NORDVIK

Uelands gate 57Q

1 soverom | 31 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Uelands gate 57Q

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og lekker 2-roms vendt i sin helhet mot rolig bakgård - Bad og kjøkken 2019 - IN ordning - Vv, fyring, tv/nett inkl.

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 180 894,-**
Fellesgjeld	**379 804,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 520,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Andel**

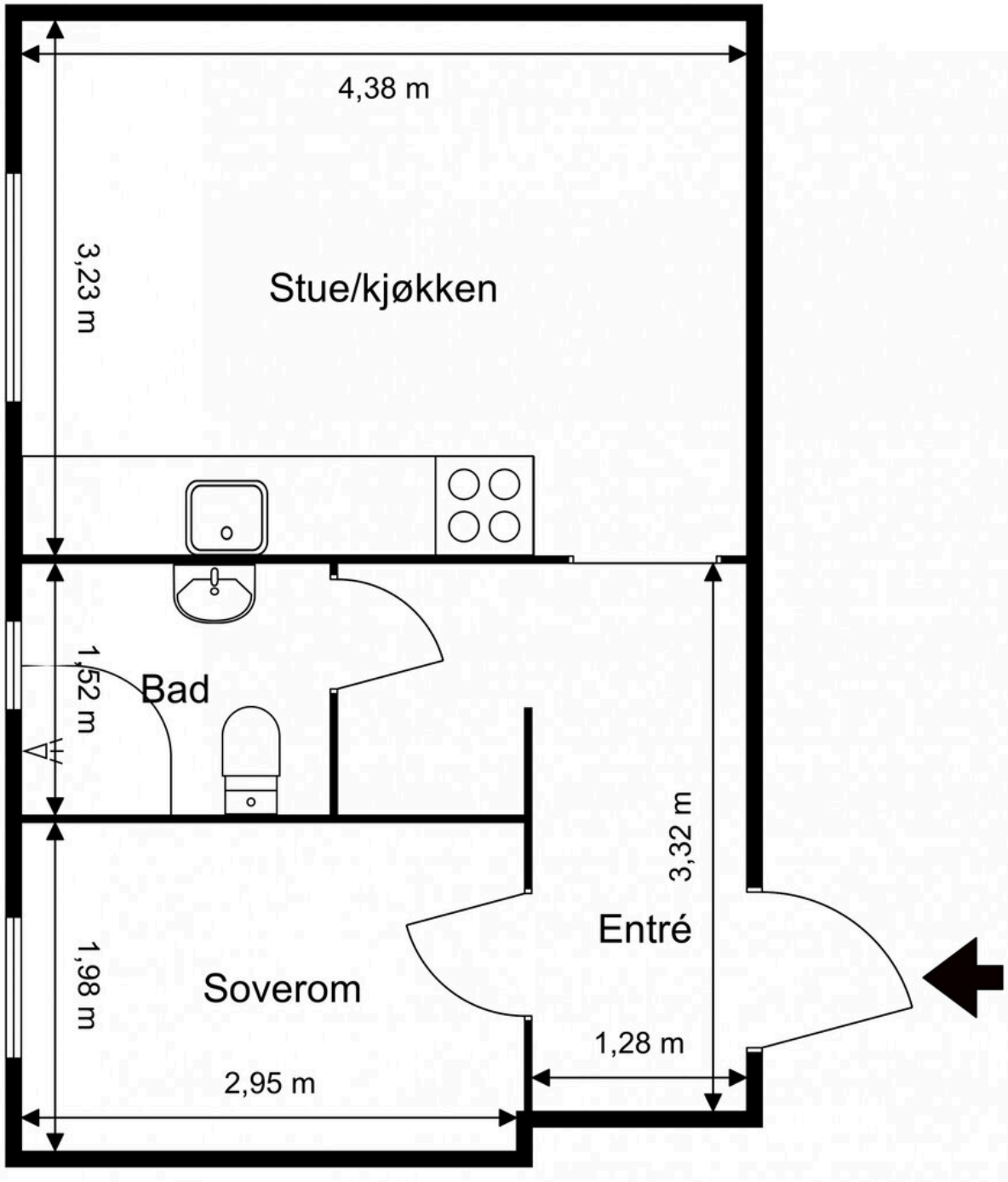
Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne lyse og arealeffektive 2-roms leiligheten med idyllisk beliggenhet. Her bor du tilbaketrukket og skjermet fra byens støy, med hele leiligheten vendt mot rolig bakgård. Leiligheten ble pusset opp i 2019 og holder en gjennomgående god standard. Boligen byr på bl.a på en innbydende entré, lys og luftig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater, lekkert bad og et delikat soverom. Fantastisk beliggenhet med Ilaparken som nærmeste nabo!

- Vinduer 2024
- Loft og kjellerbod
- Oppleves som høy 1etg.
- Store vindusflater gir rikelig med lys
- V.vann, fyring og internett inkl. i felleskostnadene
- Flott 2-roms m/gjennomgående god standard fra 2019
- Dersom ny kjøper innbetaler IN-lånene vil felleskost. utgjøre ca. kr 3 636

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























Fasade - leiligheten deler kunn inngangsparti med en nabo i samme etasje!





Idylliske Ilaparken som nærmeste nabo.

Populære Alexander Kiellands plass kun 200 m fra leiligheten.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0354/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 57Q, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 230 i Oslo kommune
Andelsnr 1502 i Borettslaget Ilabekken, org.nr. 982842166

Selger
Jean Jeca Villas

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
379 804,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 179 804,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 180 894,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 190 394,- (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
1936

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 31 kvm. Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets underetasje og inneholder: entre, stue/kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 4 kvm og bod i kjeller på 5 kvm.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Takhøyde målt til 2,55 m.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast.
- Vannledninger av plast (rør i rør).
- Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Mekanisk avtrekk på bad, spalteventiler i vinduer.

Parkering
Det er mulighet for kortvarig parkering utenfor oppgang ved pålessing og avlessing.

Det er i tillegg 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
Vedlikeholdshistorikk:
2005: Nye inngangsdører til oppgangen.
2006: Bad oppgradering.
2006: Nye vann- og kloakkrør.
2007: Reparasjon av tak med utskifting av takstein. Nye luker på alle loft.Reparasjon av alle piper.
2008: Nye lysarmatur i alle oppganger.
2008: Branndører i alle kjellernedganger og i kjellerganger.
2010: Nytt callinganlegg.
2012: 13 nye vannrør kjeller med returanlegg.
2018: Omlegging til fjernvarme.
2022: Lagt om til fiber internett.
2022: Byttet låsesystem i alle ytterdører, inkludert elektronisk løsning for inngangsdører.
2024: Byttet alle vinduer i leiligheter og kjelleromåder, og pusset opp hele fasade.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: litt svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate.

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?
takstrapport, 2026.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

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

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2024
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Avtrekk - Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2).

Vannbåren varme - Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2).
Våtrom - Overflater - Misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2)- Ubehandlet treverk eller annet materiale utsatt for vannsøl (TG 2).
Våtrom - Sanitærutstyr - Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2).

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder. Det er felles opplegg for varmtvann.
Varmesentral. Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra tidligere selger som vedlegg til salgsoppgave. Valgt energimerke følger gammel ordning. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator tilkoblet Sentralfyr
- Gulvvarme bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at det månedlige strømforbruket utgjør ca. kr 300 i sommermånedene og ca. kr 600 i vintermånedene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 520,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kapitalkostnader lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold fellesareal, internett, diverse drift- og vedlikeholdskostnader m.m.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Avdrag felleslån: kr 213,-
Renter IN-lån: kr 778,-
Renter IN-lån: kr 168,-
Avdrag IN-lån: kr 185,-
Avdrag IN-lån: kr 753,-
Felleskostnader: kr 2 519,-
Renter felleslån: kr 654,-
Renhold fellesarealer: 250,-

Dersom ny kjøper innbetaler IN-lånene vil felleskostnadene utgjøre ca. kr. 3 636,-. Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i borettslagets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, eventuelle abonnementer og andre ønskede tjenester m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 933 897,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 735 587,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett leveres av Obos nett og er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Ilabekken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 2 næringslokaler.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Styrets leder: Karianne Fjellstad.
Styrets e- post: ilabekkenborettslag@gmail.com
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Oppsummering av styrets arbeid 2025 - Hentet fra årsberetningen 2026.
Styret har gjennom året hatt fokus på å redusere kostnader, følge opp vedlikeholdsarbeid og sikre god drift av eiendommen. Det er reforhandlet leverandøravtaler, byttet vaktmestertjeneste og fulgt opp arbeid knyttet til fasade og vinduer. Det er også lagt planer for nødvendige reparasjoner av inngangspartiene, som vil bli gjennomført trinnvis etter prioritet og økonomisk handlingsrom.

Videre er det inngått avtale om utvendig vindusvask, og det er lagt til rette for containere for beboerne to ganger årlig. Styret har gjennom året håndtert både planlagte og løpende vedlikeholdsoppgaver, og har avholdt 10 ordinære styremøter i tillegg til fortløpende behandling av saker via e-post.

Styret opplyser per 10.09.2026 at felleskostnadene reguleres i henhold til KPI. Det må derfor påregnes en årlig økning i felleskostnadene i tråd med konsumprisindeksen. Reguleringen foretas normalt i januar.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 379 804,-pr. 09.09.2026

Borettslaget har 3 felles lån i DNB. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 07.09.2026: 27 058 509
Andel av saldo: 185 326
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12135776260, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 07.09.2026: 7 547 358
Andel av saldo: 40 168
Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2039)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368334689, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Fellesformue
Kr 8 458,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2025 samlede inntekter på kr 13 131 538 og samlede kostnader på kr 7 030 519. Årsresultatet for 2025 var kr 2 889 650. For 2026 er det budsjettert med samlede inntekter på kr 13 411 720 og samlede kostnader på kr 7 228 260. Det er budsjettert med et årsresultat på kr 2 475 117.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dekoder, modem og trådløs ruter, samt brannslukningsapparat og brannvarslere tilhører den enkelte andel og skal følge andelene ved salg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dyrehold
Det tillates å holde hund/katt eller andre husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for beboerne.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586867

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 874 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med blant annet asfalterte adkomstarealer, beplantning og hyggelige grønne uteområder.

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

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Uelands gate 57 har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i naturskjønne omgivelser med idylliske Ilaparken og Akerselva som nærmeste nabo. Her bor man perfekt til med nærhet til både Grünerløkka, St. Hanshaugen, Sagene og Alexander Kiellands Plass. Sistnevnte ligger i kort gåavstand fra leiligheten og har alt man trenger av butikker til det daglige. Som nærmeste nabo har du fantastiske Iladalen park som er tilbaketrukket fra all støy.

I umiddelbar nærheten finner du Kiellands Hus med alt av servicetilbud som en av Norges største Coop Mega, restauranter, Nille, Apotek, blomsterbutikk og vinmonopol. Fantastiske Tranen bakeri/pizza ligger få minutter gåavstand fra leiligheten og serverer en av byens beste pizzaer. Litt lenger vekk ligger Mathallen i det gamle broverkstedet på Vulkan, som er over tre plan på til sammen nærmere 3500kvm, er også en perfekt arena og møteplass for alle som er opptatt av god mat og kulinariske opplevelser.

Alexander Kiellands plass er en urban og koselig plass å være på sommeren med sine uteserveringer. Rett nedenfor har du også pulserende Grünerløkka med nisjébutikker, kafeer, restauranter og servicetilbud mot øst og St. Hanshaugen mot vest. God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo. Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Evald Ryghs gate, kun 1 minutt gange fra leiligheten. Her passerer linje: 34 og 54.

Nærmeste trikkeholdeplass: Biermanns gate , ca 11 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 15, 12 og 18.

Nærmeste T- bane stasjon: Carl Berners plass, ca 5 minutters kjøretur fra leiligheten. Her passerer linje: 5.

I tillegg ligger Oslo S innen kort rekkevidde hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert i 1935. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig

godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumenter i saken:
- Uelands gate 57A-S - Utskifting av vinduer m.m. - Ferdigattest - 2024

Dagens planløsning avviker fra de originale, byggemeldte tegningene. Deler av arealet som i dag benyttes som entré, er angitt som kott på de byggemeldte tegningene. Dette innebærer at det foreligger søknadsplikt for bruksendring fra kott (tilleggsdel) til entré (hoveddel). Det er ikke søkt om bruksendring for dette arealet. Videre er rommet som i dag benyttes som soverom, angitt som kjøkken på de byggemeldte tegningene. Endring fra hovveddel til hoveddel medfølger ikke søknadsplikt hos plan og bygningsetaten.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger i henhold til reguleringsplan S- 4179. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Pågående plansaker i nærområdet:
Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak
Saksnummer: 202554777 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.05.2025
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06756
Status: Saken er avslutte

Bymiljøetaten ønsker å omregulere arealer i og langs Uelands gate, på strekningen mellom Stavangergata i nord og Evald Ryghs gate i sør. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for en trygg og attraktiv sykkelrute på strekningen langs Uelands gate. I tillegg skal det etableres robuste løsninger for overvannshåndtering for å ivareta økte nedbørsmengder. Skissene er delt opp i tre delstrekninger for Uelands gate; A fra Stavangergata til Kierschows gate), B fra Kierschows gate til Ring 2, og C fra Ring 2 til Evald Ryghs gate. For delstrekning A og B vises det to ulike alternativer for gaten der hovedforskjellen er at i det ene alternativet senkes midtrabatten for å håndtere overvann, mens i det andre alternativet omfordeles midtrabatten til sidene. Delstrekning C har kun ett forslag som hovedsakelig skiller seg fra dagens situasjon ved at det har opphøyd sykkelfelt. Tilrettelegging for opphøyd sykkelfelt vil sannsynligvis føre til at en stor del av gateparkeringen i Uelands gate må fjernes. Planforslaget vil også føre til at flere trær i midtrabatten må felles. Forslagsstiller opplyser i referat fra oppstartsmøte at planområdet ikke vil utvides til Colletts gate, slik bydelen anmodet. Det jobbes med et eget prosjekt for Ring 2, og Colletts gate kan vurderes integrert i dette prosjektet.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Kingos gate 16 - 20 - Utskifting av tre heiser
Saksnummer: 2025/13311 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554838
Status: Under behandling
Det er gitt ferdigattest - Kingos gate 16 - 20.

Kingos gate 15 - tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra bod til kjøkken, samt nytt soverom
Saksnummer: 2026/08163 - Byggesak
Mottatt sak: 10.07.2026
Status: Under behandling
Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i en leilighet med bolignummer H0702 i et stort frittliggende boligbygg i Kingos gate 15 i bydel Sagene. Bod bruksendres til stue/kjøkken, og det etableres et soverom i eksisterende stue/kjøkken. Tiltaket medfører ikke utvendige visuelle endringer på bygningens fasader.

Landstads gate 2 - oppføring av pergola på takterrasse
Saksnummer: 2025/03899 - Byggesak
Mottatt sak: 25.08.2025
Status: Under behandling
Pergola på takterrasse er per definisjon både et tilbygg og et påbygg da det etableres ovenpå underliggende leilighetsbyggs boligetasje, og bestemmelsen åpner kun opp for at tiltakshaver selv kan søke om enkelt tilbygg. Det er derfor behov for ansvarlige foretak, og vi kan ikke behandle søknaden etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Uelands gate 44 - mulig ulovlig soverom og loftstue
Saksnummer: 2026/02722 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 10.03.2026
Status: Under behandling

Colletts gate 60F - dårlig vedlikeholdt mur, rasfare
Saksnummer: 2025/21757 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 17.11.2025
Status: Under behandling
Bymiljøetaten mottok en henvendelse om en skadet mur langs Uelands gate. Muren ble inspisert, og den ligger på eiendom med Gnr./Bnr. 219/227 og 219/228. Muren er ikke kommunal, og Bymiljøetaten har derfor ikke ansvar for vedlikeholdet. Ansvarlig eier er Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Ved inspeksjon ble det observert tre større sprekker, hvorav den største er opptil 12 cm bred. Muren bør utbedres så snart som mulig, da den ligger langs et kommunalt fortau og utgjør en sikkerhetsrisiko for myke trafikanter ved eventuell nedfalling av muren.

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

301/219/230:
27.02.1936 - Dokumentnr: 301039 - Best. om vann/kloakkledn.

20.09.1951 - Dokumentnr: 302506 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Kingos gt. 10c.
Med flere bestemmelser

14.08.1952 - Dokumentnr: 301874 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

18.04.1953 - Dokumentnr: 301164 - Erklæring/avtale
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: KRINGOS GATE 22 AS
TIL LAGERLOKALENE UNDER KJELLER I D E

27.04.2001 - Dokumentnr: 23268 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Bruksrett
Gjelder bruk av garasjeanlegg
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Med flere bestemmelser

19.10.1935 - Dokumentnr: 901036 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:136

01.11.1952 - Dokumentnr: 302667 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:28
Plikt til å sikre tilgang til garasjeanlegg. Bestemmelse om opparbeidelse av areal, vedlikehold og drift av garasjeanlegg.
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:28
Gjelder del av takterasse som rømningsvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102 Snr:28
Gjelder takterasse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 425,- 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 10. september 2026

Ansvarlig megler
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Uelands gate 57Q

Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**7 min**
575 elever, 28 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**10 min**
494 elever, 24 klasser	0.7 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	**13 min**
281 elever, 17 klasser	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**16 min**
227 elever, 16 klasser	1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**18 min**
570 elever, 36 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	**9 min**
600 elever, 20 klasser	0.8 km
Oslo katedralskole	**16 min**
560 elever, 21 klasser	1.3 km

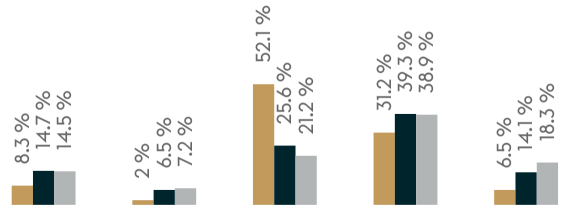
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	**1 min**
Linje 34, 54	0 km
Biermanns gate	**11 min**
Linje 11, 12, 18	0.8 km
Carl Berners plass	**5 min**
Linje 5	2.2 km
Grefsen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	2.9 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**5 min**
58 barn	0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**6 min**
65 barn	0.5 km
Waldemars barnehage (0-6 år)	**6 min**
61 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Evald Ryghs plass	4 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
SATS Ila	6 min
Sagene Squash Senter	8 min

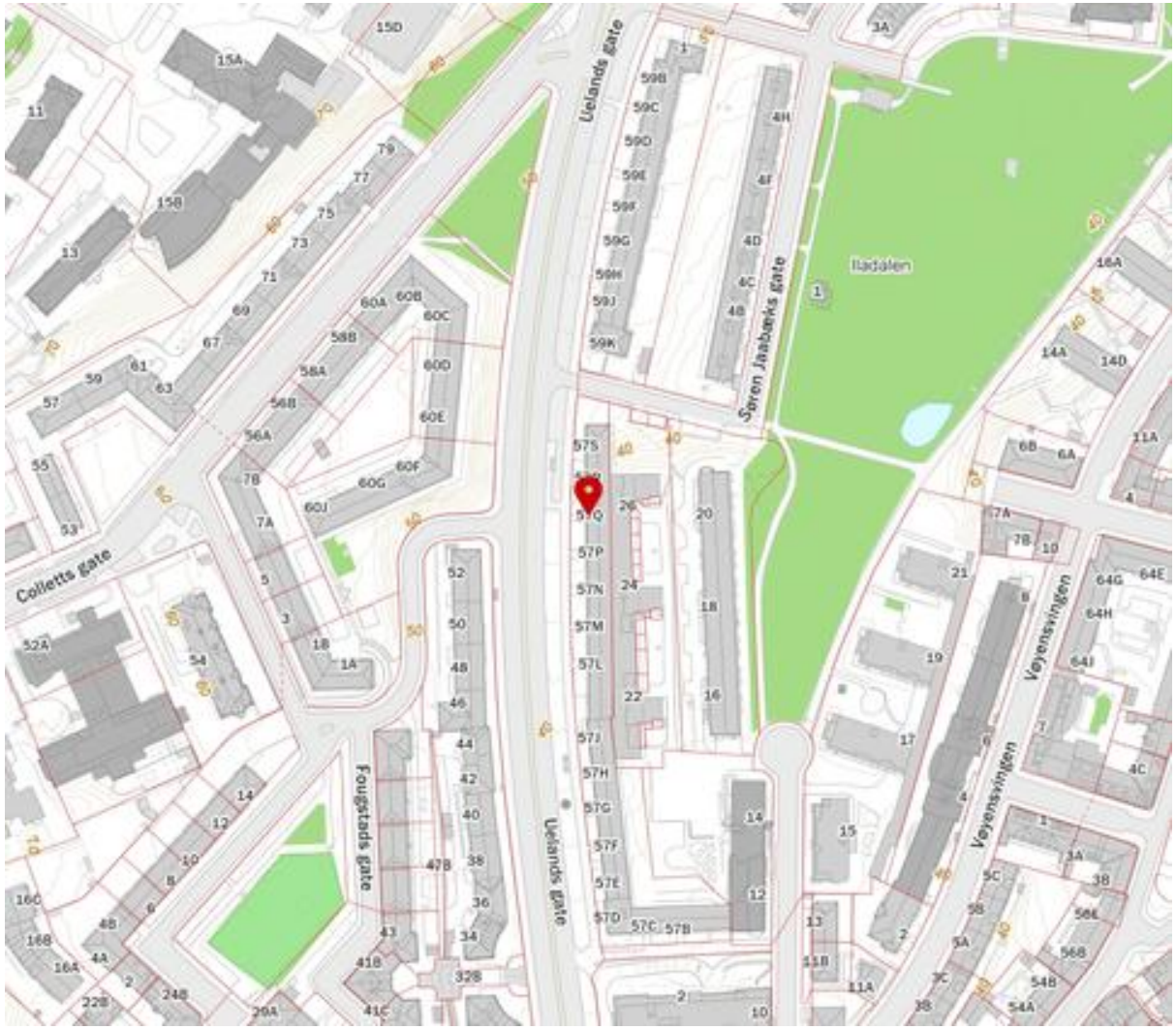
«Grønt og urbant, alt innen et seinkast. Vil aldri flytte.»

— 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

Uelands gate 57Q
0457 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1936
BRA:	40 m^2
BRA-i:	31 m^2
Rapportdato:	7.9.2026 (Gyldig til 7.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	4	0	3

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Vannbåren varme	- rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Overflater	- misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge (TG 2) - ubehandlet treverk eller annet materiale utsatt for vannsøl (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann.
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.9.2026	**7.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Jean Jeca Villas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Uelands gate 57Q, 0457 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**219**	Bruksnr:	**230**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**1502**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1936**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**36**	**31** Entre, bad, stue/kjøkken, soverom.	**5** Kjellerbod	**0**	**0**
Loft	**4**	**0**	**4** Loftsbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**40**	**31**	**9**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 2,55 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2024**

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2024

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Oppsummering	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**

Beskrivelse
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har ettgreps blandebatteri.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Beskrivelse
Kullfiltetvifte over stekesonen.

Registrerte avvik
• Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	**TG-2**
Kjøkkenet har ventilator med omluft, det vil si en kullfiltervifte over stekesonen som resirkulerer luften uten avtrekk til det fri. Denne løsningen fjerner ikke fukt fra matlaging, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning på kjøkkenet. Det anbefales å etablere avtrekk til det fri eller sikre tilstrekkelig ventilasjon på annen måte.	

6.4 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Oppsummering	**TG-1**

6.5 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**

Beskrivelse

Fordelerskap plassert på bad. Stoppekran for hele leiligheten i fordelerskap.

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger er utført som rør-i-rør i plast, med fordelerskap plassert på badet der hovedstoppekran for leiligheten er montert. Anlegget er ifølge opplysninger etablert i 2019, altså etter boligens byggeår. Det er ikke registrert avvik ved besiktigelsen.

6.6 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Kontrollen er en forenklet vurdering begrenset til forskrift til avhendingslova § 2-18, og det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets standard og lovlighet, og en vurdering av registrert elektrovirksomhet anbefales. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier oppgir ingen kjente hendelser med utløste sikringer, brann eller branntilløp.

6.7 Varmtvannsbereder — TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.8 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**

Beskrivelse

Radiator i stue

Registrerte avvik

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme i form av radiator i stue. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og bygningsdelen er derfor gitt tilstandsgrad 2. Grunnet alderen bør det påregnes utskifting av rør og tilhørende komponenter innenfor et begrenset tidsperspektiv for å opprettholde funksjonen.

6.9 Varmesentral — TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering	**TG-1**

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på bad, spalteventiler i vinduer

Oppsummering	**TG-1**

6.12 Våtrom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Misfarging, svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate/fuge
- Ubehandlet treverk eller annet materiale utsatt for vannsøl

Oppsummering overflater	**TG-2**

Våtrommet har flisbelagte overflater på både gulv og vegger. Det registreres svelleskader nederst på dørbladm, sprekker i sliliconefug på vegg og misfarget siliconefug langs gulvet i dusjen. Forholdet indikerer at overflatene ikke er tilstrekkelig motstandsdyktige mot fukt, og manglende utbedring kan medføre videre fuktopptak, økt soppvekst og risiko for materialskader over tid. Det anbefales rengjøring og utbedring av de aktuelle overflatene.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Beskrivelse
Smøremembran ført tiol klemring i sluk.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**

Våtrommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke etablert synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Dette innebærer at en eventuell lekkasje ikke vil bli oppdaget før vannet gir synlige skader, med risiko for skjulte fukt- og følgeskader over tid.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Det er ikke mulig å foreta hulltakning da en seng står i veien. Det er utført fuktsøk uten å påvise forhøyede verdier.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**

Det var ikke mulig å foreta hulltaking i tilliggende konstruksjon, da en seng sto til hinder. Det er utført fuktsøk med overflatemåler uten at forhøyede verdier ble påvist. Fordi hulltaking ikke er gjennomført, er ikke tilstanden i tilliggende konstruksjoner kontrollert innvendig, og eventuelle skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon av membran.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jean Jeca Alfaro Villas	9578-5997-4-3815060	2026-09-08 10:50:22

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
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0354/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 57Q, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jean Jeca Villas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586867
Forsikret i: Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: litt svertesopp eller muggsopp på gulvoverflate

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstrapport, 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: 8-0354/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jean Jeca Alfaro Villas	**2026-09-08**

Identifikasjon

Jean Jeca Alfaro Villas

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Uelands gate 57Q
Postnr	0457
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	1502 /
Gnr.	219
Bnr.	230
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1329290
Dato	29.10.2021



Innmeldt av	ulrik ferrer

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	4874
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Uelands gate 57Q
Postnr/Sted: 0457 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.10.2021 21:06:05
Energimerkenummer: A2021-1329290
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: ulrik ferrer

Gnr: 219
Bnr: 230
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Ilabekken		**Vår ref.:**	855/1502	**Fødselsdato eier:**	30.09.1990
Uelands gate 57 Q		**Type:**	Borettslag frittstående		
0457 OSLO		**Eiere:**	Jean Jeca Villas		
Organisasjonsnr:	982 842 166	**Andelsnr:**	1502		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 520**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	213
	Renter IN-lån	778
	Renter IN-lån	168
	Avdrag IN-lån	185
	Avdrag IN-lån	753
	Felleskostnader	2 519
	Renter felleslån	654
Objekt:	RENHOLD FELLESAREALER, 855/1502 (455 - 132)	250

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	379 803	Gjeld siste årsoppg.:	386 539
Klient ajourf. lån:	85 773 949,85	Klient gj. s. årsoppg.:	70 868 776

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160112996, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.09.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 07.09.2026: 27 058 509

Andel av saldo: 185 326

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.09.2040)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12135776260, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.09.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 07.09.2026: 7 547 358

Andel av saldo: 40 168

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin 30.06.2039)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16368334689, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.09.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Boligopplysninger:

Borettslaget Ilabekken
Uelands gate 57 Q
0457 OSLO

Vår ref.: 855/1502
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Jean Jeca Villas

Fødselsdato eier: 30.09.1990

Organisasjonsnr: 982 842 166

3: Fellesgjeld

Saldo per 07.09.2026: 34 843 858

Andel av saldo: 154 310

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Karianne Fjellstad
Adresse: Uelands gate 57 C
Postnr/-sted: 0457 OSLO
Telefon: Mob.: 97009891
E-post: ilabekken.borettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.09.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	386 539	Andre inntekter:	238
Annen formue:	8 458	Utgifter:	21 210		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	138 471
Andelsnr:	1502	Partialobligasjonsnr:	1502

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1936		
Gårds/bruksnr:	219/230		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4874

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586867

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0102

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Parkering: Gateparkering.

Dekoder, modem og trådløs ruter, samt brannslukningsapparat og brannvarslere tilhører den enkelte andel og skal følge andelene ved salg

Husleien inkluderer varmtvann og fyring fra eget sentral- varmeanlegg i borettslaget. Borettslaget tilknyttet fjernvarme.

Selskapstype: Frittstående borettslag, UTEN forkjøpsrett.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Borettslaget Ilabekken	**Vår ref.:**	855/1502	**Fødselsdato eier:**	30.09.1990
Uelands gate 57 Q	**Type:**	Borettslag frittstående		
0457 OSLO	**Eiere:**	Jean Jeca Villas		

Organisasjonsnr: 982 842 166

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for
Ilabekken borettslag org nr 982 842 166

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. oktober 2000, sist endret den 10. april 2025

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Ilabekken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har Boligbyggelaget USBL med datterselskaper rett til å eie inntil 30 av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

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

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

3 FORKJØPSRETT

Det er ingen bestemmelser om forkjøpsrett i borettslaget. Tidligere bestemmelser om forkjøpsrett ble fjernet 10. april 2002.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Ilabekken borettslag har i utgangspunktet frie rørføringer gjennom baderom. Enkelte andelseiere har valgt å kasse inn rørene på eget bad - eller har overtatt leiligheten med slik innkassing. Ved utføring av vedlikehold/utskiftning av rørføringer, eller annet vedlikehold/utskiftning innenfor slik innkassing som er borettslagets ansvar, har borettslaget

ikke ansvar for å gjenopprette innkassing av rør eller utbedre skader som skyldes fjerning av slik innkassing.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) 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.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal følge loven om at styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, og kan bestå av inntil 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles

inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) 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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ILABEKKEN BORETTSLAG

- Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, sengetøy og lignende fra balkongene, vinduer eller i trappeoppganger.

- Vis hensyn når det gjelder støy hele døgnet - Det skal være stille etter kl 22:00 ukedager og 23:00 i helgene. Søn- og helligdager skal det være ro.

- Det er ikke tillatt å røyke i oppgang eller fellesrom.

- Avfall må legges direkte i søppelcontainere, ikke oppbevares i oppgang, fellesarealer eller hensettes utenfor søppelcontainer.

- Det er forbudt å parkere biler og motorsykler innen borettslagets uteområde. Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i oppgangene da dette er en rømningsvei og skal holdes klar, jfr Brannforskriftene. Bruk henviste plasser for dette i kjellerrom.

- Det tillates å holde hund/katt eller andre husdyr så fremt det ikke er til sjenanse for beboerne.

- Det er hver andelseiers plikt å påse at de ikke slipper inn uvedkommende ikke har adgang til bygget og at kjeller- og loftsdører til enhver tid er forsvarlig låst.

(Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2001, sist endret på generalforsamling 7.4.2010 hvor styret fikk fullmakt til å endre husordensreglene ved behov).



INNKALLING 2026

Borettslaget Ilabekken

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00

Ila skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Ila skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Ilabekken det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 IN lån

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrehonorar holdes på samme nivå som tidligere år.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 256.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 IN lån

Hei! Da vi hadde forsamling ang. oppussing av fasaden og utskiftning av vinduer ble det sagt at det blir IN-lån.

Forslag til vedtak: Siste lån gjøres om til IN-lån slik beboerne kan nedbetale felles gjeld som før.

Styrets innstilling: Dette lånet skulle vært et IN lån fra starten av, styrets innstilling er at dette vedtas og at lånet omgjøres til IN-lån.

Styrets forslag til vedtak:
Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne for lån 1636.83.34689 i DNB. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karianne Fjellstad, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Runar Graneng, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tage Ringstad, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sandro Fredheim, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bjørn Amble, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Tage Ringstad, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Vi har ikke fått noen kandidater og oppfordrer dere til å stille!

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Bjørn Amble, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 336 032**	**3 337 826**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 889 650	-35 528 059
Tilbakeføring av avskrivning	48 694	48 694
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 296 521	33 030 177
Endringer i andre langsiktige poster	1 489 959	447 393
B. Årets endring disponible midler	**131 782**	**-2 001 794**
C. Disponible midler	**1 467 814**	**1 336 032**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 259 949	2 140 010
Kortsiktig gjeld	-792 135	-803 978
C. Disponible midler	**1 467 814**	**1 336 032**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Ilabekken

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 983 494	11 586 372	13 172 272	13 256 274
Leie forretningslokaler	1	148 044	138 360	148 045	155 446
Sum leieinntekt		**13 131 538**	**11 724 732**	**13 320 317**	**13 411 720**
Sum inntekt		**13 131 538**	**11 724 732**	**13 320 317**	**13 411 720**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	36 096	36 096	36 096	36 096
Styrehonorar	2	256 000	256 000	256 000	256 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	48 694	48 694	0	48 694
Driftskostnad					
Energikostnad		1 881 718	1 891 581	1 947 000	1 600 000
Kostnad eiendom/lokale	4	768 828	641 830	650 100	814 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 483 985	1 364 077	1 536 479	1 523 278
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	32 336	30 601	26 300	33 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 181	8 415	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	199 810	38 197 083	140 000	550 000
Revisjonshonorar		13 524	12 435	13 000	15 000
Forretningsførerhonorar		307 528	297 256	308 000	150 000
Andre honorar	8	79 188	98 740	86 800	100 000
Kontorkostnad		2 235	4 204	3 000	3 000
TV/bredbånd		371 174	360 544	372 000	389 000
Forsikring		1 534 637	1 327 603	1 532 001	1 680 192
Andre kostnader	9	9 585	92 069	11 000	15 000
Sum kostnad		**7 030 519**	**44 667 229**	**6 932 776**	**7 228 260**
Driftsresultat før IN		**6 101 019**	**-32 942 497**	**6 387 541**	**6 183 460**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		672 734	556 806	0	0
Driftsresultat etter IN		**6 773 753**	**-32 385 691**	**6 387 541**	**6 183 460**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		53 792	397 045	0	0
Rentekostnad		3 937 896	3 539 414	4 123 237	3 708 343
Netto finansposter		**3 884 103**	**3 142 368**	**4 123 237**	**3 708 343**
Årsresultat		**2 889 650**	**-35 528 059**	**2 264 304**	**2 475 117**
Overført til/fra annen egenkapital		2 889 650	-35 528 059	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 889 650**	**-35 528 059**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Ilabekken

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	98 162 507	98 162 507
Andre driftsmidler	3	430 563	479 257
Sum anleggsmidler		**98 593 070**	**98 641 764**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		182 247	109 031
Kundefordringer		13 484	13 053
Forskuddsbetalte kostnader		444 493	405 804
Innestående konsernkonto og bank		1 619 725	1 612 122
Sum omløpsmidler		**2 259 949**	**2 140 010**
SUM EIENDELER		**100 853 019**	**100 781 774**

Balanse 2025 Borettslaget Ilabekken

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		15 800	15 800
Sum innskutt egenkapital		**15 800**	**15 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-18 516 845	-21 406 494
Sum opptjent egenkapital		**-18 516 845**	**-21 406 494**
Sum egenkapital	**10**	**-18 501 045**	**-21 390 694**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	70 868 777	75 165 297
Borettsinnskudd		31 266 314	31 266 314
IN nedbetalt fellesgjeld	11	16 426 838	14 936 879
Sum langsiktig gjeld		**118 561 929**	**121 368 490**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 719	38 092
Leverandørgjeld		414 544	375 035
Påløpne renter		19 491	22 774
Annen kortsiktig gjeld		338 381	368 077
Sum kortsiktig gjeld		**792 135**	**803 978**
Sum gjeld		**119 354 064**	**122 172 468**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 853 019**	**100 781 774**
Pantstillelser	12	118 561 929	121 368 490

Sted:_____ Dato:_____

Karianne Fjellstad Styreleder	Sandro Fredheim Styremedlem	Tage Ringstad Styremedlem
Bjørn Blom Jensen Styremedlem	Runar Graneng Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 499 584	6 074 700
3617 Leieinntekter diverse I	379 200	379 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 947 643	3 263 853
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 157 068	1 868 619
3605 Leie forretningslokaler	148 044	138 360
Sum	**13 131 538**	**11 724 732**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	36 096	36 096
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	256 000	256 000
Sum	**292 096**	**292 096**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Avfallsbeholder BM	Fjernvarmeanlegg	Callanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 162 507	106 220	411 988	318 428
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 162 507	106 220	411 988	318 428
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	106 220	222 016	77 838
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 162 507	0	189 972	240 590
Årets avskrivninger :	0	0	27 466	21 228
Anskaffelsesår :	2000	2017	2017	2022
Antatt levetid i år :		5	15	15

Borettslaget består av 158 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, Polisenr. SP586867. Borettslaget eier tomten.
Tomtens areal er 4874 kvm. G.nr 219, b.nr 230 og utgjør 17.669.251 kr av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	194 116	185 757
6360 Annet renhold	79 500	0
6361 Fast renhold	307 814	290 922
6362 Skadedyrutryddelse	35 660	33 697
6364 Matteleie	93 782	89 744
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	3 750
6392 Containerleie/tømming	57 956	37 959
Sum	**768 828**	**641 830**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Styret.com In the Box	15 388	14 921
6490 Leie Oslo Kommune	16 948	15 680
Sum	**32 336**	**30 601**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 713
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 181	5 828
6552 Driftsmateriell	0	875
Sum	**5 181**	**8 415**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	37 198 910
6602 Vedlikehold VVS	0	56 992
6603 Vedlikehold elektro	0	18 198
6608 Vedlikehold varmeanlegg	151 360	12 838
6610 Andre vaktmestertjenester	41 575	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	52 506
6630 Egenandel forsikring	0	34 227
6644 Fasade/balkonger	6 875	42 600
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	775 625
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	5 187
Sum	**199 810**	**38 197 083**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	56 063	60 115
6730 Teknisk honorar	0	15 500
6750 Vakthold	23 125	23 125
Sum	**79 188**	**98 740**

Konto 6714 gjelder IN og nøkkelavtale.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	0	4 800
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 800	0
7770 Betalingskostnader	1 297	1 028
7772 Omkostninger inkasso	0	78 236
7773 Omkostninger innkreving	4 424	6 675
7790 Andre kostnader	0	500
7795 Husleietap	64	830
Sum	**9 585**	**92 069**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15 800	0	15 800
Sum innskutt egenkapital	**15 800**	**0**	**15 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-21 406 494	2 889 649	-18 516 845
Sum opptjent egenkapital	**-21 406 494**	**2 889 649**	**-18 516 845**
Sum egenkapital	**-21 390 694**	**2 889 649**	**-18 501 045**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Grønt lån ifbm fasade og vindusrehabilitering		
Lånenummer:	**16368334689**	**12135776260**	**15160112996**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2006
Rentesats:	5.05 %	5.04 %	5.04 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054	30.06.2039	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	36 000 000	13 205 680	74 858 043
Lånesaldo 01.01:	35 640 471	8 500 051	31 024 775
Avdrag i perioden:	508 831	748 708	3 038 982
Lånesaldo 31.12:	**35 131 640**	**7 751 344**	**27 985 793**
Saldo 5 år frem i tid:	31 927 972	5 467 623	20 698 025
Andelssaldo 01.01:	0	1 272 667	13 664 212
Innbetalt IN i perioden:	0	359 574	1 803 118
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	68 082	604 652
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 564 159**	**14 862 679**
Sum pantegjeld for lån:	**35 131 640**	**9 315 503**	**42 848 472**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135776260	3	66 914	200 742
	82	62 642	5 136 644
	3	60 928	182 784
	18	59 214	1 065 852
	7	58 369	408 583
	18	41 254	742 572
	1	14 214	14 214
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160112996	1	307 710	307 710
	58	288 157	16 713 106
	3	280 153	840 459
	15	272 377	4 085 655
	6	268 375	1 610 250
	1	234 182	234 182
	1	201 667	201 667
	16	189 703	3 035 248
	1	161 377	161 377
	1	135 439	135 439
	1	127 369	127 369
	1	107 469	107 469
	1	92 113	92 113
	1	91 685	91 685
	1	88 850	88 850
	1	87 411	87 411
	1	42 890	42 890
	1	22 922	22 922

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368334689	4	252 354	1 009 416
	99	236 240	23 387 760
	5	229 777	1 148 885
	20	223 313	4 466 260
	7	220 127	1 540 889
	23	155 582	3 578 386

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	87 295 615
Innskuddskapital	31 266 314
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**118 561 929**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**98 162 507**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Ilabekken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Ilabekken

Styreleder	Karianne Fjellstad (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Tage Ringstad (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Runar Graneng (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Sandro Fredheim (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Bjørn Blom Jensen (sign.)	14.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ilabekken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Ilabekken som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 8BVLM-XVA1F-MR21N-F346A-RTXJG-PXV8E

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8BVLM-XVA1F-MR21N-F346A-RTXJG-PXV8E

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8BVLM-XVA1F-MR21N-F346A-RTXJG-PXV8E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Borettslaget Ilabekken

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karianne Fjellstad
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen
Styremedlem, Runar Graneng
Styremedlem, Tage Ringstad
Styremedlem, Sandro Fredheim
Varamedlem, Bjørn Amble

Styret i Borettslaget Ilabekken består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Ilabekken er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Ilabekken ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 982842166

Borettslaget Ilabekken består av 158 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Ilabekken er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586867. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Ilabekken har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Dette har styret jobbet med i året som har gått:

Forhandlet leverandøravtaler for å kutte kostnader

Byttet vaktmestertjeneste

Oppfølging etter fasade og vindusarbeidet

Reparasjon av inngangsområder – vi har innhentet tilbud for alle inngangspartier som trenger reparasjon og vil utføre disse i prioritert rekkefølge. Vi har ikke råd til å ta alt på en gang så dette vil bli utført i etapper.

Etablert avtale om vindusvask utvendig – dette vil bli gjort 2-3 ganger i året.

Containere for beboere to ganger årlig og annet forefallende arbeid.

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter i år og ellers behandlet saker fortløpende via mail.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 28.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Ilabekken tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Ila skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Emilie K. S. Strømme

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 23

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styrehonorar holdes på samme nivå som tidligere år.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 256.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN lån

Det åpnes for individuell nedbetaling av fellesgjeld for andelseierne for lån 1636.83.34689 i DNB. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og avgi nødvendige fullmakter på vegne av borettslaget. IN-ordning medfører at nedbetalingstiden for de lån som omfattes ikke kan endres og det kan ikke foretas opplåning på lån omfattet av IN-avtale.

Vedtak:
Sak vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Tage Ringstad, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år og er på valg.

Vi har ikke fått noen kandidater og oppfordrer dere til å stille!

Kandidat, Karl Nordvik meldte seg under møtet.

Vedtak:
Valgt ble: Karl Nordvik for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Bjørn Amble, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Kandidat, Ingrid Ohnstad meldte seg under møtet.

Vedtak:

Valgt ble: Ingrid Ohnstad for 1 år.

Nytt styret består av:

Styreleder, Karianne Fjellstad (2025 - 2027)
Styremedlem, Bjørn Blom Jensen (2025 - 2027)
Styremedlem, Sandro Fredheim (2025 - 2027)
Styremedlem, Karl Nordvik (2026 - 2028)
Varamedlem, Ingrid Ohnstad (2026 - 2027)

Protokoll for Borettslaget Ilabekken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Truong (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Emilie K. S. Strømme (sign.)	29.04.2026

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199902385
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. RAP -199902385 datert 30.04.2004, revidert 08.11.2004. og 22.06.2005.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

3.1 Arealbruk

Det tillates etablert kontorer og barnehage i lavblokkens 1.etasje. Det kan settes av inntil 100 m² til barnehage. Eksisterende bygning i Kingos gate 22 bør inngå som en del av et nytt anlegg for eiendommen. Barnehagen skal disponere et areal utendørs på minimum 150 m². Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. leilighet.

3.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

3.3 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet.

3.4 Utforming

Punkthusene skal ha tak med ensidig fall mot øst på maksimalt 5 grader. Punkthusene skal ha pussede eller slemmede fasader i lys farge. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 1 meter utenfor viste byggegrenser. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Bygninger og utearealer skal utformes med god tilgjengelighet.

3.5 Avkjørsel og parkering

Området skal ha avkjørsel fra Kingos gate, via felt B1, som vist med piler på plankartet.
Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Leilighetssammensetning

De nye boligene skal samlet ha en leilighetssammensetning med minst 30 % 4-roms leiligheter eller større, maksimalt 30 % 2-roms leiligheter og ingen 1-roms leiligheter.

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

4-roms leilighet	minimum BRA = 100m²
3-roms leilighet	minimum BRA = 80m²
2-roms leilighet	minimum BRA = 60m²

3.7 Utomhusplan

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Rampe langs østsiden av Uelandsgate 57, mellom øvre og nedre del av gårdsrommet, skal opprettholdes. Eksisterende store edelløvtrær skal bevares så langt det er mulig.

§ 4. *Spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11)*

4.1 Arealbruk

Eksisterende forretnings- og kontorlokaler tillates opprettholdt. Eksisterende barnehage i Vøyensvingen 20 og 22 tillates opprettholdt. Det skal settes av minimum 500 m² uteareal.

4.2 Utforming

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller

karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

4.3 Retningslinjer for fasadetiltak
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på hvordan tiltaket forholder seg til "Retningslinjer for fasadetiltak på bygninger i Iladalen" datert 16.11.2004.

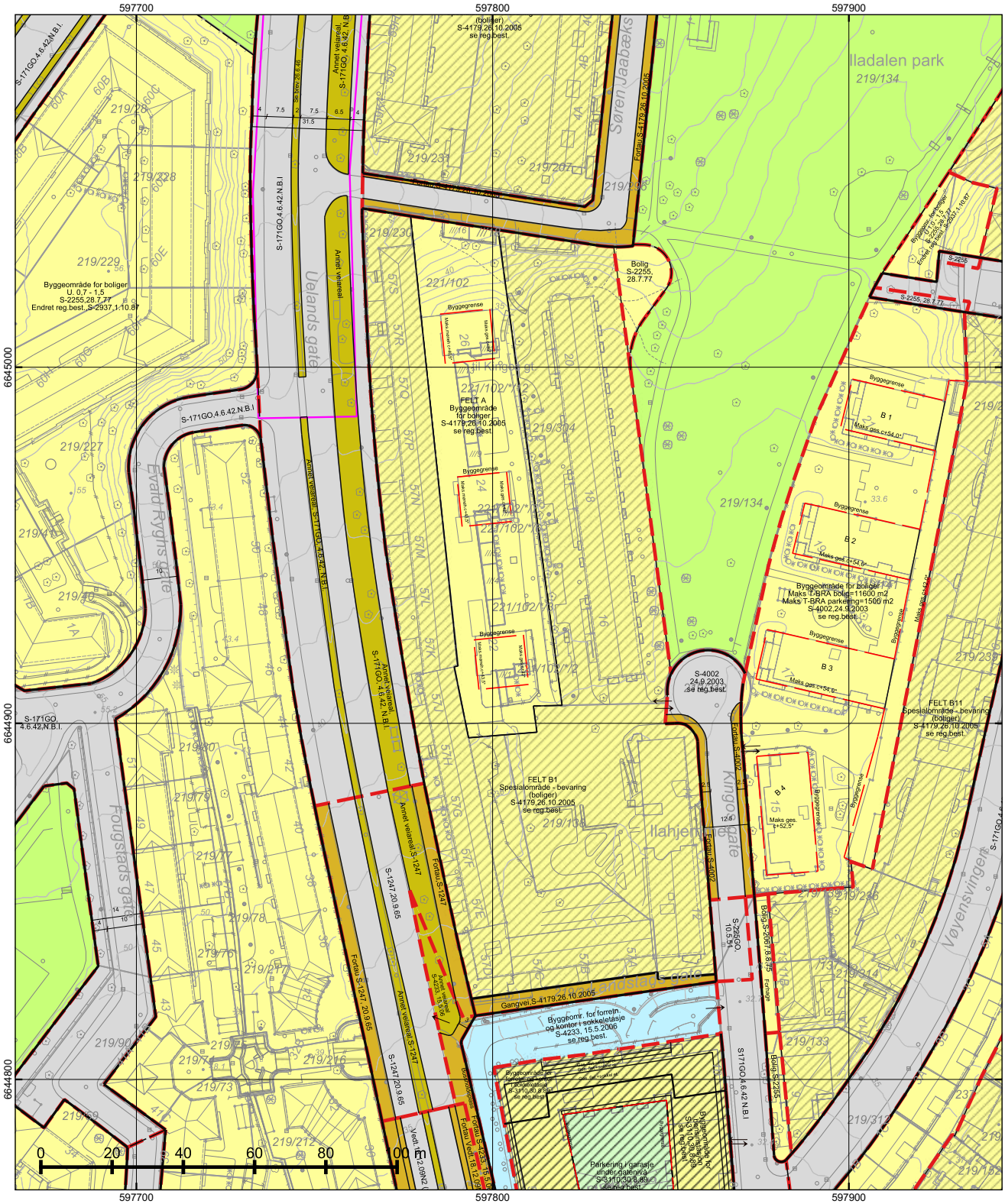
4.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse for rehabiliteringstiltak på bygning eller utomhusarealer, skal det sendes inn utomhusplan sammen med søknaden. Planen skal gi mest mulig helhetlige løsninger på tvers av enkelteiendommer. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle deler av uteområdet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. *Spesialområde bevaring av kirke, felt C*
5.1 Utforming, plassering og høyde
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Avkjørsel og parkering
Avkjørsel til kirken skal være fra Søren Jaabæks gate. Parkeringsplasser for kirken skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune innenfor egen eiendom.

§ 6. *Fellesbestemmelser*
6.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttelses tiltak, skal vedlegges søknad(er) om tillatelse for byggetiltak. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

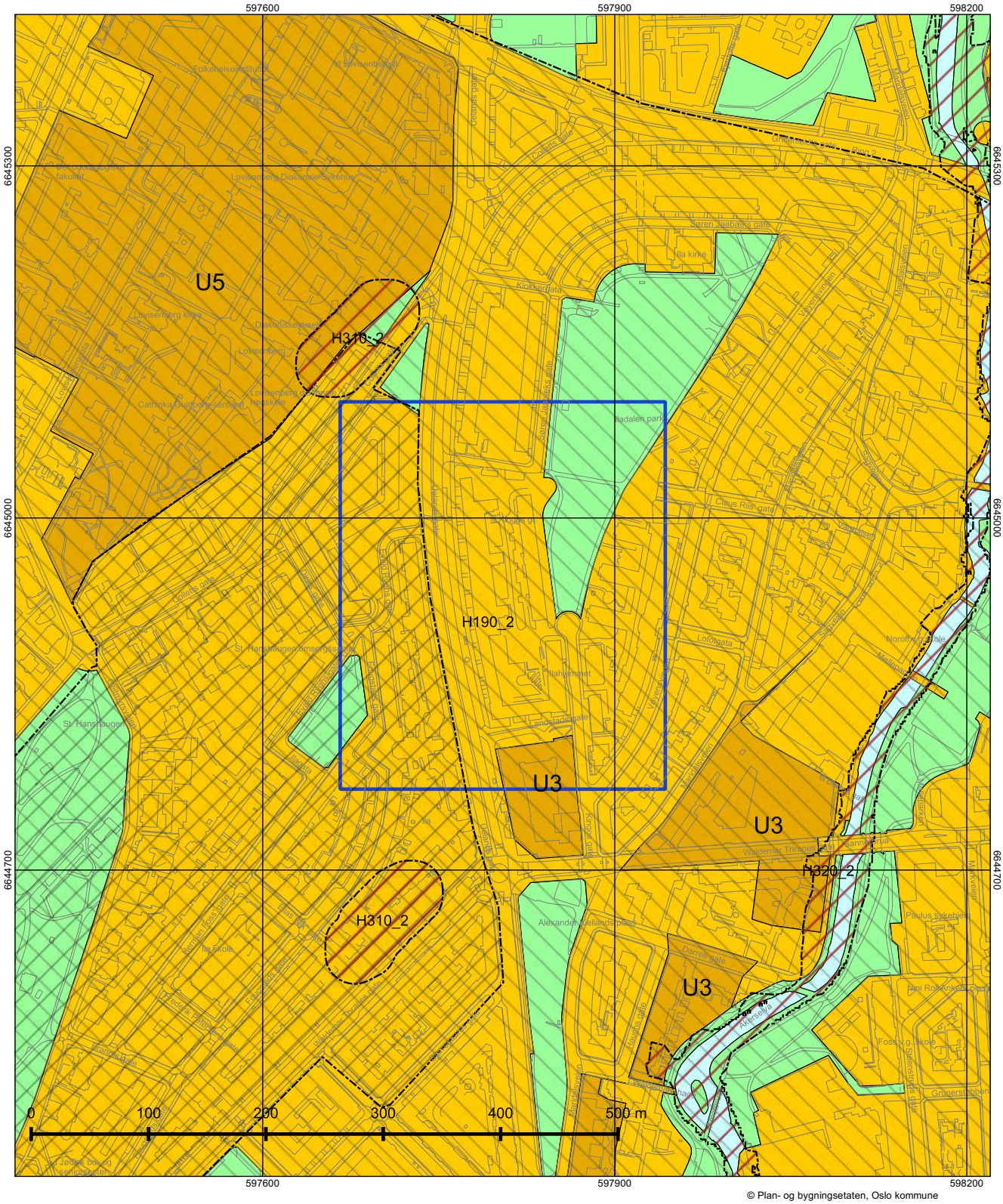
PlottID/Best.nr: 162679/ 86539380
Deres ref.:
Adresse: UELANDS GATE 57
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/230

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: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162679/86539380
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539380
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 230.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 219, bnr. 230.

GNR. 219 BNR. 230

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1935.

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

4874 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

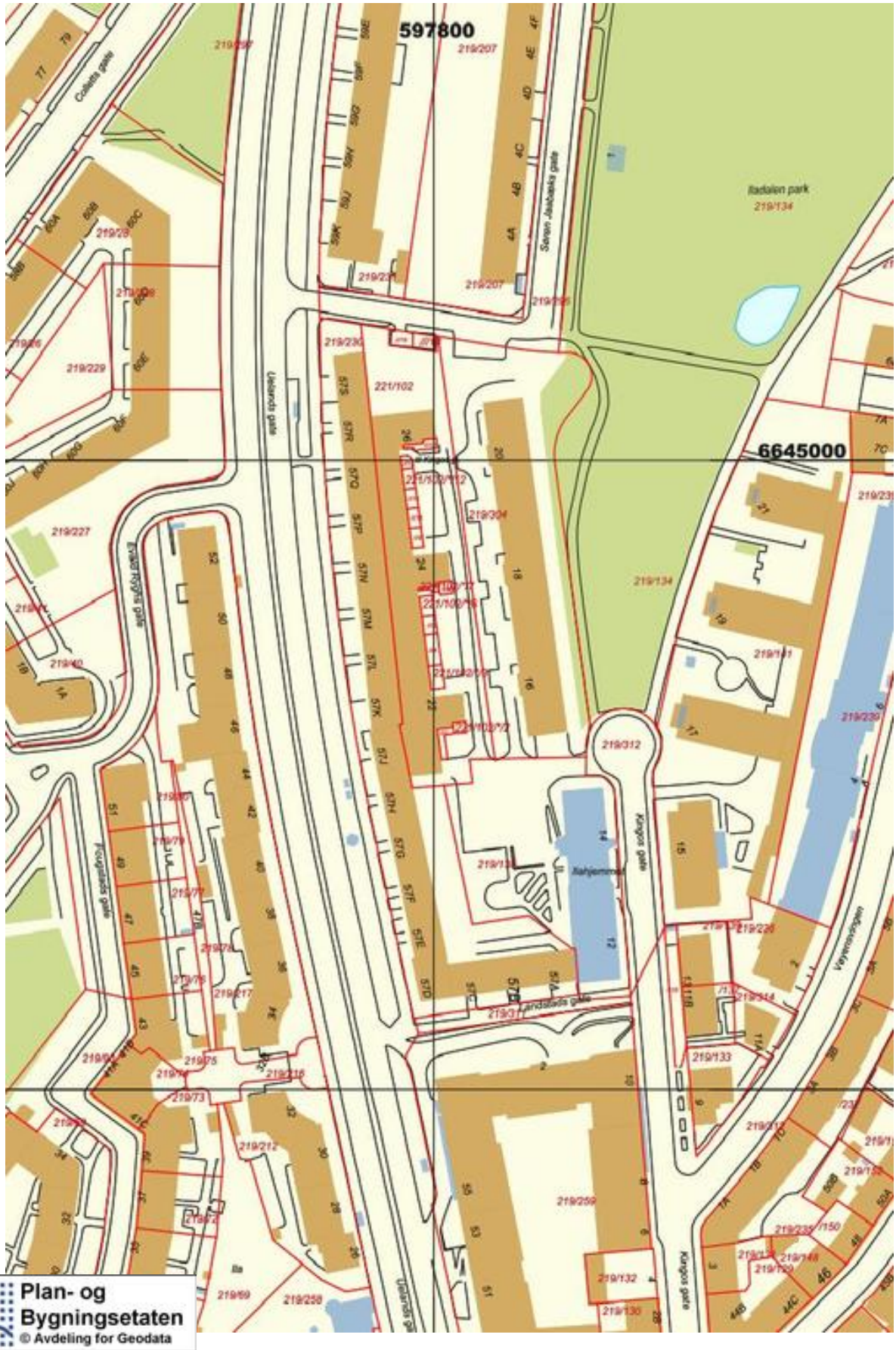
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

N.D. 1111/35

BYGNINGSCHEFEN OSLO

A N M E L D E L S E .

18. bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. IIa III C.

Innlevert 21. juni 1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr, grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22-6-1935.

O. Thiis

Sendes hr. reguleringssjefen.
IIa III C er ikke særskilt opmålt og matrikulert, og er en del av et areal som er opmålt og matrikulert som 46 10 m² Kirkeg. St. (men er denne Kirkeparcellering ikke hjemlet) IIa III C ligger helt på Kommunal grunn (39 Gjelemyrsveien og 10 Kirkeg. St.)

Oslo opmålingsvesen 28/6 1935

Reg. chefen Jr. nr. 29/6 35

mott. 29. JUN. 1935

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.12.2024
	202311682 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	UELANDS GATE 57 A-S	Eiendom:	219/230/0/0
Tiltakshaver:	VD VINDU OG DØR MONTASJE AS	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Uelands gate 57 A-S

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer og utbedring av fasadeflater mottatt 04.12.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311682			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan U	A3100	27.05.2023	8/18
Plan 1	A3110	27.05.2023	8/19
Plan 2 og 3	A3120	27.05.2023	8/20
Fasade nord	A3320A	24.05.2023	8/21
Fasade øst	A3312A	24.05.2023	8/22
Fasade øst b	A3311A	24.05.2023	8/23
Fasade sør	A3340A	24.05.2023	8/24
Fasade vest	A3331A	24.05.2023	8/25
Fasade vest b	A3332A	24.05.2023	8/26

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

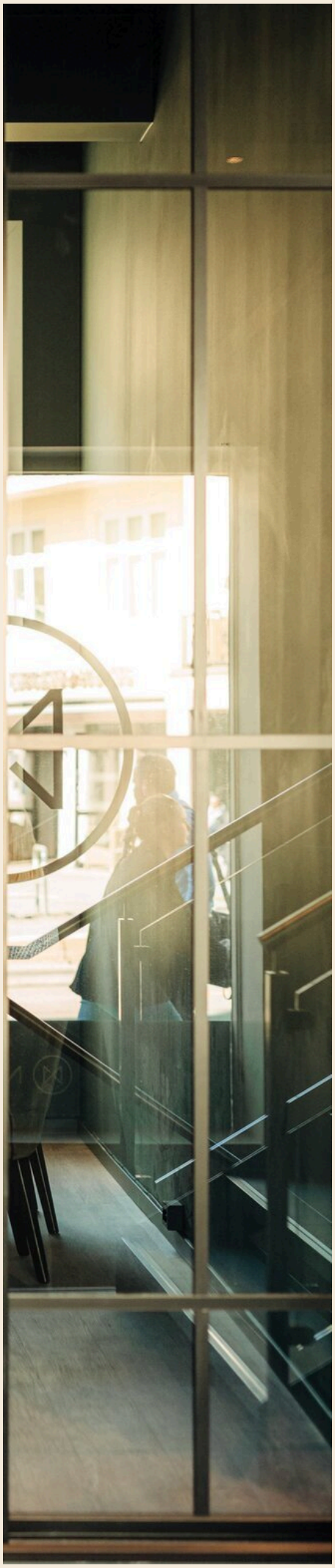
Kopi til:
VD VINDU OG DØR MONTASJE AS, Vestre Gaustadveg 41, 2230 SKOTTERUD

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0354/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Uelands gate 57Q 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 230 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)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Ådna
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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