NORDVIK

Uelands gate 46

1 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Uelands gate 46

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
112	Vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stor, klassisk 2-roms med sentral og attraktiv beliggenhet. God takhøyde, peisovn og 3 boder. Ingen forkjøp/dok.avg.

Prisantydning	**5 480 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 599 027,-**
Fellesgjeld	**117 647,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1927**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

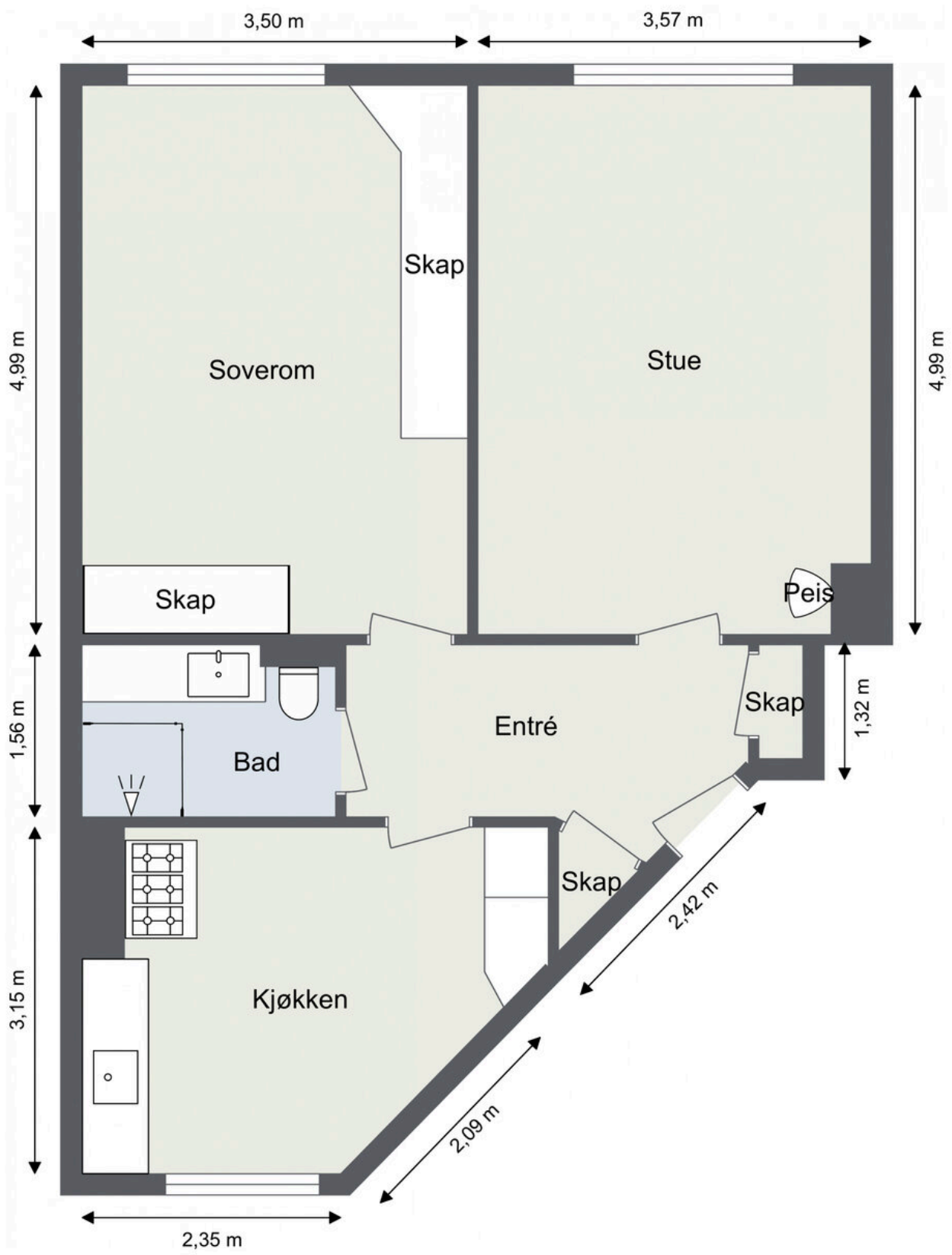
Lys, gjennomgående leilighet med god planløsning og generøs takhøyde på 2,74 meter. Leiligheten ble overflateoppusset i 2024 og har god standard på innvendige overflater og fastmontert inventar. HTH- kjøkken med eksklusiv Bertazzoni gasskomfyr og peis med glassdør i stuen. Svært sentral beliggenhet ved Alexander Kiellands Plass med kort vei til butikker, servicetilbud, parker og offentlig kommunikasjon.

- God takhøyde
- Fiberbredbånd
- Ingen gjenboere
- Pent HTH-kjøkken
- Enstavs eikeparkett
- Svært god skapplass
- Overflateoppusset i 2024
- Bussforbindelser i alle retninger
- Moderne peisovn med glassdør
- Eksklusiv Bertazzoni gasskomfyr
- Kun 300m til Aleksander Kiellands plass
- Kjellerboder på hhv. ca. 6 m² og 2 m² samt loftsbod på 5m² gulvareal

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Tyder






















BOSCH






BOSCH






















BOUSCASSÉ
MONOLOGUE







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






Iladalen
Joker
Leiligheten
St. Hanshaugen
Kiellands hus
Coop Mega
Tranen
Rema 1000
Kiellands plass


Kiellands hus
coop mega
notar




TRANEN

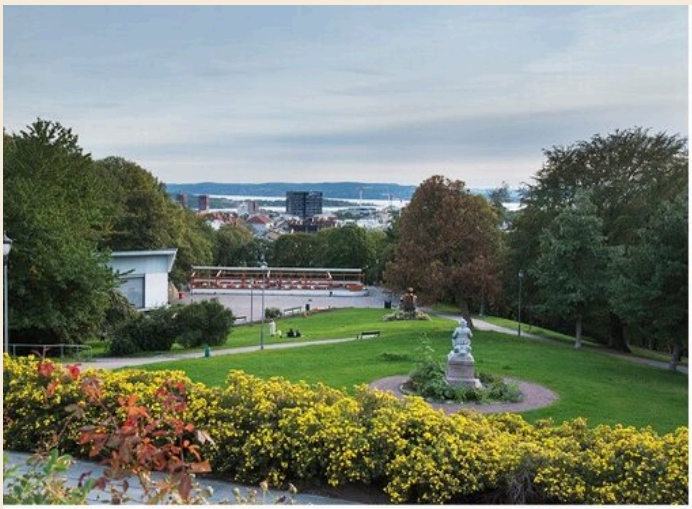





RISTORANTE
CAFFETTERIA


CATERING
SPEKEMAT
OSTER
FERSKT BRØD


JAVA


















Forno a legna


RINGEN KINO




PARKTEATRET
Fontés

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0245/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 46, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 217 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 79 i Ila Kv 2 B Borettslaget, org.nr. 952787640

Selgere
Eline Grødal
Gorm Alexander Foss Grømer

Kjøpesum og omkostninger
5 480 000,- (Prisantydning)
117 647,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 597 647,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 599 027,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 608 527,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1927

Etasje
Høy 1.etg

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue,
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerboder på ca. 6 m² og 2 m²
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod med 5 m² gulvareal
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Ikke målbare arealer:

Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Innhold
2. etasje, 60 m² BRA-I: Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom

Entré
Romslig entré med to plassbygde garderobeskap og god plass til kommode, speil, knaggrekke og øvrige entremøbler. Fra entré/gang er det adkomst til alle rom i leiligheten. Entrédør med brann- og lydklassifisering samt montert dørtelefon.

Stue
Lys og innbydende stue med god plass til sittegruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et nydelig utsyn mot frodige omgivelser uten innsyn. Stuen har flotte detaljer som enstavs eikeparkett, glatte malte vegger, plassbygget bokhylle, malerilist og god takhøyde. Peisovn med glassdør og plassbygget vedhylle i stuen.

Kjøkken
Svært hyggelig separat kjøkken med god plass til spisebord. Stilren kjøkkeninnredning med heltre benkeplate, subway-fliser, plassbygde hyller, komfyr og ventilator. Ekstra dyp benkeplate med strømuttak og belysning over benk. Kjøkkenet har hyggelig utsyn mot grønt fellesområde og flott lysinnslipp på ettermiddagen. God oppbevaringsplass med hyller, høyskap samt integrert kjøle- og fryseskap.

Bad
Pent flislagt bad, renovert i 2007, med dusjhjørne og nye glassdører fra 2026. Opplegg for vaskemaskin, servant og veggskap. Varmekabler i gulv og downlights i himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne samt plassbygget hylle med belysning.

Soverom
Stort soverom på ca. 17,5 m² med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Malt originalt tregulv og store vindusflater uten innsyn. Stort garderobeskap på ca. 3 meter med svært gode lagringsmuligheter. Soverommet har i tillegg ytterligere 1,5 meter med garderobeskap samt plass til skrivebord eller kommode.

Eksterne boder
Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på totalt ca. 8 m², samt en loftsbod med gulvareal på ca. 5 m² (ikke måleverdig areal). Bodene gir svært gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og øvrige eiendeler.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i entre, stue og kjøkken. Innvendige gulv er belagt med gulvbord i soverom.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,74 m målt i stue.
Dører: Profilerte og glatte innvendige dører.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Våtrom:
Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2007. Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte vegger.

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter. Benkeplate over benkeskap og opplegg for vaskemaskin. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2008, montert i kjellerbod.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
- Leilighetens stoppekraner kaldtvann i bad er montert i inspeksjonsluke i bad.
- Hovedstoppekran er lokalisert i kjellerbod.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad.
- Kullfilterventilator i bad.
- Det elektriske anlegget ligger i delvis åpent.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv (Bad): Gulvet har for lite fall mot sluk, og membranen ved terskel er for lav. Dette gir risiko for at vann kan renne ut av våtsonen og føre til fuktskader. I tillegg er alderen høy i forhold til forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer.

Våtromsvegger (Bad): Det er registrert bom under enkelte fliser, som kan skyldes mangelfull limdekning eller belastning. Samtidig har konstruksjonen nådd forventet levetid, noe som gir økt risiko for fuktproblemer og lekkasjer over tid.

Fast inventar, generelt (Bad): Baderomsinnredningen har tegn til fuktskader og oppsvelling, noe som indikerer påvirkning fra fukt og redusert funksjon.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad): Sanitærutstyret er gammelt i forhold til forventet levetid og har normal slitasje, noe som tilsier behov for oppfølging eller utskiftning på sikt.

Vinduer: Vinduer fra 1980-tallet har redusert isolasjonsevne og høyere varmetap. Alderen tilsier at de nærmer seg slutten av forventet levetid, med tilhørende slitasje.

Piper, feieluker og ildsteder: Pipe er av eldre dato, og tilstandsgrad er satt på grunn av alder, som kan innebære behov for oppfølging.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Eldre kobberrør har passert anbefalt brukstid, og manglende lekkasjesikring i rør-i-rør-system kan føre til vannskader. Dette gir økt risiko for lekkasjer.

Ventilasjon: Ventilasjonen er utilstrekkelig med manglende tilluft og redusert avtrekk. Dette gir dårlig luftsirkulasjon og behov for tiltak, særlig ved oppgradering av vinduer eller ventilasjonssystem.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Helsparkling og maling av alle overflater
- Nye lister i alle rom
- Nytt 1-stavs eikeparkett i stue, gang og kjøkken
- Delvis oppgradering av det elektriske anlegget
- Montering av nye dusjdører

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget ca. 2006–2007. Arbeidet antas utført av fagfolk, men dokumentasjon foreligger ikke hos nåværende eier. Dusjdører er skiftet i april 2026 av Ikke Bare Rør AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget ca. 2006–2007. Det er ikke kjent for nåværende eier om tettesjikt, membran eller sluk er fornyet eller oppgradert i ettertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom foreligger ikke hos nåværende eier.

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
Eventuell kommentar: Ingen kjente endringer eller reparasjoner utover det som eventuelt er utført i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført oppgraderinger av det elektriske anlegget i nåværende eiers eiertid, herunder oppgradering i stue og gang samt utskifting av enkelte brytere i gang, bad og kjøkken. Arbeidet er, så langt eier kjenner til, utført av EL Alliansen AS. Samsvarserklæring foreligger i Boligmappa

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann og avløp ble utført i forbindelse med totalrenovering av bad i regi av borettslaget ca. 2006–2007. Det er også, så langt eier kjenner til, gjennomført utskifting av soilrør i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger ikke hos nåværende eier.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført oppgraderinger av boligen i nåværende eiers eiertid, herunder helsparkling og maling av overflater, legging av nytt 1-stavs eikeparkettgulv samt nye lister i alle rom. Skiftet dusjdører på bad. Det er også utført delvis oppgradering av det elektriske anlegget i boligen. Arbeidene er utført av Fast Byggtjenester AS, ikke bare rør as og EL Alliansen AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgaver og takstdokumenter. Eksakt tidspunkt for måling er ikke kjent for nåværende eier.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

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

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

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1983 og 1984, med enkelt glass i koblet utførelse.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand.

Pipe/ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue
- Taklamper på kjøkken og soverom
- Gardiner på soverom
- Det minste speilgarderobeskapet på soverom
- Stringhylle i stue
- Konsollbord i gang
- Speil i gang

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 571,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Internett (FIber, OBOS OpenNet), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjenester, festeavgift, gartner/vedlikehold av fellesarealer samt øvrig drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 3 270,-
Lån: kr 1 262,-
Dugnad: kr 39,-

Boligen er tilknyttet fiber via OBOS OpenNet, som er inkludert i felleskostnadene. Eventuelle TV-tjenester kan bestilles separat.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 594 259,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 377 035,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Vedlikeholdsplan og teknisk kartlegging:
Styret har igangsatt prosessen med å innhente tilbud fra flere aktører for å få utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen skal sikre god oversikt over byggets tilstand og behov fremover, og omfatte blant annet:
- Tak, vinduer og bygningens tekniske tilstand
- Fuktproblematikk og vedlikehold av fasade
- Energieffektivisering og mulige oppgraderinger
I tillegg har styret påbegynt kartlegging av pipeløp – både i bruk og ute av bruk – med mål om å vurdere muligheter for bruk av inaktive pipeløp til bedre ventilasjon i kjeller. Det er også igangsatt undersøkelser knyttet til muligheten for nytt og mer moderne låsesystem i borettslaget.

Av planer vedtatt på generalforsamling ligger det et årsmøtevedtak om å begynne prosessen med å samle inn tilbud for utskifting av vinduer. Styret arbeider med dette, men det er enda ikke vedtatt et konkret pristilbud for å faktisk skifte ut vinduene. Dette kommer nok ikke som sak før årsmøtet 2027.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 117 647,-pr. 23.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713651
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 1 750 240,00
Innfrielsesdato: 30.08.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel restsaldo: 0
Kapitalkostnader: 0

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713635
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 4 381 279,00
Innfrielsesdato: 30.09.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel restsaldo: 38 461,73
Kapitalkostnader: 372,36

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713643
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 9 021 684,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Andel restsaldo: 79 185,56
Kapitalkostnader: 890,28

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 846 840. For 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 1 092 396.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80238769

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 885 kvm (Festetomt)
Tomten er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og asfalterte internveier. Oslo kommune er bortfester av borettslagets tomt. Festekontrakten var gyldig i 70 år fra 01.11.1951. Kontrakten ble forlenget f.o.m. 01.11.2021. Festeavgiften totalt for borettslaget var budsjettert til 102 000,- i 2025. Festeavgiften betales gjennom felleskostnadene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en populær og svært sentral beliggenhet i Iladalen, like ved Alexander Kiellands plass. Området ligger ideelt til mellom Sagene, sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen, med gangavstand til det meste Oslo har å by på. Her får man en ettertraktet kombinasjon av urbant byliv og rolige, skjermede omgivelser – med et rikt tilbud rett utenfor døren, samtidig som hjemmet oppleves fredelig.

Nærområdet er grønt og innbydende, med kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i Iladalen, langs Akerselva og i St. Hanshaugen park. Dette gir svært gode muligheter for både trening, turer og avslapning. På andre siden av Akerselva finner du Grünerløkka med et bredt utvalg av kafeer, restauranter, barer og butikker, mens Vulkan-området med Mathallen og kulturtilbud også ligger kun en kort spasertur unna.

Området byr på et svært godt servicetilbud i umiddelbar nærhet. Kiellands Hus nærsenter dekker de fleste daglige behov med blant annet dagligvare, kafé, frisør, bensinstasjon og Vinmonopol. I tillegg er det kort vei til butikker som Rema 1000 og Coop Mega, samt apotek. Søndagsåpen butikk ligger også rett rundt hjørnet. Det er et rikt utvalg av spisesteder i området – fra Tranen med bakeri på dagtid og restaurant på kvelden, til populære steder som Lofthus Samvirkelag, Smalhans, Grotto og Rouleur bar. Området byr generelt på et levende restaurant- og utelivstilbud.

For den aktive er det gode treningsmuligheter i nærheten med blant annet SATS og Fresh Fitness, samt Tuftepark på St. Hanshaugen. Det finnes også flere gode skoler og barnehager i området, inkludert Ila skole i umiddelbar nærhet.

Kollektivtilbudet er svært godt, med umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon. Busslinjene 21, 33, 34, 37 og 54 går fra nærliggende holdeplasser, i tillegg til flybuss fra Alexander Kiellands plass. Trikkelinjene 11, 12 og 13 går fra Biermanns gate. Dette gir enkel tilgang til blant annet sentrum, BI, OsloMet og Blindern. Området har også gode sykkelforbindelser og parkeringsmuligheter.

Nabolaget oppleves som trygt, stabilt og hyggelig, med en god blanding av beboere i ulike livsfaser. Det er et område hvor mange blir boende lenge, noe som vitner om høy trivsel og et godt bomiljø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 12.01.1945. 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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for innredning av dusjbad i 2.etasje datert 25.02.1980
- Ferdigattest for innredning av bad i 2.etasje datert 30.10.1970
- Ferdigattest for montering av brannvarslingsanlegg datert 16.07.2012

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak
Saksnummer 202554777 - Reguleringssak
Beskrivelse: Forprosjekt med reguleringsplan skal kartlegge muligheten for å etablere tosidig opphøyde sykkelfelt i Uelands gate, i tillegg til å vurdere muligheten for å bygge om rundkjøringene ved Stavangergata og Kierschows gate til signalregulerte kryss. Omgjøringen er blant annet basert på forprosjektet Krysset Stavangergata, Uelands gate og Jutulveien. Oppgraderingen som forprosjektet skal jobbe med innebærer at det vil bli nødvendig å fjerne parkeringsplasser langs strekningen fra Stavangergata og ned til Ring 2 (Griffenfeldts gate) for å etablere grøntstruktur og overvannshåndtering. HC-plassene vil ivaretas. Hele strekningen er flomvei og overvannshåndtering skal være førende for arealdisponeringen av frigjorte parkeringsarealer mellom Ring 2 og Stavangergata. Behovet for etablering av et kollektivfelt skal vurderes mellom Kierschows gate og Ring 2. Holdeplassen Evald Ryghs gate vurderes lagt ned for å bedre bussrutens fremkommelighet. Som en del av oppgraderingen av veien skal vann- og avløpsetaten gjennomføre en nødvendig rehabilitering av vann- og avløpsledninger langs Uelands gate.

Uelands gate 44 - mulig ulovlig soverom og loftstue
Saksnummer 2026/02722 - Ulovlighetssak

Herman Foss' gate 29 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring (seksjon 88)
Saksnummer 2025/09088 - Byggesak

For mer 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/

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

301/219/217:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

11.02.1926 - Dokumentnr: 912470 - Best. om vann/kloakkledn.

11.02.1926 - Dokumentnr: 912471 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:218

11.02.1926 - Dokumentnr: 912472 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:219

11.02.1926 - Dokumentnr: 912473 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:220

11.02.1926 - Dokumentnr: 912474 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:221

11.02.1926 - Dokumentnr: 912475 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:222

11.02.1926 - Dokumentnr: 912476 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:223

11.02.1926 - Dokumentnr: 912477 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:224

11.02.1926 - Dokumentnr: 912478 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:225

11.02.1926 - Dokumentnr: 912479 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:226

10.01.1928 - Dokumentnr: 924468 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

10.01.1928 - Dokumentnr: 924469 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:218

10.01.1928 - Dokumentnr: 924470 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:219

10.01.1928 - Dokumentnr: 924471 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:220

10.01.1928 - Dokumentnr: 924472 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:221

10.01.1928 - Dokumentnr: 924473 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:222

10.01.1928 - Dokumentnr: 924474 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:223

10.01.1928 - Dokumentnr: 924475 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:224

10.01.1928 - Dokumentnr: 924476 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:225

10.01.1928 - Dokumentnr: 924477 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:226

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

Nye vilkår

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

26.01.1926 - Dokumentnr: 900056 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GRIFFENFELDTSGT 1B - UTGÅTT

22.10.1955 - Dokumentnr: 308734 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:78
UTSKILT FRA FLERE BNR

26.03.2015 - Dokumentnr: 275324 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:218
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:219
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:220
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:221
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:222
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:223
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:224
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:225
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:226

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
OhShots foto - Interiør og fasade (direktefaktureres) kr. 3 600,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (direktefaktureres) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mai 2026

Ansvarlig megler
Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Uelands gate 46

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km

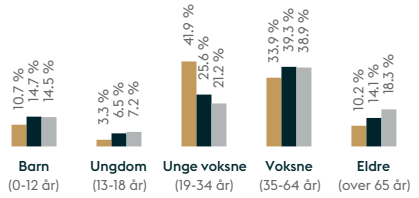
Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	13 min 1 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	39 min

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 66 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	2 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	5 min
SATS Ila	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

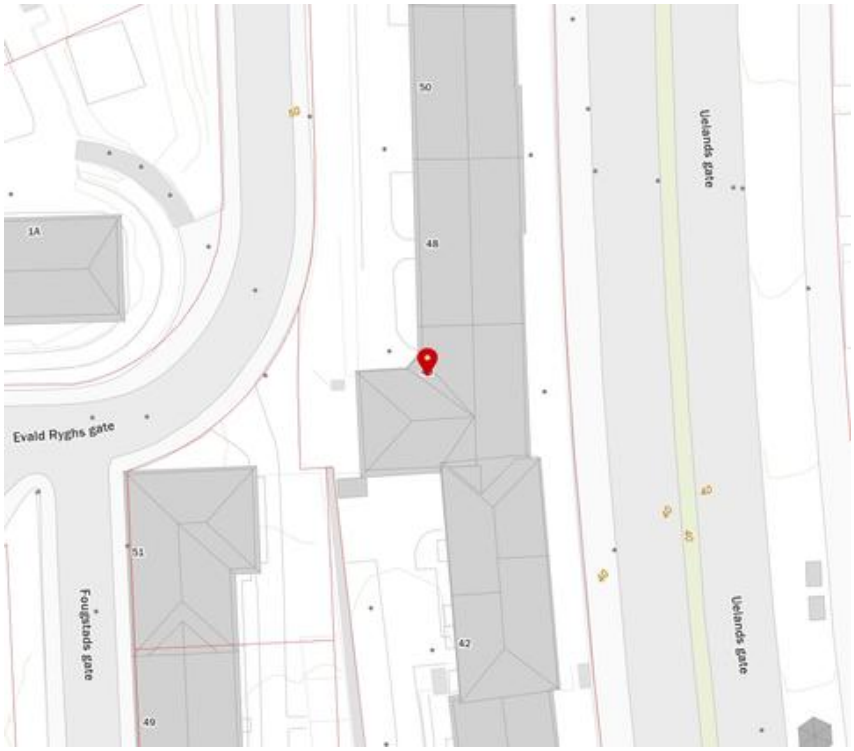
«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

UELANDS GATE 46, 0457 OSLO

Gnr: 219 Bnr: 217 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	29/04/2026
Utskriftsdato:	29/04/2026
Oppdragsnummer:	99402
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i høy 1. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

2024:
– Malt overflater.
– Nye gulvoverflater, samt gulvlister i entre, stue og kjøkken.
– Elektriske arbeid i stue og entre.

Referansenivå

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

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da

toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gorm Alexander Foss Grømer & Eline Grødal
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Gorm Alexander Foss Grømer & Eline Grødal, Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 219 Bnr: 217
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4885.9 m²
Hjemmelshaver:	Oslo Kommune
Adresse:	Uelands gate 46, 0457 OSLO
Festerett	Borettslaget Ila Kvartal 2 B

Andelsleilighet

Selskap:	BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
Organisasjonsnr:	952787640
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Gorm Alexander Foss Grømer & Eline Grødal
Andelsnummer:	79

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	28/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1927

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
2. etasje	60	0	0	0
Sum bolig:	60	8	0	0
Sum BRA:	68			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

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

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1983 og 1984, med enkelt glass i koblet utførelse.

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

Ytterdører

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

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

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte og glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe låst dørhandtak på dør til stue. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken, entre og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 2 er gitt på grunn av alder.	TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2008, montert i kjellerbod.	
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkken. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Leilighetens stoppekraner kaldtvann i bad er montert i inspeksjonsluke i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i kjellerbod.
Tilstandsvurdering:	Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til fordelerskap/sluk. I dette tilfellet er ikke varerør i kjøkkenet plugget/lekkasjesikret, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet, og kan medføre vannskader. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Kullfilterventilator i bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør til bad. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i leiligheten. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i entre, stue og kjøkken.
Innvendige gulv er belagt med gulvbord i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,74 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter og speilfronter i soverom.
Plassbygget garderobeskap i entre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

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

Det elektriske anlegget ligger i delvis åpent.

Samsvarserklæring signert og datert 30.11.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Sikringsskap: Byttet en jordfeilautomat.
- Entre: Montert stikkontakt og byttet dimmer.
- Bad: Montert trådløs styring for lys på bad. Montert i trippel kappe.
- Kjøkken: Montert ny dimmer og festet løse kabler.
- Stue: Installert nye stikkontakter rundt hele stue.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Det ble gjort enkelte oppgraderinger i 2024.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

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

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2007.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter. Benkeplate over benkeskap og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eline Grødal	9578-5993-4-2637302	2026-04-23 19:09:51
Gorm Alexander Foss Grømer	9578-5999-4-2368523	2026-04-23 19:08:24

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
23. apr. 2026

Oppdragsnummer
14-0245/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 46, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Eline Grødal, Gorm Alexander Foss Grømer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80238769
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget ca. 2006–2007. Arbeidet antas utført av fagfolk, men dokumentasjon foreligger ikke hos nåværende eier. Dusjdører er skiftet i april 2026 av Ikke Bare Rør AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget ca. 2006–2007. Det er ikke kjent for nåværende eier om tettesjikt, membran eller sluk er fornyet eller oppgradert i ettertid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom foreligger ikke hos nåværende eier.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente endringer eller reparasjoner utover det som eventuelt er utført i regi av borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført oppgraderinger av det elektriske anlegget i nåværende eiers eiertid, herunder oppgradering i stue og gang samt utskifting av enkelte brytere i gang, bad og kjøkken. Arbeidet er, så langt eier kjenner til, utført av EL Alliansen AS. Samsvarserklæring foreligger i Boligmappa

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid på vann og avløp ble utført i forbindelse med totalrenovering av bad i regi av borettslaget ca. 2006–2007. Det er også, så langt eier kjenner til, gjennomført utskifting av soilrør i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger ikke hos nåværende eier.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført oppgraderinger av boligen i nåværende eiers eiertid, herunder helsparkling og maling av overflater, legging av nytt 1-stavs eikeparkettgulv samt nye lister i alle rom. Skiftet dusjdører på bad. Det er også utført delvis oppgradering av det elektriske anlegget i boligen. Arbeidene er utført av Fast Byggtjenester AS, ikke bare rør as og EL Alliansen AS.

---

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?

Nei

---

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? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgaver og takstdokumenter. Eksakt tidspunkt for måling er ikke kjent for nåværende eier.

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: 14-0245/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gorm Alexander Foss Grømer	**2026-04-23**	**Eline Grødal**	**2026-04-23**

Identifikasjon

Gorm Alexander Foss Grømer

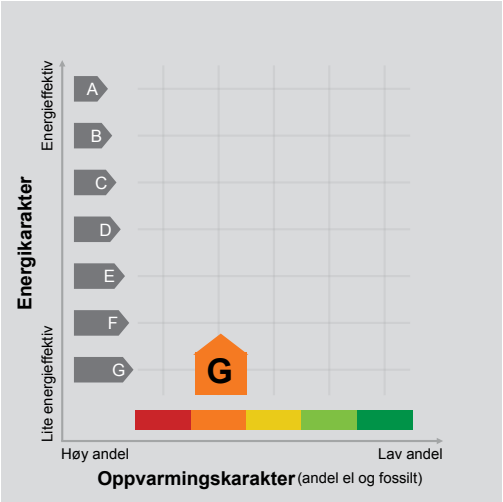
Identifikasjon

Eline Grødal

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

ENERGIATTEST

Adresse	Uelands gate 46
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541309
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235372
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1927
Bygningsmateriale:	
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Uelands gate 46	80541309	H0101	0	0	79

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	59 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	59 m²
Totalt BRA	59 m²
Oppvarmet luftvolum	165 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,64 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	69,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	55 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.2.2018

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	168,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	236,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23 447 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	397,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 186 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	397,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23 447 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 490 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	9 957 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23 447 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	74,5 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0245/26 . Vår ref.: 7413-1-079 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl IIa Kvartal 2 B
Organisasjonsnr:	952787640
Andelseier:	Grømer, Gorm Alexander Foss
Medeier:	Grødal, Eline
Leilighetsnummer:	079
Adresse:	Uelands Gate 46, 0457 OSLO
Andelsnummer:	79
Gnr.	219
Bnr.	217
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713651
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 750 240,00
Innfrielsesdato:	30.08.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713635
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	4 381 279,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713643
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	9 021 684,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 571,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	39,00	
Lån	1 262,00	
Felleskostnader	3 270,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	2 549,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 126,-
Annen formue:	2 716,-
Gjeld:	128 920,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713651
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713635
Restsaldo:	38 461,73
Kapitalkostnader:	372,36
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713643
Restsaldo:	79 185,56
Kapitalkostnader:	890,28
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 117 647,29,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7413
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7413

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver Gine Kronberg i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sveinn Fannar Johannson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Renovere vaskeri i alle kjellere.

Sak 6

Øke trafikksikkerhet i bakgården

Forslag fremmet av:
Line Heie Hallem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret tiltrer forslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Endring av vedtekter, artikkel 7.1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Ny tekst;

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

Styrets innstilling

Styret tiltrer forslaget

Forslag til vedtak

Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

Sak 8

Kartlegging av andelseiere som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

Forslag fremmet av:
Mateusz Bartczak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret tiltrer ikke forslaget.

Styret tiltrer ikke forslaget i sin nåværende form.

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

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

Forslag til vedtak

Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

---

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Edward Halvorsen

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

- Maren-Sofie Weien Stubø

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

- Torgrim Talleraas

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

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

Vedlikeholdsplan og teknisk kartlegging

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

· Tak, vinduer og bygningens tekniske tilstand

· Fuktproblematikk og vedlikehold av fasade

· Energieffektivisering og mulige oppgraderinger

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

Vedlikehold og forbedringer

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

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

· Fjerning av graffiti

· Oppgradering av fellesarealer med montering av nye utemøbler

· Rehabilitering av ett pipeløp som hadde skader

· Reparasjon av hærverk på søppelskur

· Bygging av tre nye kjellerboder

· Oppgradering med to nye barnevognbokser

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

Styrets sammensetning

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 23.04.2025
Styret i Borettslaget Ila Kvartal 2 B

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

.

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

.

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

.

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

NOTE: 18
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 33PA6-TS8FS-TDI86-SALOO-QI5OE-AQ4JN

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver Gine Kronberg i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Sveinn Fannar Johannson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Renovere vaskeri i alle kjellere.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Øke trafikksikkerhet i bakgården

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter, artikkel 7.1

Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

☐ For

☐ Mot

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

Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sveinn Fannar Johannson er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

Oppussing/renovering av alle fellesvaskeri

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

6. Øke trafikksikkerhet i bakgården

Fremmet av: Line Heie Hallem

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

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

Styrets innstilling
Styret tiltrer forslaget.

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

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

Forslaget ble vedtatt

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

7. Endring av vedtekter, artikkel 7.1

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

Ny tekst;

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

Styrets innstilling
Styret tiltrer forslaget

Forslag til vedtak:
Oppdatere tekst i 7.1 i vedtekter

Forslaget ble vedtatt

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

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

Fremmet av: Mateusz Bartczak

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

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

Styrets innstilling
Styret tiltrer ikke forslaget.

Styret tiltrer ikke forslaget i sin nåværende form.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kartlegge andeler som ønsker å rehabilitere eller bytte ut vinduer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 27.05.2021

Endret på generalforsamling 21.05.2025 - 24.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

3. Felleskostnader

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

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

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

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

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

4. Bruk av andelen

4.1 Andelseiers rett til bruk

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

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

4.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes bruk

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

5.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

5.4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

6. Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
– Konstituering.
– Godkjenning av styrets årsberetning.
– Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, herunder spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
– Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

– Honorar til styret
– Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

(2)Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

7.2 Styrets vedtak

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

(2) Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

7.7 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal

ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Inhabilitet og taushetsplikt

8.1 Inhabilitet

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

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

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

9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

med pålegg om salg.

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

10. Revisjon

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Husordensregler for BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Vedtatt på generalforsamling 27.05.2021

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

Formål og omfang

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

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

Hensyn til hverandre

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

Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

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

Regler om ro i leiligheten

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

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

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

Regler for vedvarende støy

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

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

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

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

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

Fellesvaskeri

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

Vern av borettslagets område

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

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

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

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

Orden i oppgangene

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

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

Kjøring og parkering

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

Sykler

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

Husdyr (dyrehold)

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

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

Utlufting

Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.

Vasking, lufting, banking av tøy

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

Dugnad

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

Mating av fugler

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

Låsing av utgangsdører

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

Skilting

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

Brannsikring

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

Lufting av kjellere

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

Veggdyr og sopp

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

Avfall

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

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

Endring av husordensreglene

Det er styret som fastsetter husordensreglene.

Vedtak og revisjoner

Vedtatt på generalforsamlingen 1989.

Revidert på generalforsamlingen 2021.

Anmeldelse
til Tegningen

12/25

√

Expeditions-Dokument

angaaende Maaleingsskjøte (Klaløkken II B)

paa Matr.-No. 46-48-50-5 Nelsondsgaten

indleveret 12 januar 1925 Attesteret

Overrækkes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grundareal og Salgsværdi, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
løbende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 11, samt Vand- og Kloak-
væsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12 januar 1925

R

A. T. Sparre.

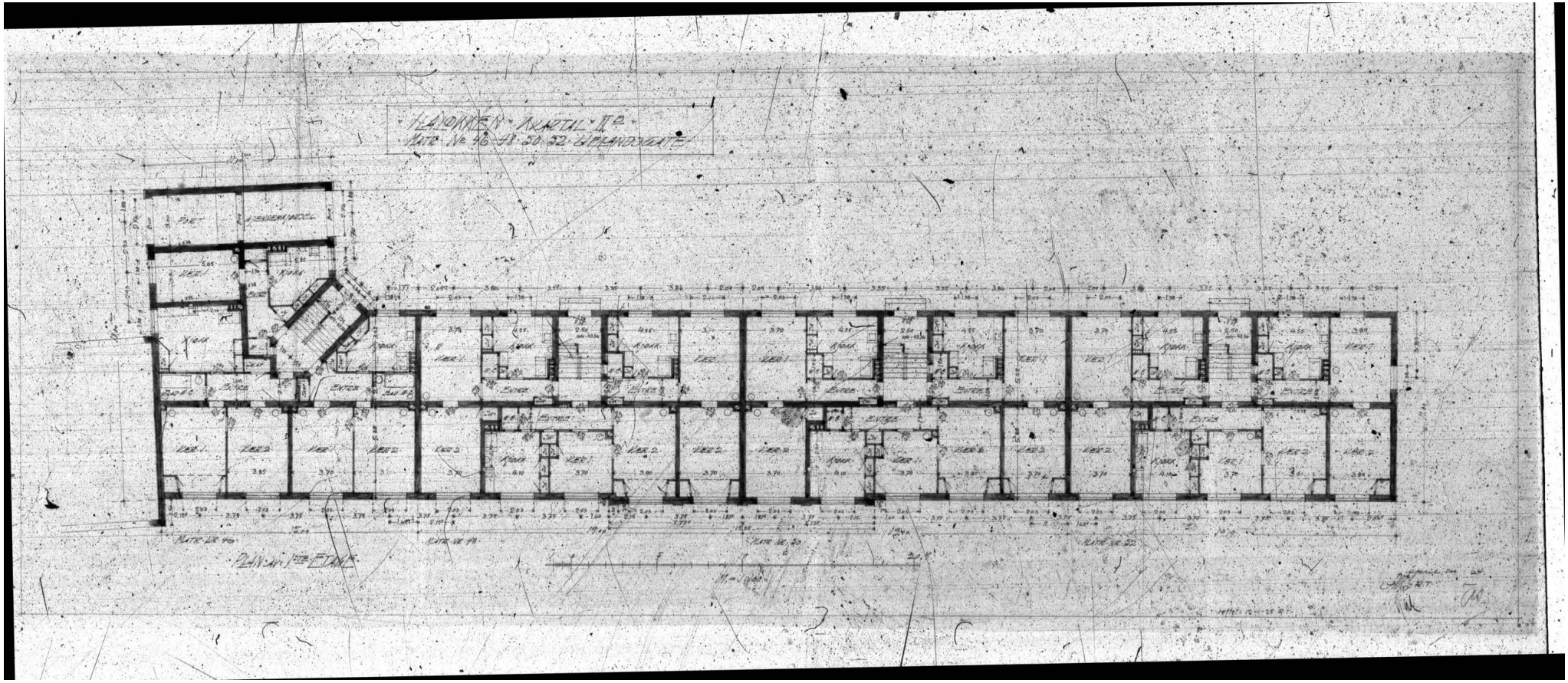
AD
A/S

Kjøbet ikke tinglyst og
vedkr. ikke tilgodeset. Er opført
matr. Nr. 46 b 12 ifølge
Skr. av 14-1-1925.

6/1/25

10/1/1925

14/1/1925


KLAVIKKEN · AKATIL · II ·
PLAN · AV · 1 · TE · ETASJE

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] / 1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Dusjbad i 2.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Uelandsgt. 52		79/3698

Byggherre

Ragnar Ødegård,
Uelnadsgt. 52,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Robert Schjerpen,
Lerdalsveien 32,

Oslo 12.

KLH/TL
Dato
25.februar 1980

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.L.Hansen

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

SKI. C-14 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av dusjbad i 2.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Uelandsgt . 48		63/2312/HE

Byggherre	Ansvarshavende
Sverre Aulie, Uelandsgt. 48, Oslo 5.	Mr.mester Oddvar Enga, Sprligt. 8, Oslo 5.

Dato 27. august 1969.

KR/KL.

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

KR

Bygningsinspektør

Kaare Regbo.

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

SKL C-15. 6000. AVDVORD. 2094/69. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ing. Erling Røshol
Brastadveien 29
3400 LIER

Dato: 16.07.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105466-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 46	Eiendom:	219/223/0/0
Tiltakshaver:	Boligselskapet Ila kvartal II B	Adresse:	Uelands gate 42, 0457 OSLO
Søker:	Ing. Erling Røshol	Adresse:	Brastadveien 29, 3400 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - UELANDS GATE 46

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.06.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.07.2012 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til: Boligselskapet Ila kvartal II B, Uelands gate 42, 0457 OSLO, halvard.larsen@yahoo.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

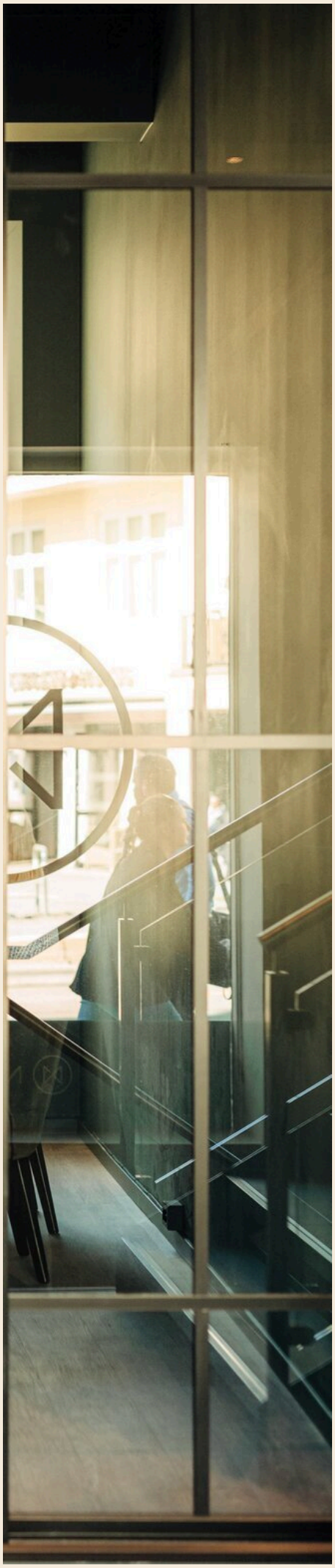
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0245/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Uelands gate 46 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 217 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Nikola Gresko

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852