NORDVIK

Griffenfeldts gate 17C

1 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Griffenfeldts gate 17C

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
21 Om boligen
32 Nabolagsprofil
34 Tilstandsrapport
52 Egenerklæringsskjema
59 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.02.2026







Nøkkelinformasjon

Lys og gjennomgående 2-roms toppleilighet | Solrik balkong med spektakulær utsikt | A-konto oppvarming inkl | MÅ SEES!

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**5 429 106,-**
Fellesgjeld	**119 514,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 510,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Andel**

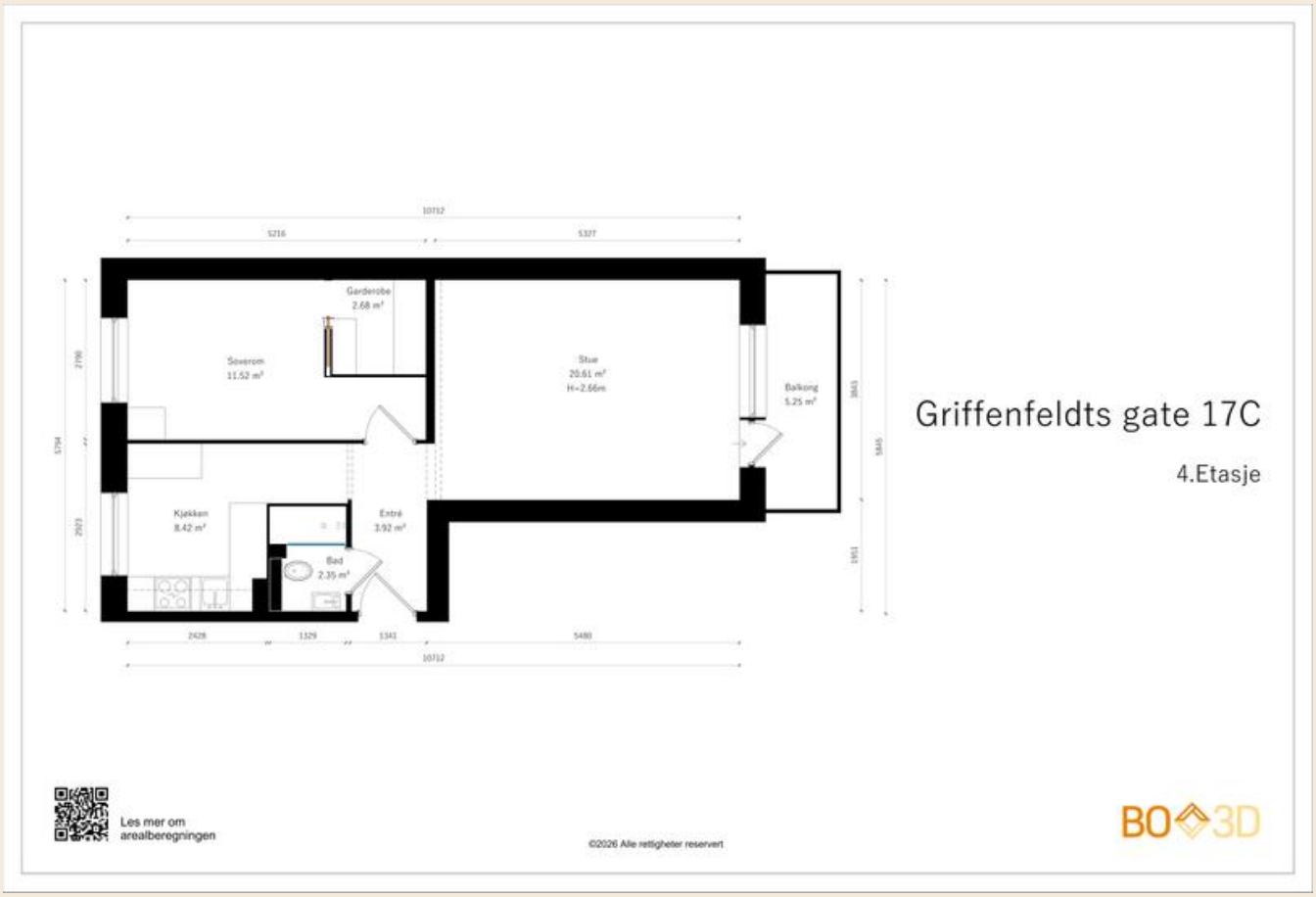
Kort fortalt

Velkommen til Griffenfeldts gate 17C - en lys og gjennomgående 2-roms toppleilighet med attraktiv og skjermet beliggenhet. Her bor du i byggets øverste etasje med spektakulær utsikt og gode solforhold. Leiligheten har en effektiv og gjennomtenkt planløsning som utnytter arealet optimalt. Løsningen sørger for rikelig med naturlig lys og skaper en luftig, åpen og behagelig atmosfære. Boligen har en sentral og ettertraktet beliggenhet ved Iladalen, omgitt av grønne omgivelser og et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker, kaféer og kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet.

Verdt å nevne:
2-roms toppleilighet
Sydvent balkong med fantastisk utsikt og sol fra ca. 09 - 18 sommerstid
Romlig, separat kjøkken fra 2015
Bad fra 2013
Lave omkostninger
To romslige boder

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm











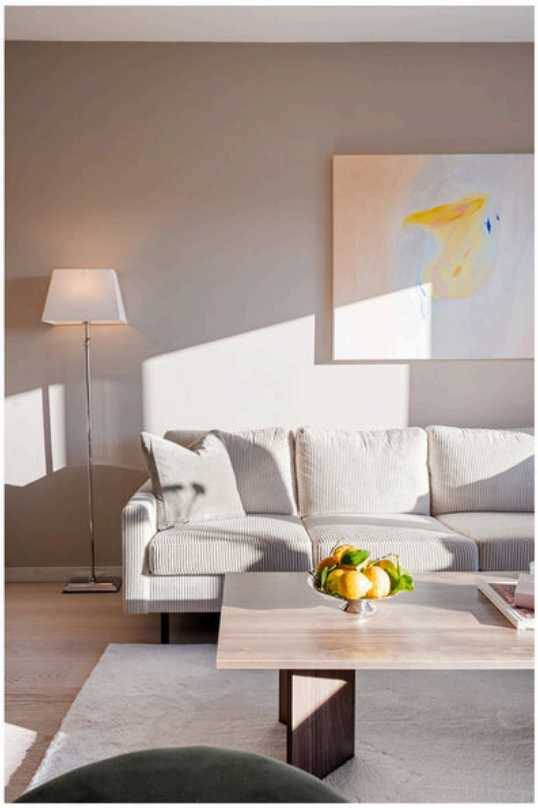


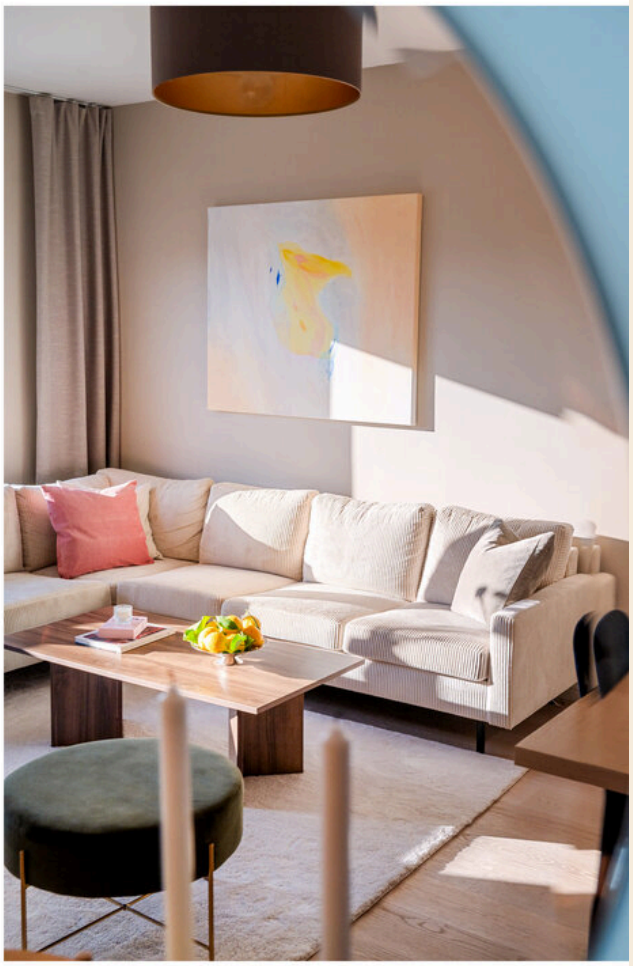
























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0029/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Griffenfeldts gate 17C, 0460 OSLO
Gnr 219, bnr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 60 i Iladalen 6 Borettslaget, org.nr. 952771388

Selger
Håkon Kjølås Paslawski

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
119 514,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 419 514,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 092,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 429 106,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 438 606,- (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
1938

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, entré, kjøkken, soverom og stue
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

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

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
4 etasje: Bad, entré, kjøkken, soverom, stue.

Leiligheten disponerer og en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 5 kvm.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Stuen fremstår luftig og innbydende, malt i lyse fargetoner og med en flott 1-stavs parkett fra 2019. Planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med plass til både en romslig sittegruppe og en egen spiseavdeling som skaper en tydelig og funksjonell

soneinndeling.

Balkong:
Med ankomst fra stuen har leiligheten en sydvent balkong på ca. 5 kvm. Balkongen har gode solforhold fra formiddag til tidlig kveld i sommerhalvåret (ca. kl. 09–18). Her kan man nyte en flott og vidstrakt utsikt, med plass til utemøblement som gjør det enkelt å etablere en hyggelig sitteplass utendørs.

Kjøkken:
Kjøkken fra IKEA montert i 2015, utformet med lyse fronter og håndtak i stål som gir et rent uttrykk. Benkeplaten er i valnøttfinér, ca. 36 mm tykk, og har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur med sving- og uttrekksfunksjon. Hvitevarene er integrert og omfatter kombiskap for kjøl og frys, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin samt platetopp med kullfiltervifte plassert over kokesonen.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2013 og fremstår som funksjonelt og godt utstyrt, med elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har dusjsone med innfellbare glassdører og armatur med ettgreps løsning og to dusjhoder. Innredningen består av vegghengt toalett og servantskap med mørke, laminerte fronter i treimitasjon, toppet med hvit servant og ettgreps armatur i rustfritt stål fra New Form. Over servanten er det speilskap med speilfronter. Badet har i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Soverommet har en god størrelse og gir rom for dobbeltseng med tilhørende nattbord, samtidig som det er plass til ytterligere møblering ved behov. Fra rommet er det direkte tilgang til et separat og funksjonelt walk-in closet på ca 2,7 kvm, avskjermet med skyvedør i frostet glass. Oppvarming via radiator montert på vegg.

Entré:
Entréen er plassert sentralt i leiligheten og gir adkomst til samtlige rom. Arealet har plass til knagger for yttertøy, samt kommode eller annet oppbevaringsmøbel. I tillegg er det montert porttelefon på vegg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dusjbatteri ble byttet i 2020 av tidligere eier. Arbeid utført av Rørlegger Sentralen AS.
Bad ble totalrehabilitert høsten 2013 i regi av borettslag.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Totalrehabilitering ble gjort i 2013, før jeg kjøpte leiligheten. Jeg vet derfor ikke dette sikkert, men vil tro
at det ble gjort i den forbindelse.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. VVS av Trygg VVS.
Fliser av FagFlis. Elektrisk arbeid av Elektro Sivert Installasjon AS. Jeg har tilgang på FDV-er og dokumenter fra rehabilitering av
våtrom/bad, rør og sikringsskap i 2013.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble gulv på balkonger i fjerde etasje utbedret med hensyn til at vann ikke
skulle renne ned på balkonger under. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Entreprenør: Murercompaniet AS. Før min eiertid:
Rehabilitering av tak gjennomført av borrettslaget høsten 2022. Arbeid utført av Henry Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS
Prosjekt AS.

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

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

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

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje med grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk og er utvendig pusset. Taket er
et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et

betongdekke. Vinduer med treramme og 3-lags glass. Balkongdør med treramme og 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Eldre vinduer med bruksslitasje. Enkeltvinduer subber i karm og kan være litt harde å åpne/lukke
Konsekvens/tiltak: Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelister kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert bokomfort.

- Andre utvendige forhold: Mangel av rapport for fellesdeler
Konsekvens/tiltak: Opp til borettslaget å fikse for å få lukket avviket.

- Dører - 2: Balkongdør med glassfelt. Glasset er stemplet med produksjonsår 2010, men døren frmstår som eldre (1982) og at bare glasset er byttet i 2010.
Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tillfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering.

- Overflater - 2: Parkett på soverom. Overflater han en del slitasjegrad utover det en kan forvente. En større ripe i parketten ved garderoben.
Konsekvens/tiltak: Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering. Avviket er vurdert å være estetisk.

- Etaskjeskille/gulv mot grunn: Det er noe knirk i parketten i gangen inn mot stuen. Dette kan skyldes ujevnt underlag.
Konsekvens/tiltak: Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Parketten må eventuelt da tas opp.

- Innvendige dører: Baderomsdøren subber i karm. Bruksslitasje på soveromsdør.
Konsekvens/tiltak: Justere baderomsdør. Ved utbedring av soveromsdør anbefales det å bytte dør.

- Gulvoverflater på bad: Det er påvist høydeforskjell fra topp/slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er noen hakk/skall i gulvfliser. Årsak er sannsynligvis ytre påvirkning.
Konsekvens/tiltak: Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er. Avviket er vurdert å være estetisk.

Når det gjelder manglende høyde mellom slukrist og terskel så er dette et mindre bad og sluket er tett på døren. Det er målt ganske godt fall på gulvet og der er vurdert at i praksis så vil ikke dette utgjøre noen risiko for at vann skal renne ut av rommet.

- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1
Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede enheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

- Ventilasjon på bad: Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede enheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

- Varmesentral: Radiator og rør er over halvparten av forventet levetid. Gjelder røranlegg og den eldste radiatoren i leiligheten.
Konsekvens/tiltak: Normalt er radiatoranlegg borettslagets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer.

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

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

Frittstående hvitt skap på soverom følger ikke med leiligheten.

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
D - gul
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
Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulv.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om å ha hatt et gjennomsnittlig strømforbruk fra september 2025 - januar 2026 på 320 kWh som tilsvarer ca. 450 kr.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 510,- pr. mnd.
Inkluderer: A konto oppvarming 624,24
Felleskostnader 4 659,72
Internett 227,00

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 610,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 441,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Styret informerer -
Høsten 2026 vil det bli fremmet forslag om bytting av vinduer i borettslaget som har behov for utskifting.

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført senere år:
2023: Utbedring av fuge mm. ved balkonginnfesting Griffenfelds gate 17A ifm. fuktskade og utbedring av fuktskader inne..
2023: Beskjæring og uttynning av trær mellom SJ8 og GF17
2022-2023: To nye papiravfallsskur GF17 Levert av Interbox
2022: Takarbeider GF og SJ. Ny tekking med underlagspapp og utskifting av takstein frabyggeåret til Pottelberg 44, naturrør fra Wienerberger. Nye sløyfer og lekter. Nye takrenner/nedløp. Nye piper/soilhatter med beslag. Nye sinkbeslag gesims. Nye varmekabler som erstatter eksisterende. Takvinduer i støpejern med wireglass byttes ut med nye godkjent av Byantikvaren. To rader med nye snøfangere.
2022: Ettersyn av brannsikringsutstyr (brannslanger i hver leilighet).
2021: Oppgradering av fibernett OBOS Opennet til 1000/1000 Mbits/s.
2021: Nye branndører kjeller

For utfyllende liste se Årsberetning 2024.

Forretningsfører
Obos Bbl

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 119 514,-pr. 31.12.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029284

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 832 687,00
Innfrielsesdato: 28.02.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

For leiligheten:
Restsaldo: 7 674,06
Kapitalkostnader: 654,74

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 1 515 681,31
Innfrielsesdato: 30.01.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

For leiligheten:
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537029306
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 9 238 437,30
Innfrielsesdato: 30.06.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

For leiligheten:
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537062923
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 2 626 891,00
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

For leiligheten:
Restsaldo: 24 227,93
Kapitalkostnader: 149,07

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537080530
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 9 500 815,00
Innfrielsesdato: 30.08.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

For leiligheten:
Restsaldo: 87 612,57
Kapitalkostnader: 509,05

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 680,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 191 864. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 911 698.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig tillatelse fra styret. Dyreeier har ansvar for ekstra renhold av oppgangen som følge av dyreholdet. Husdyr skal holdes ute fra kjeller og loft.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6602156

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 831 kvm (Eiertomt)
Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år fra 15.06.1988.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Griffenfeldts gate bor man med en attraktiv og rolig beliggenhet i et boligområde etablert på toppen av Iladalen i bydel Sagene. ikke langt fra Alexander Kiellands plass som er et pulserende knutepunkt, midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene/Torshov. Iladalen park som er et stort og fantastisk flott grøntområde sommer som vinter og ligger rett nedenfor boligen. I parken finner du både frukttrær og bær og en stor lekeplass på toppen av parken.Denne populære parken er perfekt for grilling og avslapping sommerstid. På vinteren er det fint å ake eller stå på skøyter her. Den gamle trehusbebyggelsen langs Akerselva gjør

omgivelsene hyggelige, og etter få minutters gange er man på Sagene, St. Hanshaugen eller på pulserende Grünerløkka med sine mange butikker, restauranter og uteplasser.

Nærområdet har et stort tilbud av hyggelige spisesteder og kaféer fra alle verdenshjørner. Her er for eksempel Colonel Mustard verdt et besøk og kritikerroste Lofthus Samvirkelag som er en pizzarestaurant i de gamle lokalene til Tranen. Bortgjemt i 2. etasje på Lofthus Samvirkelag finner du en virkelig lokal perle, nemlig Bar Amour en "hemmelig" Michelin restaurant med kjøkken som kombinerer det nordiske og portugisiske kjøkken på et aldeles nydelig måte. Gutta fra Calcutta er en sikker vinner om du higer etter indisk mat. I nærområdet ligger også Kiellands hus hvor det finnes en rekke butikker, blant annet Coop Mega, apotek, frisør og vinmonopol. Fra boligen kan du ta heisen ned i parkeringsanlegget og gå tørrskodd til kjøpesenteret. Flere andre matbutikker er også innen umiddelbar nærhet, som Rema 1000, Joker, samt Matkroken i Kingos gate som er døgnåpen. Circle K er også døgnåpen ligger i samme bygg. Videre finner du steder som Mathallen, Hønse Lovisa, Pom, Baker Nordby, Vesuvio (en av Oslos beste pizzaer) innen kort gangavstand.

I nærmiljøet er det også mange koselige gater som du gjerne legger søndagsturen til. Eksempelvis langs den hyggelige trehusbebyggelsen i Maridalsveien, Sagveien, St. Hanshaugen, Mølleparken og Myraløkka. Sentralt, men likevel små rolige perler i nærmiljøet.

Det er kort vei til Sagene/Torshov som er hyggelige områder med et rikt utvalg av spennende forretninger, uteserveringer og hyggelige restauranter.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende kafeer, restauranter, forretninger og hyggelig parkliv. Her nevnes blant annet nabolagsrestauranten Little Wolf, Grotto, Pascal, Åpent bakeri mm. I østlig retning kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med er stort utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Her finner man flere av byens beste spisesteder og kafeer, som for eksempel Villa Paradiso, Skaal, Tim Wendelboe mm. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner populære Mathallen og Smelteverket (Nord-Europas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten. Det er kort vei til Sagene/Torshov som er hyggelige områder med et rikt utvalg av spennende forretninger, uteserveringer og hyggelige restauranter.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Ilaparken ligger rett utenfor leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. Gode turmuligheter finner du også langs idylliske Akerselva, som kun er noen få minutters gange unna. Her har man direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. Her kan en spasere byen på langs, enten nedover til Bjørvika og Operaen eller oppover til Nydalen, bademulighetene på Frysja og helt til Nordmarka. Langs elven finner en mange historiske stoppesteder og spennende servering. Urbant fiske finner du også her og du kan fiske laks og sjøørret i Akerselva!

Øverst i Iladalen park er det også etablert et flott aktivitetsanlegg som byr på mye moro for alle store og små. Det er sykkeløvingsbane for de yngste, trimapparater, klatrenett, lekeapparater, trampoliner, bordtennisbord, område for basketballspill og kunstgressbane.

Flere treningstilbud finnes i kort avstand som Sats Ila i Waldemar Thranes gate og Ringnes Park, Vulkan Athletica, Klatreverket og Myrens Sportssenter på Torshov, med bl.a. klatrehall, squash hall.

St.Hanshaugen senter med bl.a. butikker og vinmonopol ligger også med kort gangavstand fra leiligheten. Det er også kort avstand til andre populære områder som for eksempel Majorstuen/ Bogstadveien, Bislett, Grünerløkka, sentrum og nylig åpnede Vulkan/Mathallen som er et nytt og spennende byutviklingsområde med utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell m.m.

Fra Arkitekt Rivertz plass, som ligger i umiddel bar nærhet går 28 bussen som tar deg til Majorstuen og Fornebu i Vest og til Carl Berners plass, Hasle og Økern i Øst.
Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer man seg til alle byens retninger. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum og de mange fine bydelene rundt.
21-, 33-, 54-, 34- og 37- bussene tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, Nydalen, Storo, OsloMet, sentrum eller marka for å nevne noe. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 13 som blant annet tar deg til Grefsen/Kjelsås. Flybussen har også avgang fra Kiellands plass/Fayes gate eller fra Sagene.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som Høyskolen i Oslo, Arkitekthøyskolen, Westerdals, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og kun en kort busstur eller trikketur unna Handelshøyskolen BI eller Blinderen. Flere barnehager og skoler i nabolaget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 27.10.1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er innhentet originale byggetegninger, men disse er utydelige og rombenevnelse er ikke angitt. Det tas dermed forbehold for at det kan ha blitt gjort endringer fra godkjente byggemeldte tegninger.

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
Plansaker i området:
- Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak
Saksnummer: 202554777 - Reguleringssak. Mottatt sak: 28.05.2025
Bymiljøetaten foreslår i samarbeid med Vann- og avløpsetaten å oppgradere Uelands gate mellom Stavangergata og Evald Ryghs gate. Hovedformålet med planinitiativet er å tilrettelegg bedre for syklister, bl.a. med opphøyd sykkelfelt på strekningen. Samtidig er en annen sentral del av prosjektet å oppnå robuste løsninger for overvannshåndtering langs traséen. Planforslaget følger opp Plan for sykkelveinett. Tilrettelegging for opphøyd sykkelfelt vil sannsynligvis føre til at en stor del av gateparkeringen i Uelands gate må fjernes. Planforslaget vil føre til at flere trær i midtrabatten må felles. Plan- og bygningsetaten anbefaler oppstart av planarbeid, men vurdere at det er flere temaer som må utredes i det videre planarbeidet.

- Lovisenberggata 15 med flere - Detaljregulering - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere - S-5259
Saksnummer: 201711927 - Reguleringssak. Mottatt sak: 10.08.2017
Bystyret vedtok 18. juni 2025 å omregulere Lovisenberggata 15 med flere fra allmennyttige formål, institusjon, sykehus med mer til blant annet sykehus- og omsorgsformål, undervisning og bevaring kulturmiljø. Hensikten med planen er å sikre funksjonelle utbyggingsmuligheter for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv. Apoteksbygningen og kapellet på området tillates revet.

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

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

301/219/104:

10.11.1938 - Dokumentnr: 305646 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 216,302
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

06.05.1938 - Dokumentnr: 302174 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1938 - Dokumentnr: 305646 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 216,302
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

02.02.1939 - Dokumentnr: 300732 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Griffenfeldtsgt. 15.

26.03.1938 - Dokumentnr: 901455 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:133
GNR: 219 BNR: 103

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum estimert til kr. 46 065,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 215,- 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 17. februar 2026

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

Griffenfeldts gate 17C

Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**7 min**
517 elever, 27 klasser	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**11 min**
295 elever, 24 klasser	0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	**11 min**
450 elever, 22 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**10 min**
104 elever, 8 klasser	0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**16 min**
510 elever, 35 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	**13 min**
600 elever, 20 klasser	1.1 km
Heltberg Bislett	**21 min**

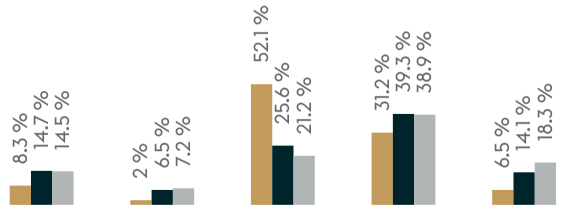
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass	**3 min**
Linje 28, 34, 54	0.2 km
Biermanns gate	**9 min**
Linje 11, 12, 18	0.7 km
Carl Berners plass	**21 min**
Linje 5	1.8 km
Grefsen stasjon	**5 min**
Linje RE30, R31	2.4 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**4 min**
68 barn	0.3 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**4 min**
54 barn	0.4 km
Sagene barnehage (0-5 år)	**7 min**
15 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Vøyenvollen balløkke	3 min
Arkitekt Rivertz plass balløkk...	3 min
Sagene Squash Senter	6 min
SATS Sagene	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Griffenfeldts gate 17 C, 0460 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 104

Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3264 **Referansenummer:** DH8214

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduer med sidehengsling med vippefunksjon.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Balkongen er på ca. 5 m². Balkongen er omtrent sydvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Parkettgulvet er fra 2019 i følge nettannonse fra forrige salg.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2013. Rehabilitering av bad er utført i 2013. Entreprenør var Sans Bygg og prosjektleder var Probygg.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført.

Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. iInnebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Integrert vaskemaskin på kjøkkenet.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter. Friskluftsventil i ytterveggen. Spalteventil i vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør med stoppekraner koblet på veggbokser. Det er lekkasjestopper og brannslange i benkeskapet. Bad: Stoppekraner bak luke. For øvrig skjult anlegg. Rehabilitering av bad og bytting av rør er utført i 2013.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventil på kjøkkenet. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Anlegget er bygget om i 2019- 2020 fra oljefyr til bergvarme. Nyere radiator i stuen, gammel radiator på soverommet.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Overspenningsvern på 40 A.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

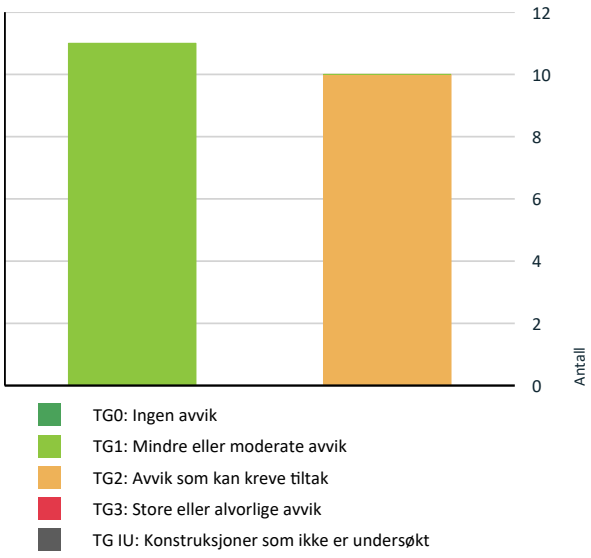
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det er bygget en garderobe/bod i soverommet. Forøvrig stemmer planløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduer med sidehengsling med vippefunksjon.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Enkeltvinduer subber i karm og kan være litt harde å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap, trekk og risiko for punktering av isolerglass. Dårlig isolasjon og tettelister kan over tid føre til energitap, fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Inngangsdørene i borettslaget ble byttet i 2005 i følge borettslagets vedlikeholdsoversikt.

TG 2 Dører - 2

Balkongdør med glassfelt. Glasset er stemplet med produksjonsår 2010, men døren fremstår som eldre (1982) og at bare glasset er byttet i 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje. Eldre dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 112 cm. Balkongen er på ca. 5 m².

Balkongen er omtrent sydvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en opplisting av utført vedlikehold på Vibbo. Dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport, men viser at borettslaget har forståelse for å utføre nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Downlights i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Parkettgulvet er fra 2019 i følge nettannonse fra forrige salg.

TG 2 Overflater - 2

Parkett på soverom.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

En større ripe i parketten ved garderoben.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkett kan normalt slipes og overflatebehandles. Det anbefales likevel å få gulvsliper/parkettlegger på befaring for nærmere vurdering.

Avviket er vurdert å være estetisk.



Ripe i parketten på soverommet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 4 mm. over 2 meter og ca. 8 mm. gjennom hele rommet. Stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knirk i parketten i gangen inn mot stuen. Dette kan skyldes ujevnt underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Parketten må eventuelt da tas opp.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdøren subber i karm. Bruksslitasje på soveromsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere baderomsdør Ved utbedring av soveromsdør anbefales bytte.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2013. Rehabilitering av bad er utført i 2013. Entreprenør var Sans Bygg og prosjektleder var Probygg.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluket i dusjen på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 20 mm. på det laveste. Høyde på terskel er ca. 17- 32 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er noen hakk/skall i gulvfliser. Årsak er sannsynligvis ytre påvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Dette kan være vanskelig. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er. Avviket er vurdert å være estetisk.

Når det gjelder manglende høyde mellom slukrist og terskel så er dette et mindre bad og sluket er tett på døren. Det er målt ganske godt fall på gulvet og det er vurdert at i praksis så vil ikke dette utgjøre noen risiko for at vann skal renne ut av rommet.

Tilstandsrapport



Hakk i flis.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Hovedsluk med klemring og membranmansjett. Hjelpesluk ved servanten.

TG er satt på alder.



Hovedsluk i dusjen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning fra sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. iInnebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Integrert vaskemaskin på kjøkkenet.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015 i nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter. Friskluftsventil i ytterveggen. Spalteventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Vannrør kjøkken: Rør i rør med stoppekraner koblet på veggbokser. Det er lekkasjestopper og brannslange i benkeskapet.

Bad: Stoppekraner bak luke. For øvrig skjult anlegg.

Rehabilitering av bad og bytting av rør er utført i 2013. Entreprenør var Sans Bygg og prosjektleder var Probygg.



Stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vann- og avløpsrør er byttet i forbindelse med rehabiliteringen av badene i 2013. (Ref. beboermappe).

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventil på kjøkkenet. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmesentral

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Anlegget er bygget om i 2019- 2020 fra oljefyr til bergvarme. Nyere radiator i stuen, gammel radiator på soverommet.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Radiator og rør er over halvparten av forventet levetid. Gjelder røranlegg og den eldste radiatoren i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt er radiatoranlegg sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 8 kurser. Overspenningsvern på 40 A.

Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013. Arbeidene ble utført av Elektro Sivert Installasjon AS.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013. Arbeidene ble utført av Elektro Sivert Installasjon AS. Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæring på. I følge fremlagt beboermappe står det at samsvarserklæring m.m. skal distribuere til den enkelte beboer. Det antas derfor at dette er gjort, men at det av en eller annen årsak ikke finnes lenger. Det er den enkelte som har ansvar for å ta vare på lovpålagt dokumentasjon.

Det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyder kan være godkjente løsninger fra byggeår, men skal kommenteres med henvisning til dagens regler. Dagens regler er 100 cm. rekkverk opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter. Dette rekkverket er målt til ca. 112 cm. og skulle etter dagens regler være 120 cm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

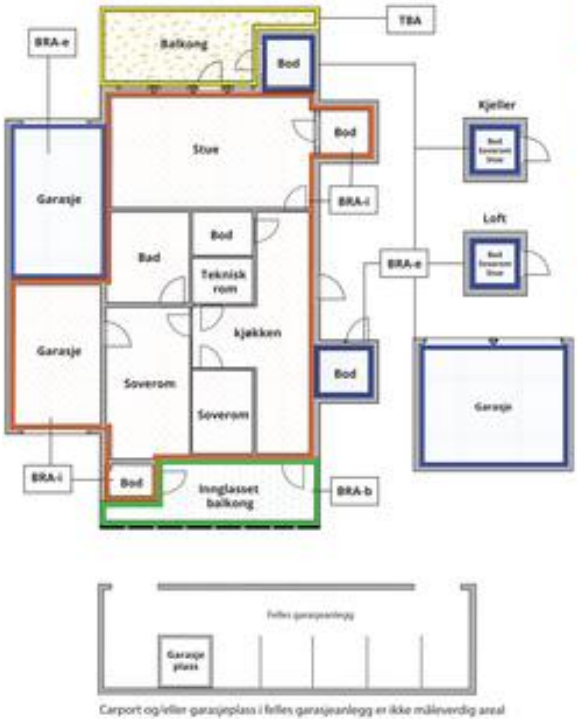
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	52			52	5
Kjeller		5		5	
Loft		5		5	
SUM	**52**	**10**			**5**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 265 cm. i stuen. Ca. 247 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 5 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 5 m². Kjellerboden er merket med 60. Loftsboden er umerket.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det er bygget en garderobe/bod i soverommet. Forøvrig stemmer planløsningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Eier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	104		0	2830.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Griffenfeldts gate 17 C

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, bortfester
Borettslaget Iladalen Vi, fester

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ILADALEN VI	952771388			Paslawski Håkon Kjølås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
60	100

Kommentar
Eventuell fellesgjeld er ikke kjent.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Iladalen i Oslo. Nærhet til kollektivtransport (buss). Kort gåavstand til forretninger og servicetilbud. Gangavstand til Vulkan, Akerselva, friområder med mer. Nærmeste matbutikk er Joker Ila og Extra Sagene.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Spesialområde bevaring bolig S-4179.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paslawski, Håkon Kjølås	9578-5993-4-3859206	2026-02-17 20:14:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
21-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Griffenfeldts gate 17C, 0460 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Håkon Kjølås Paslawski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6602156
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dusjbatteri ble byttet i 2020 av tidligere eier. Arbeid utført av Rørlegger Sentralen AS. Bad ble totalrehabilitert høsten 2013 i regi av borettslag.

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

Nei

Eventuell kommentar: Totalrehabilitering ble gjort i 2013, før jeg kjøpte leiligheten. Jeg vet derfor ikke dette sikkert, men vil tro at det ble gjort i den forbindelse.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid Utført av entreprenør Sans Bygg og prosjektleder Probygg. VVS av Trygg VVS. Fliser av FagFlis. Elektrisk arbeid av Elektro Sivert Installasjon AS. Jeg har tilgang på FDV-er og dokumenter fra rehabilitering av våtrom/bad, rør og sikringsskap i 2013.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble gulv på balkonger i fjerde etasje utbedret med hensyn til at vann ikke skulle renne ned på balkonger under. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS. Entreprenør: Murercompaniet AS. Før min eiertid: Rehabilitering av tak gjennomført av borrettslaget høsten 2022. Arbeid utført av Henry Hansen & Sønn AS. Prosjektleder: OBOS Prosjekt AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover punkter som allerede er opplyst om.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover punktene som er kommentert på under bad/våtrom

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

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.

Ja

Beskriv: Har ved enkelte anledninger observert sølvkre i boligen. Omfanget har vært svært begrenset og ikke ansett som et problem. Har derfor ikke vært behov for profesjonelle tiltak.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra 2026 i tilstandsrapporten.

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? Ligger i tilstandsrapporten.

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: 21-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Paslawski, Håkon Kjølås	**2026-02-17**

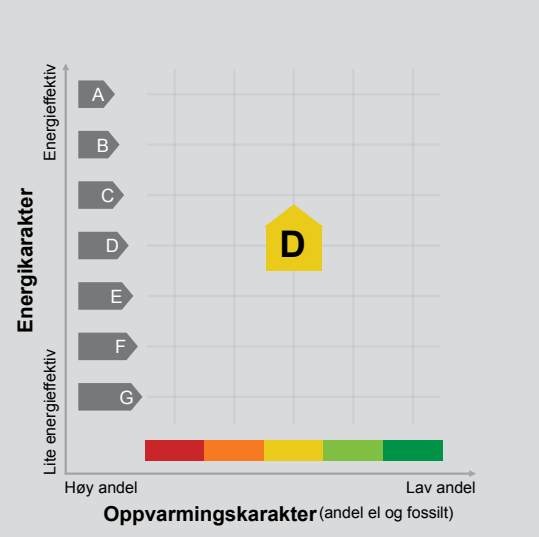
Identifikasjon

bankID Paslawski, Håkon Kjølås

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

ENERGIATTEST

Adresse	Griffenfeldts gate 17C
Postnummer	0460
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539185
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	918e3286-1825-4f8b-8bde-b41c3782c144
Dato	10.05.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	0
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Griffenfeldts gate 17C
Postnr/Sted: 0460 OSLO
Bolignr: H0401
Dato: 10.05.2023 8:48:05
Energimerkenr: 918e3286-1825-4f8b-8bde-b41c3782c144

Gårdsnr: 219
Bruksnr: 104
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80539185

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	18 m²
Areal tak	51 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	128 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,64 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	71,9 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	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	153 %
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; Varmepumpe
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	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.3.2020
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	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	162,7
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	9,7
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	231,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 150 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	159,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 180 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	159,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 150 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	8 150 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 150 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,5 %

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mathias Enes Sørensen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.sorensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0029/26 . Vår ref.: 5289-1-060 Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Iladalen Vi
Organisasjonsnr:	952771388
Andelseier:	Paslawski, Håkon Kjølås
Medeier:	
Leilighetsnummer:	060
Adresse:	Griffenfeldts Gate 17 C, 0460 OSLO
Andelsnummer:	60
Gnr.	219
Bnr.	104
Borettsinnskudd:	Kr. 2 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6602156.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Linjen felleskostnader øker med 3% fra 01.01.2026 Internett øker med kr 27 fra 01.01.2026. A-konto oppvarming for leiligheter i Griffenfeldtsgt. 17 reduseres med 10% fra 01.01.2026
Styret planlegger utskiftning av vinduer i borettslaget og rehabilitering av endebalkonger. Prosjektet planlegges finansiert med lån samt økte felleskostnader. Styret har sendt ut innkalling til andelseierne om ekstraordinær generalforsamling med mer info. Oppdatering angående vindusprosjektet, se protokoll fra ekstraordinær GF 2024. Vindusprosjektet utsettes. Oppdatering vindusprosjektet: Styret planlegger nå på nytt å avholde en ekstraordinært GF i løpet av 2026 for å legge frem forslag om vindusprosjektet. Kontakt styret for mer info.
ENERGIAVREGNING: For Griffenfeldtsgt. 17 (oppvarming) blir fakturert á konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.07 – 30.06, mens avregningen skjer i sept/okt. hvert år. For Søren Jaabæksgt. 8 (varmtvann) blir fakturert á konto via felleskostnader hver måned i perioden 01.01 – 31.12, mens avregningen skjer over nyttår, hvert år.
LÅN HABA01 lånenummer 90537029292 gjelder balkong - IN-mulighet ved forfall 20.9 og 20.03 LÅN HABA02 lånenummer 90537029284 - IKKE IN Lån HABA03 lånenummer 90537029306. Gjelder baderomsrehabilitering - IN-mulighet ved forfall 20.9 og 20.03 LÅN HABA04 lånenummer 90537062923 -IKKE IN Lån HABA05 lånenummer 90537080530- IKKE IN. Gjelder takomlegging. Spesielt for Griffenfeldtsgt. 17; Bygging av balkonger er finansiert ved låneopptak på NOK 10,2 mill. I den forbindelse er det etablert IN-ordning med mulighet for innfrielse 30.03 og 30.09. Dette gjelder kun for andel 18-68 i Griffenfeldtsgt 17. Andelseiere i 1.etg betaler ikke på balkonglånet.
Selskapet fester tomt av Oslo Kommune for en avtaleperiode på 80 år fra 15.06.1988.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029284
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	832 687,00
Innfrielsesdato:	28.02.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	1 515 681,31
Innfrielsesdato:	30.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537029306
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	9 238 437,30
Innfrielsesdato:	30.06.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537062923
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	2 626 891,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537080530
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	9 500 815,00
Innfrielsesdato:	30.08.2052
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: 5 510,96,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	624,24	
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9053702930; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9053702929; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9053702929; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 659,72	
Internett	227,00	

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:	296,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 121,-
Annen formue:	9 680,-
Gjeld:	147 142,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029284
Restsaldo:	7 674,06
Kapitalkostnader:	654,74
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029292
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537029306
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537062923
Restsaldo:	24 227,93
Kapitalkostnader:	149,07
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537080530
Restsaldo:	87 612,57
Kapitalkostnader:	509,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 119 514,56,-, 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 Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

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/Akin Olugbenga Herman Olowo, e-post:styret@ivi.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5289
BORETTSLAGET ILADALEN VI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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 9. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5289

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.

Ekstra ordinært årsmøte ifm. valg av tillitsvalgte
Dette ekstraordinære årsmøte sendes ut ifm. at vi trenger en ny avstemming av tillitsvervene.

Styreledervervet, ett styremeldemsverv og varamedlemmer er på valg i år. Det skal velges ny styreleder, 1 nytt styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Katrine Hamre Sørlie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår nåværende varamedlemmer Marit Hellum og Tora Vollset som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Marit Hellum og Tora Vollset velges som protokollvitner.

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

Valg av tillitsvalgte

Dette ekstraordinære årsmøte sendes ut ifm. at vi trenger en ny avstemming av tillitsvervene.

Styrelederververvet, ett styremeldemsverv og varamedlemmer er på valg i år. Det skal velges ny styreleder, 1 nytt styremedlemmer og 2 nye varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Akin Olowo

  Jeg heter Akin Olowo, er 53 år og har bodd i Griffenfeldts gate siden feb 2022. Jeg har svennebrev både som møbelsnekker og tømrer. Utdannet meg senere til byggingeniør. Videre har jeg jobbet som konsulent i byggebransjen i 20 år. Jeg har hatt diverse styreverv i to tidligere sameie jeg har bodd i og har dermed litt styreleder erfaring.

  Akin Olowo Bor i Griffenfeldts gate 17B

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

- Kaja Moen

  Hei
  Jeg jobber i dag som driftskoordinator i Fortrinn, et selskap som leverer vaktmester- og renholdstjenester til borettslag og sameier i Oslo. I denne rollen har jeg ansvar for oppfølging av eiendommene gjennom tett samarbeid med styrer og ansatte. Dette har gitt meg verdifull erfaring med styrearbeid, samt innsikt i forventninger og krav som stilles til et styremedlem.

  I tillegg har jeg et bredt kontaktnettverk blant relevante leverandører og en praktisk forståelse av drift og vedlikehold i borettslag. Jeg er motivert for å bruke min erfaring og kompetanse til å bidra positivt i borettslagets styre.

  Med vennlig hilsen,
  Kaja Moen, SJG 8F

- Milos Pavlovic

  Hei, Jeg er utdannet økonom og har over 15-års erfaring innenfor økonomi og jeg har jobbet som analytiker, controller, adm. leder og dagens stilling jeg har er senior rådgiver i Eksportfinansiering Norge. Det som er relevant for styretsarbeid er at jeg har vært styreleder i flere år, og dagens rollen er styremedlem (etter at baby ble født i fjor). Jeg har ledet mange forskjellige prosjekter i vårt aksjelag (Vidars gate 13) blant annet takreparasjon, oppussing av oppganger, oppgradering av el-anlegg, kostnadsanalyse for å redusere felleskostnader og reforhandling av alle avtaler borettslag har i dag. Milos Pavlovic bor i SJ8D sammen med kone og to barn.

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

- Katrine Hamre Sørlie

  Hei, jeg har vært styreleder i tre år og styremedlem i et år i borettslaget. Jeg ønsker å trekke meg tilbake fra styrearbeidet, men har lyst til å bidra fra sidelinjen, så stiller som varameldem . Katrine Hamre Sørlie bor i GF17E.

- Leif Skorge

  Hei, jeg har vært i styret i 2024/2025 og ønsker å fortsette som vara. Bor i GF17B

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 9.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.06.25
Selskapsnummer: 5289 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILADALEN VI

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

Katrine Hamre Sørlie er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marit Hellum og Tora Vollset velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Akin Olowo

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kaja Moen

☐ Milos Pavlovic

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Katrine Hamre Sørlie

☐ Leif Skorge

**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.

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 1873/37 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. IIa VI A.

Innlevert 21 oktober 1937. Attestert

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

Oslo den 22-10-1937.

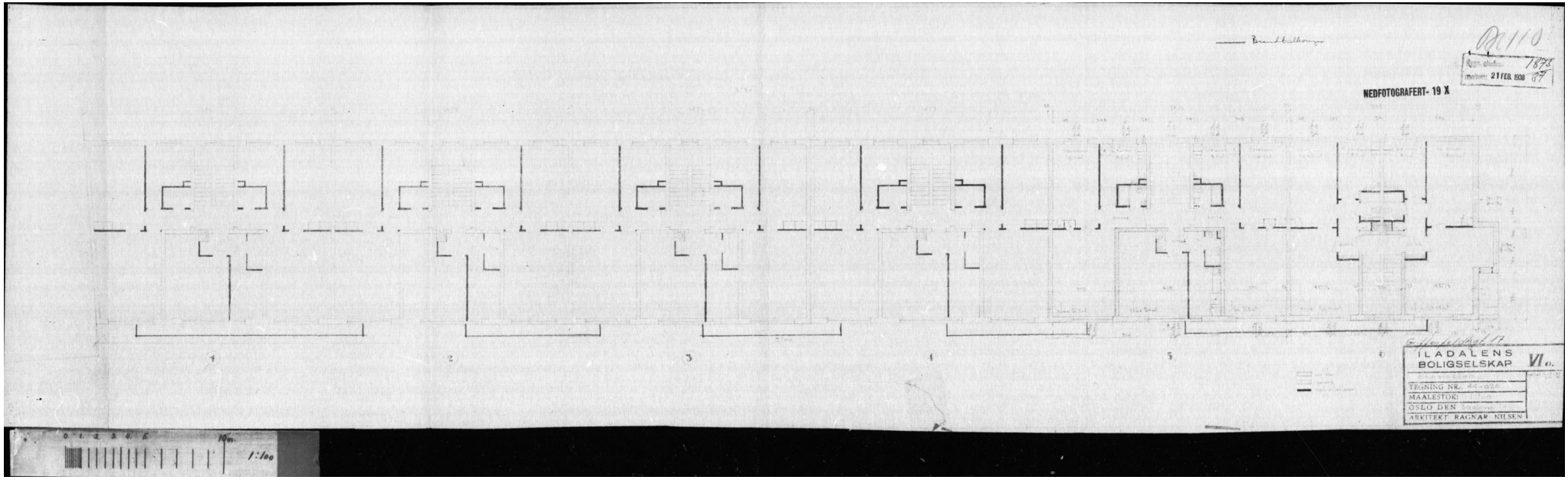
E. Schrandner

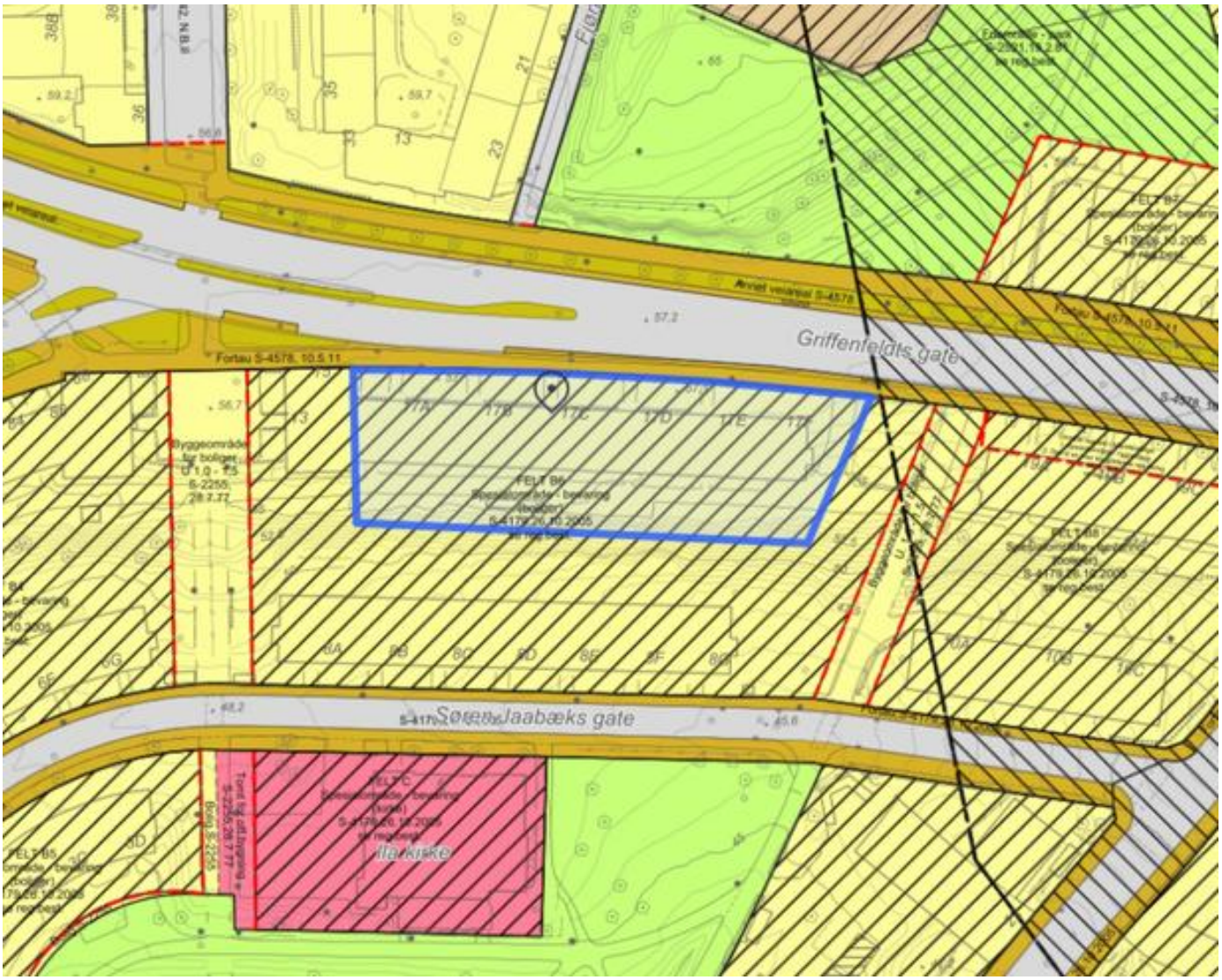
Opmålingschefen
Mott. 23 OCT. 1937

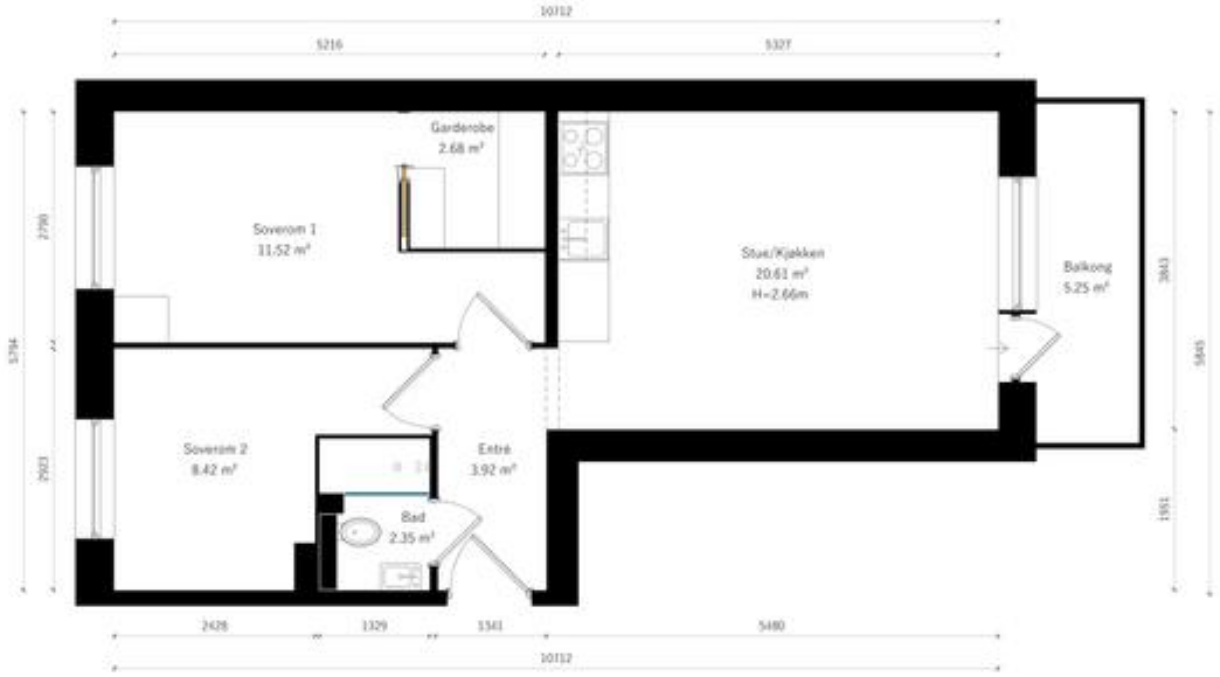
Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger for største delens vedkommende på kommunens grunn nr. 120 Maridalsveien, hvis grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 1 Byggeplanen forutsetter at adkomsten abed må erhverves fra nr. 15 Griffenfeldts gate.

Oslo 25/10-1937

Reg. chefen i nr.
mott. 27 OCT 1937


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
ILADALENS
BOLIGSELSKAP
VI
TEGNING NR.
MAALESTOK:
OSLO DEN
ARKITEKT RAGNAR NILSEN
1:100


Griffenfeldts gate
Søren Jaabæks gate
FELT B6
FELT C
Ila kirke



Griffenfeldts gate 17C

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

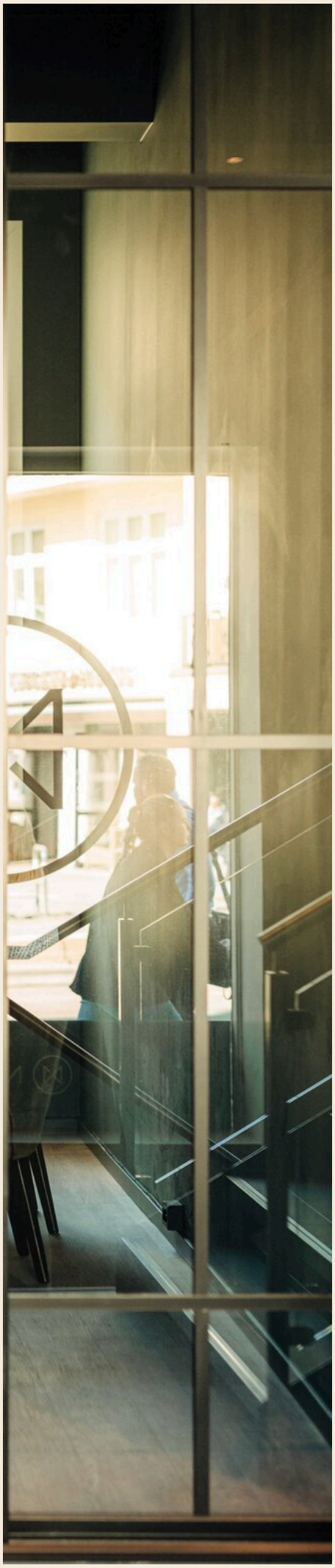
BO 3D

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Griffenfeldts gate 17C 0460 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 104 (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:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921