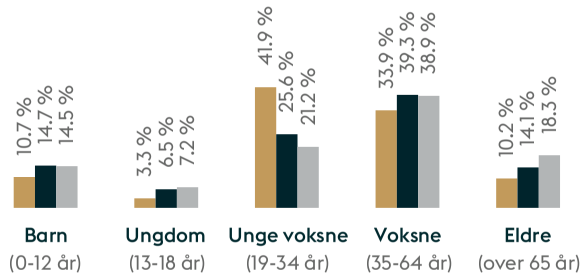
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Carl Berners plass	Linje 5	6 min 2.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	63 barn	6 min 0.5 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	66 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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	2 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
SATS IIa	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



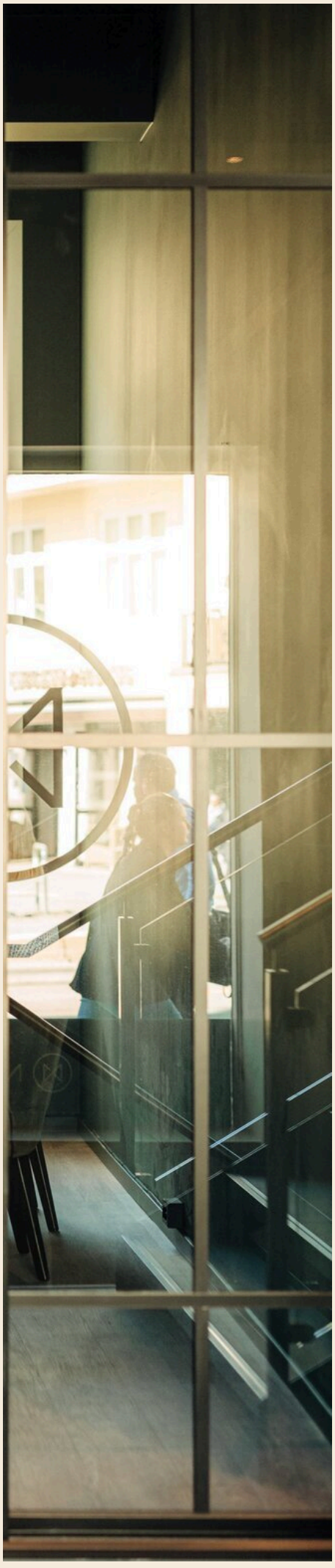
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0092/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fougstads gate 49 0173 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 79 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Kamphaug

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110