

Maridalsveien 90



Velkommen til

Maridalsveien 90



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Iladalen

Lys og praktisk 1-roms med hems og balkong. Heis. Sentralt og populær beliggenhet. Utmerket førstegangskjøp!

Prisantydning	4 085 000,-
Fellesgjeld	102 932,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 197 494,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 412,-
BRA-i	29 kvm
Totalt BRA	32 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1950

Ansvarlig megler	Marita Husum Nilsen
Telefon	980 18 030
E-post	m.nilsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Maridalsveien 90! En superkoselig 1-roms med en sentral beliggenhet.
- Leiligheten ligger usjenert til i byggets 2. etasje med balkong. Planløsningen er meget effektiv hvor stue og kjøkken ligger i en åpen løsning, praktisk sovehems og bad med opplegg for vaskemaskin.

- Her bor du i et attraktivt område mellom Sagene/Torshov og Grünerløkka med Akerselva og Iladalen som nærmeste nabo. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo rolig med kort avstand til "alt".

- Utmerket førstegangskjøp!
- Nye overflater og nytt kjøkken i 2023
- Heis
- Flott østvendt balkong
- En kjeller- og en loftsbod
- Bad pusset opp i regi av borettslag i 2004
- Veldrevet borettslag
- God vedlikeholdshistorikk
- Ingen dok. avgift
- Kort vei til Akerselva, Sagene og St. Hanshaugen

Arealer og innhold

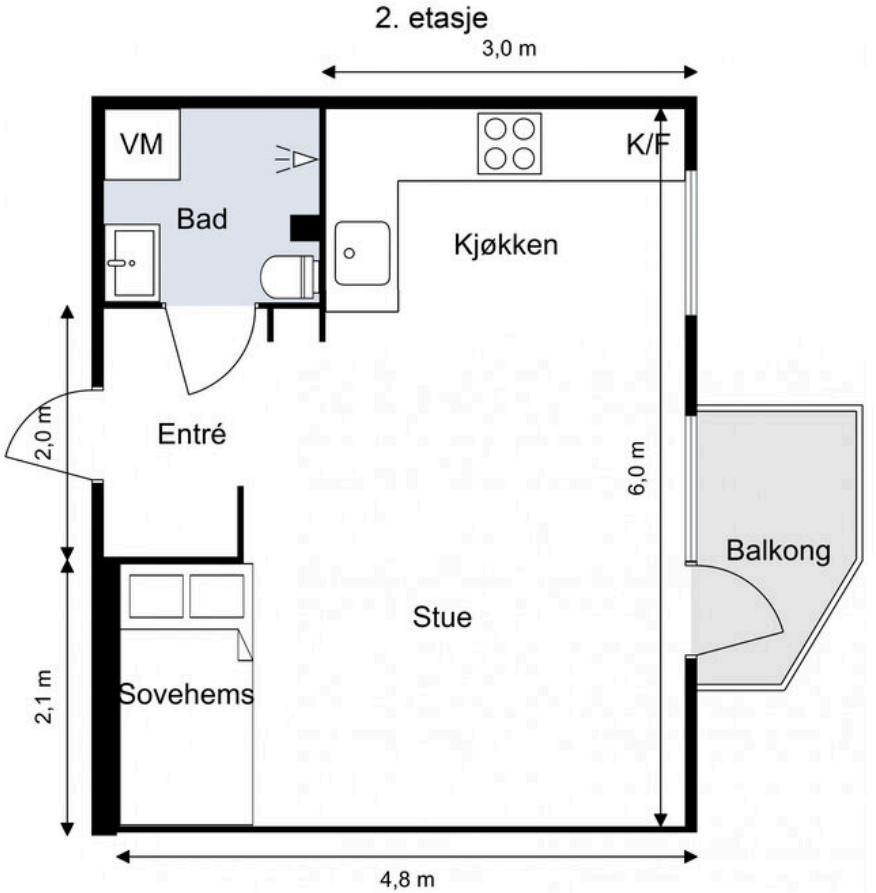
BRA-i:	29 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	32 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entré, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Maridalsveien 90, 0458 Oslo



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet


VERTIGO
WINE


An epic dra
adventure and e
2001: a spac



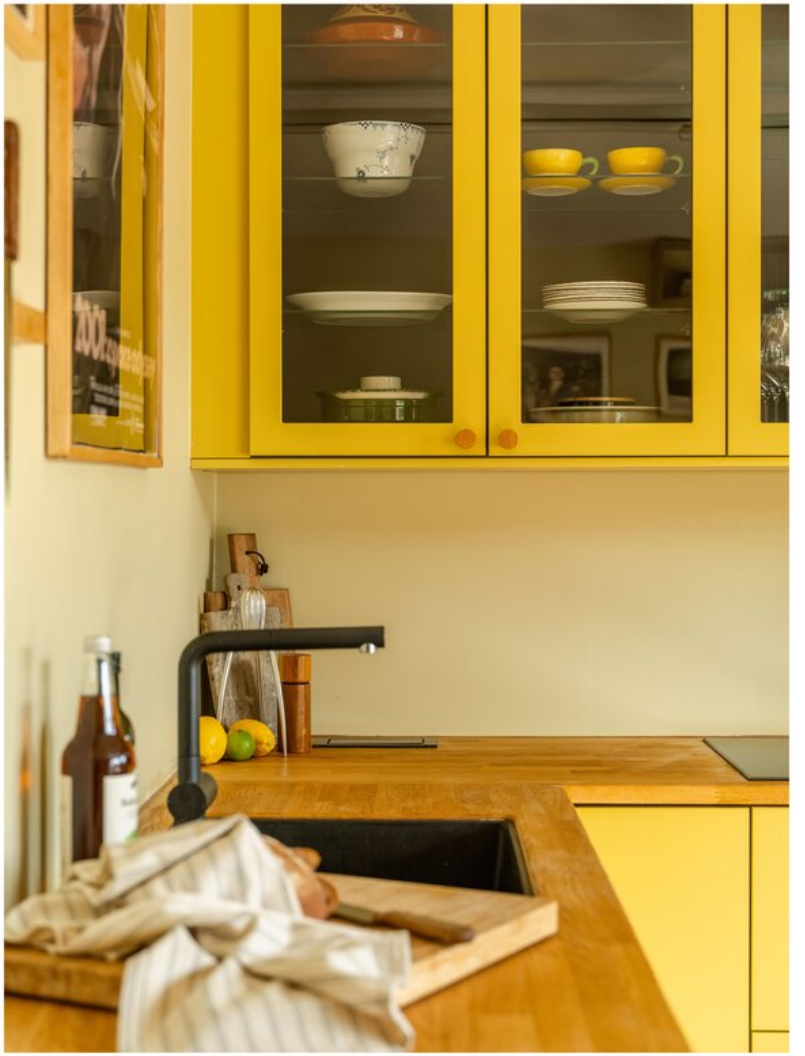


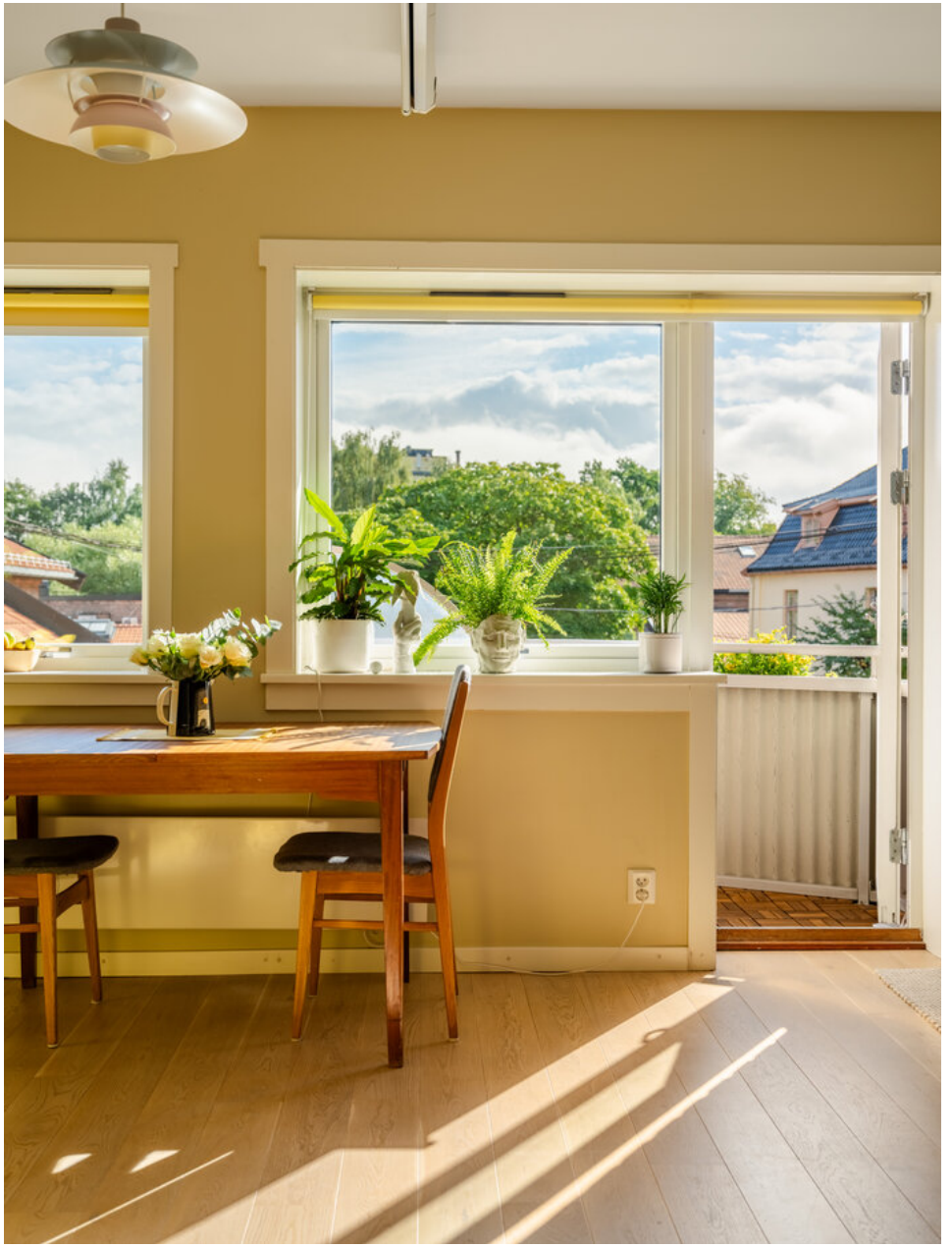



An epic drama of adventure and exploration
2001: a space odyssey

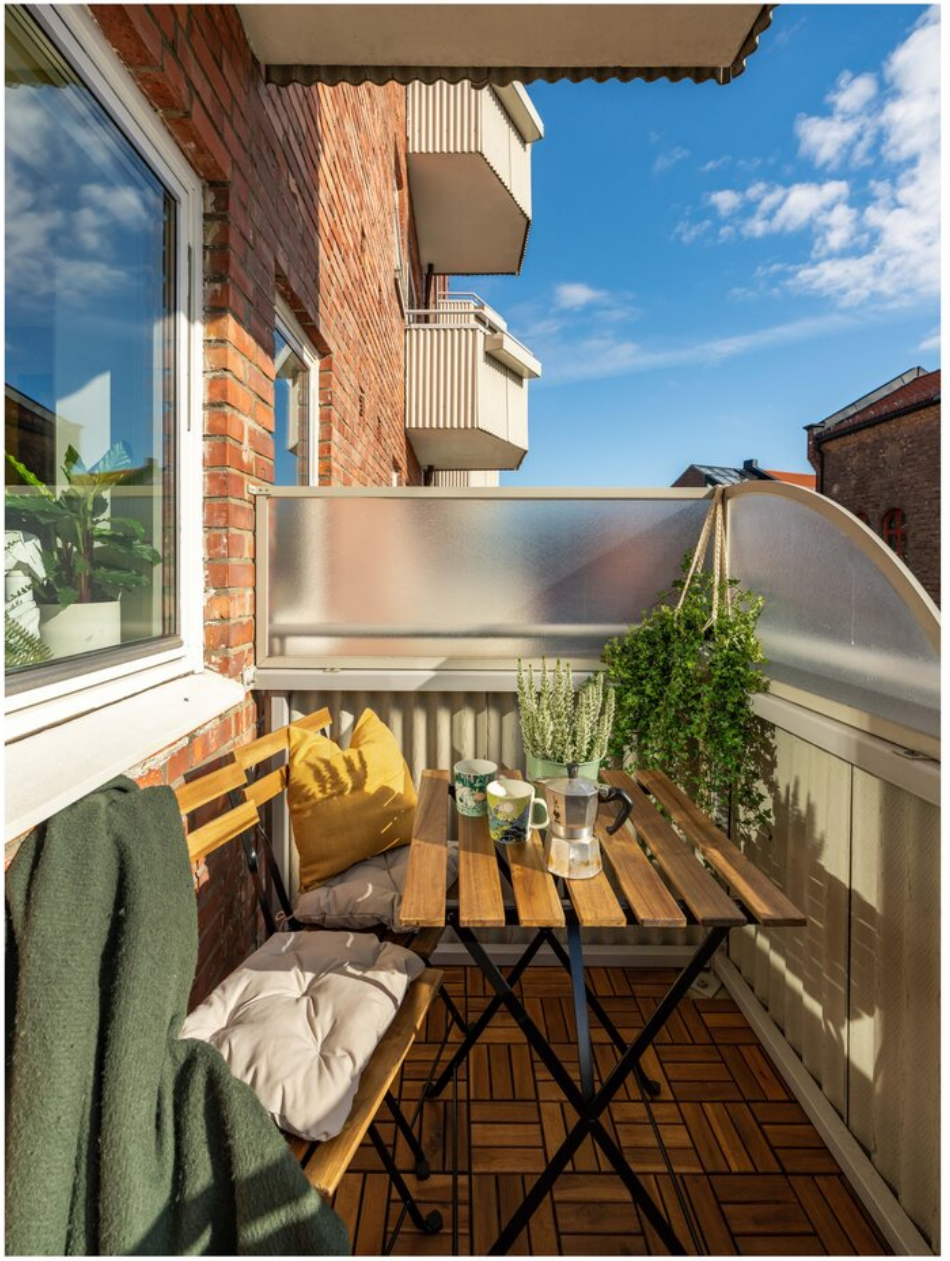

drama of
ure and exploration
2001: a space odyssey











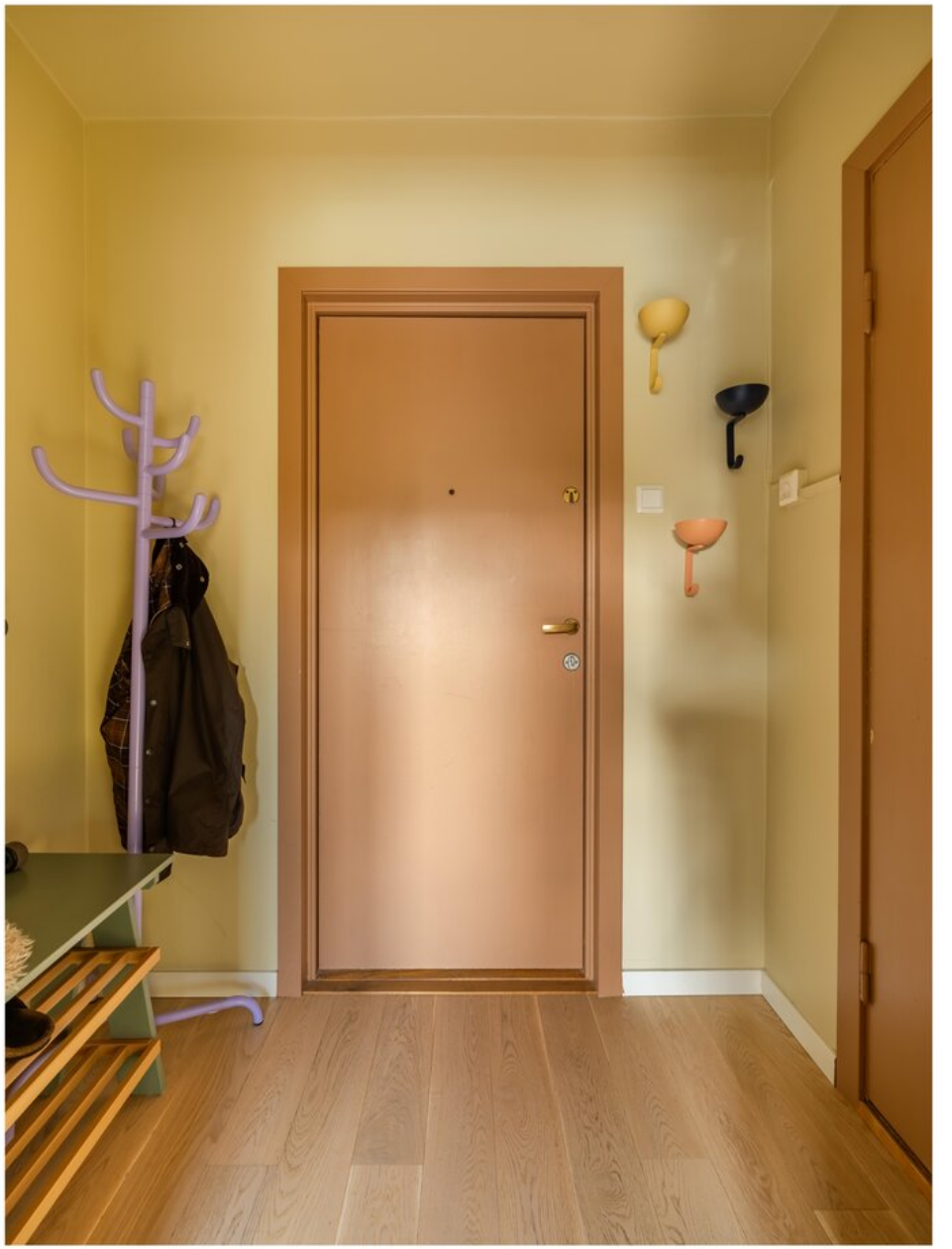



P
09-20
P


JAMES STEWART
KIM NOVAK
VEPTIBO










P

Informasjon

Maridalsveien 90

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0183/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Maridalsveien 90, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 183 i Oslo kommune
Andelsnr 39 i Ila Borettslag, org.nr. 952264095

Selger
Erlend Ose

Kjøpesum og omkostninger
4 085 000,- (Prisantydning)
102 932,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 187 932,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 197 494,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 206 794,- (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
1950

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 32 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entré, stue/kjøkken og bad
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bygd en sovehems i stuen på ca. 2,3 m². Takhøyden ble målt til 1,01 m. Under sovehemsen er det under 1,90 m takhøyde, som går under areal med lav himlingshøyde.
Fellesareal:
- En loftsbod med gulvflate på ca. 5 m². Skråtak i boden. Det ble ikke målt takhøyde grunnet lagring.
- En kjellerbod på ca. 3 m².

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken og bad.

Standard

Entré:
Innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Leiligheten ble nymalt og fikk nytt gulv i 2023.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en fleksibel planløsning med plass til sofa, spisebord og øvrige møbler. Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning, noe som skaper et trivelig oppholdsrom. Det er etablert en praktisk og plassbesparende hems med plass til seng. Under hemsen er det plass til garderobeløsning eller skrivepult. Fra stuen er det utgang til en flott østvendt balkong på ca. 3 m², med plass til utemøbler.

Kjøkken:
Det lekre kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass for oppbevaring og arbeidsplass. Kjøkkenet er fra Epoq med moderne fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Svært funksjonelt utformet med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Stekeovnen er også en dampovn som kan deles inn i to kamre. Det betyr at du kan dampe og steke ulike retter samtidig eller steke to retter samtidig.

Bad:
Flislagt bad som i 2004 ble pusset opp i regi av borettslaget. Innredningen består av servantskap, speilskap, toalett, dusjhjørne med svingbar glassdør, elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Innvendig overflater:
Himling med malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,57 m.

Parkering

Borettslaget har to plasser til utleie som fordeles etter venteliste og ansiennitet. Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan

man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2023:
- Byttet kjøkken.
- Lagt gulv.
- Malt himlinger og vegger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Jeg har selv skiftet silikonfuger (gulv) og installert ny dusjdør i august 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004 med nye overflater, membranløsninger, sluk og røropplegg.

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: Jeg kjenner til at det er gjort løpende reparasjoner av borettslaget på fellesarealer (fasade/tak mv). Tak ble. f.eks. fornyet i 2017, bunnledninger skiftet i 2024, med mer. Jeg har imidlertid ikke personlig kjennskap til disse arbeidene da de er utført av i regi av styret i borettslaget. Videre er mesteparten av arbeidene utført før min eiertid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til opplysninger jeg fikk da jeg kjøpte, ble det utført arbeider med drenering og forbedring av utearealer (fellesarealer) i perioden 2008-2009 i regi av styret. Da dette ikke ble utført i min eiertid, kjenner jeg imidlertid ikke til detaljene rundt hvilke arbeider som konkret er utført eller av hvem.

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

Foreligger det en samsvarserklæring? - Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er lagt ny kurs fra sikringsskap/-rom til kjøkken/induksjonstopp. Arbeidet ble utført av faglært elektriker våren 2023 i forbindelse med oppussing. Det er ikke utstedt faktura eller samsvarserklæring for arbeidet. Jeg har ikke kontaktinformasjon til elektrikeren, ettersom all kontakt gikk via entreprenøren. Jeg har fått faglært elektriker til å installere to stykk trådløse brytere i september 2025, og dette foreligger det dokumentasjon og samsvarserklæring på på.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei, jeg kjenner ikke til når det er utført kontroll av e-anlegg, men det ble utført diverse arbeider på dette i 2019 av forrige eier. Det foreligger dokumentasjon på dette.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere kommentar ang. bunnledninger. Videre er felles røropplegg og soilrør skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2004 (før min eiertid).

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, det er noen små sprekker i tre av flisene på badet, men dette er etter min vurdering kun kosmetisk. Borettslaget har startet en prosess med utskifting av varmtvannsberedere for den enkeltes regning, og jeg har meldt interesse, men kjenner ikke status. Min bereder fungerer som den skal og må ikke byttes, men jeg ønsker utskifting av hensyn til energisparing og fordi den er eldre enn forventet levetid.

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, jeg har et rør i kjellerboden min som tidvis drypper (trolig kondens) på gulvet. Dette er imidlertid borettslagets ansvar. Har ikke vært sjenerende for meg.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei, ikke utover takstrapporter utarbeidet ifm. salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal var oppgitt til 29kvm i salgsoppgave da jeg kjøpte. Jeg er ikke kjent med hvor opplysningene stammer fra og hvordan målingen(e) er blitt utført.

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, veldig rolig og stille område og borettslag.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, det ble i 2023 utført en omfattende oppgradering av stue/gang/alkove. Arbeidene ble utført av faglært håndverker. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og

stue ble revet (ingeniør har bekreftet at veggen ikke var bærende). Det ble installert nytt kjøkken med hvitevarer, lagt en-stavs eikeparkett, sparklet og malt vegger, samt malt tak. Det ble etablert hems, installert Waterguard-system og utført oppkobling av vaskemaskin til vann/avløp av faglært rørlegger (faktura foreligger). Det elektriske arbeidet, inkludert ny kurs fra sikringsskap i gang til induksjonstopp, er utført av faglært elektriker (se tidligere kommentar om samsvarserklæring). Jeg har selv bygget plassbygde møbler og spilevegg til hemsen, samt montert ribbevegg/stige.

Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 12.09.2025.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Utvendig:
Boligblokk bygget i 1950. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/mur. Utvendig forblendet med teglstein. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l (ikke besiktiget). Bygningen har personheis. Vinduer med 3-lags press glass, prod 1988. Malt balkongdør med 3-lags glass, prod 1988.

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m^2. Gulv med treheller. Rekkverk i stålkonstruksjoner med fasadeplater. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygningsdeler som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Vinduer:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20-60år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Balkongdør:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20-60år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble på det meste målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom stue og kjøkken. Det kan ikke utelukkes større avvik, da det kun ble tatt stikkprøver.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en

bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger samsvarserklæringer fra tidligere eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring som angår arbeid som er gjort i forbindelse med oppussing av kjøkken, men eier opplyser om at det er utført via en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eier skriver følgende i egenerklæringen: Det er lagt ny kurs fra sikringsskap/-rom til kjøkken/induksjonstopp. Arbeidet ble utført av faglært elektriker våren 2023 i forbindelse med oppussing. Det er ikke utstedt faktura eller samsvarserklæring for arbeidet. Jeg har ikke kontaktinformasjon til elektrikeren, ettersom all kontakt gikk via entreprenøren.
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > Bad > Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen.
NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Innvendig > Radon:
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme og elektrisk oppvarming.
Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk ligger på 5650 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 412,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 02.09.25 Månedlig intervall: 3 412,- pr md.

Felleskostnadene inkluderer internett, trappevask, vaktmestertjenester, renhold, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 933 229,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 732 917,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har kollektiv avtale med Telia, hvor det er mulighet for kjøp av tilleggstjeneste som kabel-tv.

Borettslaget

Om borettslaget

Ila borettslag org nr. 952264095.

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

Borettslaget har avtale om Fellesmåling av strøm med Hafslund / LOS.

Styret opplyser via tlf. pr. 27/6 at,
-Det er ikke planlagt noe større prosjekter som vil påvirke fellesgjelden eller felleskostnadene.
-Det er ikke observert noe skadedyr i borettslaget.
-Borettslaget disponerer to parkeringsplasser til utleie. Disse fordeles etter venteliste og ansiennitet. Det er pt. lang venteliste.

- Oppgradering av sykkelrom i 2025
- Vaktmesteren skal male og montere nye stativer over sommeren.
- Det er planlagt rens av ventiler i alle leiligheter i høsten 2025. Styret planlegger også en gjennomgang og eventuell økt forbedring av brannsikkerheten av trådglassdørene i borettslaget i 2025.

7. Orienteringssak: Rehabiliteringsprosjekt vann- og avløpsledninger:
I 2024 gjennomførte Ila borettslag et større rehabiliteringsprosjekt knyttet til stikk- og bunnledningsnettet for avløp, overvann og forbruksvann. TT-Teknikk var totalentreprenør for prosjektet, mens OPAK bistod borettslaget med prosjektledelse og oppfølging som byggherrerepresentant.

Arbeidets omfang
Prosjektet omfattet rørfornying (strømpekjøring) av samtlige nedgravde bunnledninger for spill- og overvann, samt innvendige hovedrør. Det ble i tillegg gjort nødvendige tilpasninger og utskiftninger som følge av uforutsette forhold.

Kostnader
Prosjektet hadde en opprinnelig kontraktssum på ca. 2,24 millioner kroner eks.

mva. Etter endringer og tilleggsarbeider, samt fratrekk for manglende leveranser, endte totalfakturaen på ca. 2,59 millioner kroner eks mva. OPAKs arbeid med prosjektledelse oversteg det opprinnelige estimatet, grunnet behov for tett oppfølging av totalentreprenøren.

Oppsummering
Prosjektet har vært krevende, særlig på grunn av utfordringer med leverandøren, men er nå avsluttet og levert med tilfredsstillende kvalitet. Borettslaget har dermed fått oppgradert sitt ledningsnett med forlenget levetid og bedre funksjonalitet.

Større vedlikehold og rehabilitering
2023-2024 Bunnledninger
2023-2024 Hovedinngangsdør
2020-2021 Vinduer
2019 Vedlikehold av elektrisk anlegg
2018 Rehabilitering fasadevinduer
2017 Rehabilitering tak
2016 Brannsikerhet
2013 Brannvarslingsanlegg installert i felles
2013 Nytt avfallssystem og nye låser til bod
2012 Renovering av heis
2011 Vedlikehold av heis
2009 Fortsettelse av dreneringsprosjekt
2008 - 2009 Dreneringsprosjekt
2006 - 2006 Ventilasjonsanlegg.
2006 - 2007 Fellesareal
2004 Våtromsrehabilitering: Utskifting av vann- og avløpsrør.
2000 Nytt porttelefonanlegg. Installert bredbånskabel.
1997 Rehabilitering av balkonger
1996 Skifte av motor for avtrekksvifte på taket
1994 Skifte av entredører og porttelefonanlegg.
1980 - 1989 Diverse: Skifte av elektrisk anlegg, vinduer og verandadører.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding for personer som ikke allerede er medlem er 500,- pr person.

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 102 932,-pr. 02.09.2025

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11496722
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,47%
Restsaldo 4 671 651,00
Innfrielsesdato: 01.11.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208324810
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 4 562 012,00
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 102 931,59,-, pr. dags dato.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11496722
Restsaldo: 52 078,00
Kapitalkostnader: 3 394,42

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208324810
Restsaldo: 50 853,59
Kapitalkostnader: 300,96

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 22 937,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2024) viser et underskudd på kr. 2.910.492,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig bunnlendingsprosjeket.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 455.000,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er ikke tillatt med røyking på balkongen i tidsrommet 23:00-07:00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra 24:00 - 09:00 fredag kveld til søndag morgen.
- Elektrisk grill er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt, med mindre det foreligger gode grunner for eieren av

husdyret samtidig som det ikke er til ulempe for andre.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 806 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Maridalsveien 90 har en fantastisk beliggenhet i et veletablert bomiljø rett ved Iladalen. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Det er flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Iladalen og parken på St. Hanshaugen. Her bor du i et svært attraktivt område på Ila med sjarmerende trehusbebyggelse og Akerselva tett på, med flotte turstier helt fra sentrum i sør til Maridalen og Nordmarka i nord.

Du kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta deg en tur på Ringen kino (ca. 5 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk som også har post i butikk, Vinmonopolet, apotek, frisør, blomsterbutikk, bokhandel, samt bensinstasjon. Her kan du også få en god kopp kaffe eller bakverk hos Baker Rigal, eller et smakfullt måltid hos Go'Bento sushi. (se www.kiellandshus.no for mer informasjon). Populære Tranen med Åpent bakeri (dagtid) og Lofthus Samvirkelag (kveldstid) ligger også like i nærheten.

Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant. Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no).

Av treningssentre kan du velge mellom blant annet SIO (Vulkan), SATS Ringnes Park, SATS Ila og Sagene, Myrens Treningssenter og Klatreverket.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha

kort vei til byens mange fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Det er imidlertidig ikke krav om ferdigattest for bygg oppført før 1. januar 1998. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
- Nye balkongrekkverk, datert 28.08.1997
- Rehabilitering av 87 bad , datert 06.07.2004
- Fasaderehabilitering - ny takstein, datert 29.06.2018

Det foreligger tillatelse til tiltak for utskiftning av stikkledninger for vann og avløp, 16.04.2024.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det er fjernet en lettvegg i mellom stue og kjøkken, slik at det nå er en åpen stue/kjøkken løsning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig iht. reguleringsbestemmelse S-4179. Øvrige bestemmelser S- 4179 (fortau), S-5058 (andre sikringssoner og vannforsyningsanlegg) og S-171GO (offentlig kjørebane/veigrunn). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Maridalsveien 90 - Rehabilitering av stikkledninger for vann og avløp - Saksnr: 202453964 - Byggesak
Mottatt sak: 25.03.2024
Status: Tillatelse gitt:
Søknaden gjelder utskifting av stikkledninger for vann ø63 VL med nye stoppekraner og spillvann ø160 SP fra veggliv ut til eksisterende tilknytningspunkter for vann og spillvann på kommunens ledninger mellom kum SID nr. 167005 og kum SID nr. 167006.

Maridalsveien 87 - Fasadeendring - Bygg 5 - Saksnr: 202110154 - Byggesak
Mottatt sak: 14.06.2021
Status: Tillatelse gitt:
Tiltaket gjelder bytte av takstein og vinduer i arkene til nye, tilsvarende vinduer i tillegg til å male om hele huset, samt renovere fasader.

Maridalsveien 86 B - Fasadeendringer, utbedring og heving av hovedhus - Saksnr: 202453913 - Byggesak
Mottatt sak: 15.03.2024
Status: Tillatelse gitt
Det søkes om fasadeendringer og heving av hovedhuset.

Vøyensvingen 20 - 22 - Tilbygg og ny utebod, nedfallssikring og inntakstårn for ventilasjon - Vøyensvingen barnehage - Saksr: 202311760 - Byggesak
Mottatt sak: 02.08.2023
Status: Rammetillatelse gitt
Tiltaket omfatter riving av eksisterende tilbygg og bod, som erstattes av nytt tilbygg med bod. Videre omfatter tiltaket etablering av nedfallsløsninger under eksisterende balkonger, inntaksløsninger for ventilasjon og en generell fornyelse av barnehagen både innvendig og utvendig.

Pågående plansaker:
Lovisenberggata 15 med flere - Dialogfase etter offentlig ettersyn - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere
Saksnr: 201711927

Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate. Kollektiv, sykkel og overvannstiltak
Saksnr: 202554777

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/183:
07.12.1843 - Dokumentnr: 900040 - Bestemmelse om bebyggelse

17.11.1952 - Dokumentnr: 302872 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43061 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

26.05.1831 - Dokumentnr: 900003 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

12.07.1927 - Dokumentnr: 900359 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:189

13.10.1939 - Dokumentnr: 305624 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:105
GNR: 221 BNR: 133

21.07.1947 - Dokumentnr: 302369 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:211

07.08.1948 - Dokumentnr: 302639 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:245
UTSKILT FRA FLERE BNR

07.09.1948 - Dokumentnr: 302640 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:247
MED FLERE

07.01.1988 - Dokumentnr: 1181 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:288

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 276,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 286,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Maridalsveien 90

Maridalsveien 90

Nabolaget Iladalen - vurdert av 421 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km

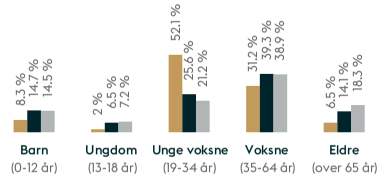
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min 1.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	2 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	6 min 0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	6 min 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 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Øvre Foss kunstgressbane	5 min
Sagene Squash Senter	3 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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 183

Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 04.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1158 **Referansenummer:** WU2079

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 910

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1950. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2023:
- Byttet kjøkken.
- Lagt gulv.
- Malt himlinger og vegger.

2025:
- Montert ny dusjdør, utført via egeninnsats.

Arbeidene er utført av Fandla Bygg AS.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Andelsleilighet - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Gulv med treheller. Rekkverk i stålkonstruksjoner med fasadeplater. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m.

Boligblokk bygget i 1950. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/mur. Utvendig forblendet med teglstein. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l (ikke besiktiget). Bygningen har personheis.

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,57 m.

- Svanke i gulvet ved døren til badet. Noe knirk grunnet dette. Parketten har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk gulvvarme og elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

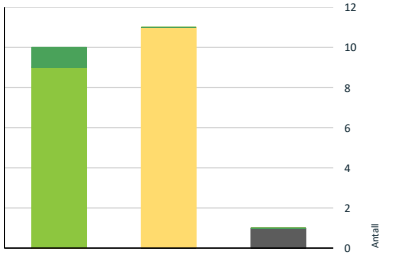
Det er fjernet en lettvegg i mellom stue og kjøkken, slik at det nå er en åpen stue/kjøkken løsning.

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1950

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.



TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør med 3-lags glass, prod 1988.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Gulv med treheller. Rekkverk i stålkonstruksjoner med fasadeplater. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m.

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1950. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/mur. Utvendig forblendet med teglstein. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malte plater. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med en-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,57 m.

- Svanke i gulvet ved døren til badet. Noe knirk grunnet dette. Parketten har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble på det meste målt høydeforskjell på ca. 20 mm igjennom stue og kjøkken. Det kan ikke utelukkes større avvik, da det kun ble tatt stikkprøver.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RØD Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige trapper

Det er fastmontert en stige/ribbevegg til sovehemsen.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdør.

- Døren til bad er noe hard å åpne.

Andre innvendige forhold

Elektrisk gulvvarme og elektrisk oppvarming.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. 21 mm fall fra dørterskel til sluk. Terskel på 40 mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent uførelse. Plastsluk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbar glassdør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Integrert kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Kullfilterventilator i platetopp.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast. Badet har kobberør og kjøkken har nyere plastrør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredere er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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

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

Bygningen har egne rom med sikringer. Sikringene som hører til leiligheten er merket 16-21.

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?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæringer fra tidligere eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring som angår arbeid som er gjort i forbindelse med oppussing av kjøkken, men eier opplyser om at det er utført via en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

   Eier skriver følgende i egenerklæringen: Det er lagt ny kurs fra sikringsskap/-rom til kjøkken /induksjonstopp. Arbeidet ble utført av faglært elektriker våren 2023 i forbindelse med oppussing. Det er ikke utstedt faktura eller samsvarserklæring for arbeidet. Jeg har ikke kontaktinformasjon til elektrikeren, ettersom all kontakt gikk via entreprenøren.

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?
    Nei

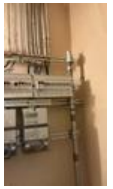
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 brannselleinndeling

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 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft					
2. etasje	29			29	3
Kjeller		3		3	
SUM	**29**	**3**			**3**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar
Det er bygd en sovehems i stuen på ca. 2,3 m². Takhøyden ble målt til 1,01 m. Under sovehemsen er det under 1,90 m takhøyde, som går under areal med lav himlingshøyde.

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 5 m². Skråtak i boden. Det ble ikke målt takhøyde grunnet lagring.
- En kjellerbod på ca. 3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er fjernet en lettvegg i mellom stue og kjøkken, slik at det nå er en åpen stue/kjøkken løsning.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	29	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Erlend Ose	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	183		0	1806.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maridalsveien 90, 0458 Oslo

Hjemmelshaver
Ila Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952264095		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Ose Erlend

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
39	22 937	104 816

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.09.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.09.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Maridalsveien 90 , 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 183
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ose, Erlend	9578-5993-4-3502725	2025-09-08 12:36:09

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
34-0183/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maridalsveien 90, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Erlend Ose

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2022

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: 565439
Forsikret i: Klp Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Jeg har selv skiftet silikonfuger (gulv) og installert ny dusjedør i august 2025.

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

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

Eventuell kommentar: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2004 med nye overflater, membranløsninger, sluk og røropplegg.

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: Jeg kjenner til at det er gjort løpende reparasjoner av borettslaget på fellesarealer (fasade/tak mv). Tak ble. f.eks. fornyet i 2017, bunnledninger skiftet i 2024, med mer. Jeg har imidlertid ikke personlig kjennskap til disse arbeidene da de er utført av i regi av styret i borettslaget. Videre er mesteparten av arbeidene utført før min eiertid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til opplysninger jeg fikk da jeg kjøpte, ble det utført arbeider med drenering og forbedring av uterealer (fellesarealer) i perioden 2008-2009 i regi av styret. Da dette ikke ble utført i min eiertid, kjenner jeg imidlertid ikke til detaljene rundt hvilke arbeider som konkret er utført eller av hvem.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er lagt ny kurs fra sikringsskap/-rom til kjøkken /induksjonstopp. Arbeidet ble utført av faglært elektriker våren 2023 i forbindelse med oppussing. Det er ikke utstedt faktura eller samsvarserklæring for arbeidet. Jeg har ikke kontaktinformasjon til elektrikeren, ettersom all kontakt gikk via entreprenøren. Jeg har fått faglært elektriker til å installere to stykk trådløse brytere i september 2025, og dette foreligger det dokumentasjon og samsvarserklæring på på.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til når det er utført kontroll av e-anlegg, men det ble utført diverse arbeider på dette i 2019 av forrige eier. Det foreligger dokumentasjon på dette.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere kommentar ang. bunnledninger. Videre er felles røropplegg og soilrør skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2004 (før min eiertid).

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

Eventuell kommentar: Det er noen små sprekker i tre av flisene på badet, men dette er etter min vurdering kun kosmetisk. Borettslaget har startet en prosess med utskifting av varmtvannsberedere for den enkeltes regning, og jeg har meldt interesse, men kjenner ikke status. Min bereder fungerer som den skal og må ikke byttes, men jeg ønsker utskifting av hensyn til energisparing og fordi den er eldre enn forventet levetid.

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

Eventuell kommentar: Jeg har et rør i kjellerboden min som tidvis drypper (trolig kondens) på gulvet. Dette er imidlertid borettslagets ansvar. Har ikke vært sjenerende for meg.

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapporter utarbeiedet ifm salg.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal var oppgitt til 29kvm i salgsoppgave da jeg kjøpte. Jeg er ikke kjent med hvor opplysningene stammer fra og hvordan målingen(e) er blitt utført.

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

Eventuell kommentar: Veldig rolig og stille område og borettslag.

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?
Ja

Beskriv: Det ble i 2023 utført en omfattende oppgradering av stue/gang/alkove. Arbeidene ble utført av faglært håndverker. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue ble revet (ingeniør har bekreftet at veggen ikke var bærende). Det ble installert nytt kjøkken med hvitevarer, lagt enstavs eikeparkett, sparklet og malt vegger, samt malt tak. Det ble etablert hems, installert Waterguard-system og utført oppkobling av vaskemaskin til vann/avløp av faglært rørlegger (faktura foreligger). Det elektriske arbeidet, inkludert ny kurs fra sikringsskap i gang til induksjonstopp, er utført av faglært elektriker (se tidligere kommentar om samsvarserklæring). Jeg har selv bygget plassbygde møbler og spilevegg til hemsen, samt montert ribbevegg/stige.

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: 34-0183/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ose, Erlend	2025-09-08

Identifikasjon

bankID Ose, Erlend

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0183/25 . Vår ref.: 0025-1-212 Dato: 02.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	ILA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	952264095
Andelseier:	Ose, Erlend
Medeier:	
Leilighetsnummer:	212
Adresse:	Maridalsveien 90, 0458 OSLO
Andelsnummer:	39
Gnr.	219
Bnr.	183

Borettsinnskudd: Kr. 1 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har avtale om Fellesmåling av strøm med Hafslund / LOS. Ved salg eller eierskifter MÅ eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Verdt å merke seg at det er en endring i husordensreglene og at røyking å balkong ikke er tillatt i samme tidsrom hvor det skal være ro i borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11496722
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	4 671 651,00
Innfrielsesdato:	01.11.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208324810
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	4 562 012,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 412,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 412,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	384,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 943,-
Annen formue:	22 937,-
Gjeld:	104 816,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11496722
Restsaldo:	52 078,00
Kapitalkostnader:	3 394,42

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208324810
Restsaldo:	50 853,59
Kapitalkostnader:	300,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 102 931,59,-, 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 Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Christoffer Eid Wiig, e-post: ilaborettslag@gmail.com

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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 25
ILA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ILA BORETTSLAG

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 27. mai kl. 11:00 og lukker 3. juni kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/25

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.

Manuelle stemmesedler
Manuelle stemmesedler kan legges inn fristene i styrets postkasse ved beboerens postkasser.

Dersom 10% av andelseierne krever at generalforsamlingen avholdes fysisk etter at innkallingen er sendt ut, skal styret tilrettelegge for at dette blir gjennomført dersom kravet kommer innenfor rimelig tid, det vil være innenfor et par dager eter at innkallingen er gjort kjent. Ny innkalling vil da sendes ut.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstra honorar styret
7. Orienteringssak: Rehabiliteringsprosjekt vann- og avløpsledninger
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ILA BORETTSLAG

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

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gunnar Eikeland er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. 0025 lla Borettslag.pdf
2. Regnskap 2024.pdf
3. Større vedlikehold og rehabilitering.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 158 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 158 000.

Sak 6
Ekstra honorar styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ber om 5000,- kroner ekstra i honorar for jobb med bunnledningsprosjektet.

Forslag til vedtak
Det utbetales et ekstra honorar på 5000,- kroner til styret.

Sak 7
Orienteringssak: Rehabiliteringsprosjekt vann- og avløpsledninger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2024 gjennomførte lla borettslag et større rehabiliteringsprosjekt knyttet til stikk- og bunnledningsnettet for avløp, overvann og forbruksvann. TT-Teknikk var totalentreprenør for prosjektet, mens OPAK bistod borettslaget med prosjektledelse og oppfølging som byggherrerepresentant.

Arbeidets omfang
Prosjektet omfattet rørfornying (strømpekjøring) av samtlige nedgravde bunnledninger for spill- og overvann, samt innvendige hovedrør. Det ble i tillegg gjort nødvendige tilpasninger og utskiftninger som følge av uforutsette forhold.

Utfordringer underveis
Prosjektet ble forsinket i både oppstart og gjennomføring, i hovedsak på grunn av mangelfull fremdrift fra totalentreprenøren og behov for ekstraarbeider. Enkelte forsinkelser skyldtes også at beboere brukte vann og avløp mens arbeidene pågikk, noe som skadet rør og krevde ekstra tiltak.

Kostnader
Prosjektet hadde en opprinnelig kontraktssum på ca. 2,24 millioner kroner eks. mva. Etter endringer og tilleggsarbeider, samt fratrekk for manglende leveranser, endte totalfakturaen på ca. 2,59 millioner kroner eks mva. OPAKs arbeid med prosjektledelse oversteg det opprinnelige estimatet, grunnet behov for tett oppfølging av totalentreprenøren.

Kvalitet og sikkerhet
Til tross for forsinkelser vurderes sluttproduktet som godt og i henhold til forventet kvalitet. OPAK har fulgt opp arbeidet med stikkprøvekontroller og videoinspeksjon. Det er ikke registrert ulykker eller alvorlige avvik i prosjektet.

Oppsummering
Prosjektet har vært krevende, særlig på grunn av utfordringer med leverandøren, men er nå avsluttet og levert med tilfredsstillende kvalitet. Borettslaget har dermed fått oppgradert sitt ledningsnett med forlenget levetid og bedre funksjonalitet.

Vi takker alle beboere for tålmodigheten underveis og håper resultatet kommer fellesskapet til nytte i lang tid fremover

Forslag til vedtak
Tas til orientering

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christoffer Wiig
  Valgkomiteens innstilling

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

- Brynhild Mostad Ystgaard
  Valgkomiteens innstilling
- Charlotte Krohn
  Valgkomiteens innstilling

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

- Margrethe Lind
  Valgkomiteens innstilling

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

- Gunnar Eikeland
  Valgkomiteens innstilling

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Utnevnes av styret

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

- Utnevnes av styret

Styrets årsrapport

Oppgradering av sykkelrom i 2025

Alle sykler ble fjernet før dugnaden 5. mai 2025. Vaktmesteren har nå spylt rommet og gjort klart for maling og montering av nye sykkelstativ.

Vaktmesteren skal male og montere nye stativer over sommeren.

Beboerne vil få beskjed når rommet igjen er klart for bruk.

Det er planlagt rens av ventiler i alle leiligheter i høsten 2025. Styret planlegger også en gjennomgang og eventuell økt forbedring av brannsikkerheten av trådglassdørene i borettslaget i 2025.

Til generalforsamlingen i Ila Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ila Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ILA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 264 095, KUNDENR. 25

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 218 511**	**1 861 846**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 910 492	905 921
Tillegg for nye langsiktige lån	14	4 640 870	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 083 432	-546 420
Innsk. øremerk. bankkto		-5 070	-2 836
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-358 124**	**356 665**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 860 388**	**2 218 511**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 877 042	2 375 760
Kortsiktig gjeld		-1 016 655	-157 249
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 860 387**	**2 218 511**

ILA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 264 095, KUNDENR. 25

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 638 730	3 326 771	3 344 000	3 473 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 638 730**	**3 326 771**	**3 344 000**	**3 473 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-29 610	-20 445	-23 000	-23 000
Styrehonorar	4	-159 000	-145 000	-160 000	-159 000
Revisjonshonorar	5	-9 625	-9 625	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-51 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-156 995	-149 095	-159 000	-165 000
Konsulenthonorar	6	-329 242	-289 404	-75 000	-75 000
Kontingenter		-17 400	-17 400	-17 400	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-4 038 488	-413 597	-4 091 000	-601 000
Forsikringer		-200 702	-172 945	-210 000	-252 000
Kommunale avgifter	8	-521 043	-445 195	-514 000	-588 000
Energi/fyring		-74 001	-80 957	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 148	-243 841	-260 000	-270 000
Andre driftskostnader	9	-299 265	-197 504	-219 000	-226 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 140 519**	**-2 185 007**	**-5 863 400**	**-2 512 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 501 789**	**1 141 764**	**-2 519 400**	**961 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 471	24 247	0	0
Finanskostnader	11	-443 174	-260 090	-478 000	-506 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-408 703**	**-235 843**	**-478 000**	**-506 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 910 492**	**905 921**	**-2 997 400**	**455 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	905 921		
Fra opptjent egenkapital		-1 555 555	0		
Udekket tap		-1 354 937	0		

ILA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 264 095, KUNDENR. 25

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 125 412	6 125 412
Tomt		194 759	194 759
Miljøbankkonto, øremerket		157 493	133 884
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 477 664**	**6 454 055**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		69 893	67 962
Driftskonto OBOS-banken		2 345 857	1 862 596
Sparekonto OBOS-banken		461 293	445 202
SUM OMLØPSMIDLER		**2 877 042**	**2 375 760**
SUM EIENDELER		**9 354 707**	**8 829 815**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Opptjent egenkapital		0	1 555 555
Udekket tap	13	-1 354 937	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 346 237**	**1 564 255**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 402 768	6 845 330
Borettsinnskudd	15	132 400	132 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	149 120	130 581
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 684 288**	**7 108 311**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		912 596	37 090
Påløpte renter		39 695	42 751
Påløpte avdrag		64 364	77 408
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 016 655**	**157 249**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 354 707**	**8 829 815**

Pantstillelse		17	16 832 400	17 638 400
Garantiansvar			0	0

Oslo, 02.04.2025

Styret i Ila Borettslag

Christoffer Wiig | Charlotte Krohn | Stine Nerbø

Herman Sannerholt

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 505 194
Lokaler	115 536
Parkeringsleie	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 638 730**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	**-29 610**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 159 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 991, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-312 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 864
Plan og Bygningsetaten	-11 690
SUM KONSULENTHONORAR	**-329 242**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 878 370
Drift/vedlikehold VVS	-3 844
Drift/vedlikehold elektro	-2 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 021
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 886
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 038 488**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 288
Vann- og avløpsavgift	-361 975
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-521 043**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 706
Vaktmestertjenester	-190 100
Renhold ved firmaer	-81 029
Andre fremmede tjenester	-6 052
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 991
Andre kontorkostnader	-56
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-299 265**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 310
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 161
SUM FINANSINNTEKTER	**34 471**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-232 414
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 684
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 659
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-175 373
Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	**-443 174**

NOTE: 12
BYGNINGER

Oppskrevet 1972	127 112
Tilgang 1948	2 565 400
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	3 432 900
SUM BYGNINGER	**6 125 412**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.219/bnr.183
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-11 700 000	
Nedbetalt tidligere	6 522 347	
Nedbetalt i år	375 435	
		-4 802 218
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	219 197	
Nedbetalt i år	780 803	
		0
OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2018	-1 582 466	
Nedbetalt tidligere	695 592	
Nedbetalt i år	886 874	
		0
Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-4 635 731	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	35 181	
		-4 600 550
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 402 768**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-135 500
Korrigering	3 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-132 400**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-149 120
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-149 120**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 400
	9 402 768
Påløpte avdrag	64 364
TOTALT	**9 599 532**

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

Bygninger	6 125 412
Tomt	194 759
TOTALT	**6 320 171**

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Bunnledninger	Bytting av bunnledninger. TT-teknikk
2023-2024	Hovedinngangsdør	Byttet hovedinngangsdør
2022	Porttelefon	Nytt porttelefonanlegg. Defigo AS.
2020-2021	Vinduer	Byttet alle vinduer i fellesareal i bakgården. VD Montasje AS.
2019	Vedlikehold av elektrisk anlegg	
2018	Rehabilitering fasadevinduer	
2017	Rehabilitering tak	Rehabilitering av hele taket, inkludert ny takstein.
2016	Brannsikerhet	Alle boenheter fikk ny røykvarsler og brannslokningsapparat. Brannslokningsapparater ble installert i borettslagets fellesområder. Servicekontrakter ble signert for å ivareta videre vedlikehold.
2013	Brannvarslingsanlegg installert i felles	
2013	Nytt avfallssystem og nye låser til bod	
2012	Renovering av heis	
2011	Vedlikehold av heis	
2009	Fortsettelse av dreneringsprosjekt.	Rehabilitering av utearealer. En del vedlikehold av heis.
2008 - 2009	Dreneringsprosjekt	Rehabilitering utearealer
2006 - 2006	Ventilasjonsanlegg.	Kanaler rengjort og vifter skiftet ut. Anlegget balansert og det ble montert ventilasjon i kjellere.
2006 - 2007	Fellesareal	Oppgradering med maling, gulvbelegg og lister i gang/oppgang
2004	Våtromsrehabilitering.	Utskifting av vann- og avløpsrør.
2000	Nytt porttelefonanlegg. Installert bredbånskabel.	Avtale med UPC i 5 år.
1997	Rehabilitering av balkonger.	Reparasjon av tak og nedløpsrør fra balkongene. Loftsvinduer malt.
1996	Skifte av motor for avtrekksvifte på taket.	Skifte av spillvannsledning ved vaktmesterrom i U2/bakgården.
1994	Skifte av entredører og porttelefonanlegg.	
1980 - 1989	Diverse.	Skifte av elektrisk anlegg, vinduer og verandadører.

Protokoll til årsmøte 2025 for ILA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952264095
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 11:00 til 3. juni kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Bjørnar Sollie er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Gunnar Eikeland er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 158 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 158 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstra honorar styret

Styret ber om 5000,- kroner ekstra i honorar for jobb med bunnledningsprosjektet.

Forslag til vedtak:
Det utbetales et ekstra honorar på 5000,- kroner til styret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Orienteringssak: Rehabiliteringsprosjekt vann- og avløpsledninger

I 2024 gjennomførte lla borettslag et større rehabiliteringsprosjekt knyttet til stikk- og bunnledningsnettet for avløp, overvann og forbruksvann. TT-Teknikk var totalentreprenør for prosjektet, mens OPAK bistod borettslaget med prosjektledelse og oppfølging som byggherrerepresentant.

Arbeidets omfang
Prosjektet omfattet rørfornying (strømpekjøring) av samtlige nedgravde bunnledninger for spill- og overvann, samt innvendige hovedrør. Det ble i tillegg gjort nødvendige tilpasninger og utskiftninger som følge av uforutsette forhold.

Utfordringer underveis
Prosjektet ble forsinket i både oppstart og gjennomføring, i hovedsak på grunn av mangelfull fremdrift fra

Transaksjon 09222115557548593734 Signert BS2, GE

totalentreprenøren og behov for ekstraarbeider. Enkelte forsinkelser skyldtes også at beboere brukte vann og avløp mens arbeidene pågikk, noe som skadet rør og krevde ekstra tiltak.

Kostnader
Prosjektet hadde en opprinnelig kontraktssum på ca. 2,24 millioner kroner eks. mva. Etter endringer og tilleggsarbeider, samt fratrekk for manglende leveranser, endte totalfakturaen på ca. 2,59 millioner kroner eks mva. OPAKs arbeid med prosjektledelse oversteg det opprinnelige estimatet, grunnet behov for tett oppfølging av totalentreprenøren.

Kvalitet og sikkerhet
Til tross for forsinkelser vurderes sluttproduktet som godt og i henhold til forventet kvalitet. OPAK har fulgt opp arbeidet med stikkprøvekontroller og videoinspeksjon. Det er ikke registrert ulykker eller alvorlige avvik i prosjektet.

Oppsummering
Prosjektet har vært krevende, særlig på grunn av utfordringer med leverandøren, men er nå avsluttet og levert med tilfredsstillende kvalitet. Borettslaget har dermed fått oppgradert sitt ledningsnett med forlenget levetid og bedre funksjonalitet.

Vi takker alle beboere for tålmodigheten underveis og håper resultatet kommer fellesskapet til nytte i lang tid fremover

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christoffer Wiig (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Wiig

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Charlotte Krohn (30 stemmer)
Brynhild Mostad Ystgaard (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Charlotte Krohn
Brynhild Mostad Ystgaard

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Margrethe Lind (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margrethe Lind

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Gunnar Eikeland (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunnar Eikeland

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

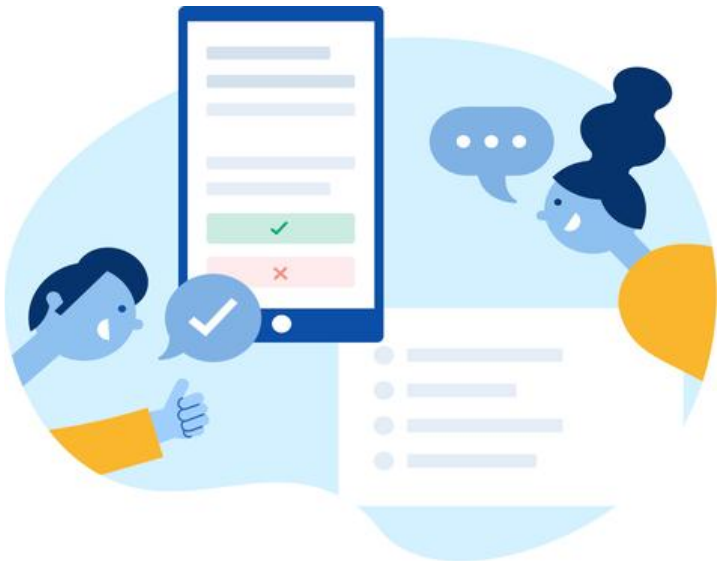
Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Utnevnes av styret (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Utnevnes av styret

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Utnevnes av styret (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Utnevnes av styret

Transaksjon 09222115557548593734 Signert BS2, GE



Ekstraordinært årsmøte 2023

Ila Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. oktober - 23. oktober 2023

Velkommen til årsmøte i Ila Borettslag

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 16. oktober kl. 12:00 og lukker 23. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/25

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bytte bunnledninger

Med vennlig hilsen,
Styret i Ila Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Christoffer Wiig er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Bytte bunnledninger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I slutten av 2020 ble det utarbeidet en rapport av OPAK (borettslagets tekniske rådgiver) som tok for seg kvaliteten og levetiden på bunnledningene i borettslaget. OPAK skrev den gangen i sin rapport:

«OPAK anbefaler at det nå planlegges og gjennomføres en total rehabilitering av bunnledninger og stikkledninger, for å sikre seg mot unødvendige driftshendelser på følgende premisser:

- Alder på rørinstallasjonen er 76 år.

- Forsikringsselskapene har i dag større krav og fokus nå en tidligere, til at rørnettet vedlikeholdes, dvs. utskiftning og vedlikeholdsplan av rørstrukturen i bygg. Om ikke forsikringsselskapet senere dekker skader som følge av manglede vedlikehold, tilfaller kostnadene eier. OPAK anbefaler derfor styret uavhengig av denne rapport å kontakte sitt forsikringsselskap for en uttalelse fra dem, hvorvidt de ser på røranlegget alder og deres erstatningsansvar ved brudd eller lekkasje.

- Å vente for lenge med utskiftning, eller bare reparere enkelt punkter av anlegget, vil resultere i at man i tiden fremover vil oppleve tiltagende driftsproblemer i form av et stigende antall tilfeller av at rør går tett, rørbrudd eller lekkasjer med dertil konsekvenser for beboere og merarbeid for styret.»

Styret har vedlagt saken:

-Viktig informasjon til beboerne i lla borettslag september 2023 – bytting av bunnledninger

-Oppfølging etter informasjonsmøte om bytting av bunnledninger i lla borettslag

Hva er det som skal skje?

Styret vil anbefale at alle bunnledninger byttes i borettslaget. Dette er en omfattende jobb og det er en del usikkerhetsmomenter knyttet til arbeidet som ikke vil bli kjent før arbeidet påbegynnes.

Entreprenøren vil grave opp alle bunnledningene (vann inn og ut av blokken) som ligger i krypkjelleren under blokka, samt grave opp ledningene ut til det kommunale avløpsnettet på utsiden av blokken for så å bytte disse med nye rør.

Økonomiske konsekvenser

Prosjektet er beregnet til koste rundt 3.500.000 kroner, ca. 40. 000 kroner per leilighet. Styret innstiller på at bytte av bunnledninger skal finansieres med et låneopptak som vil øke fellesgjelden per leilighet tilsvarende. Det er foreløpig usikkert hvor mye det vil være nødvendig å øke felleskostnadene i forbindelse med dette, men beboerne må påberegne en mulig økning på rundt 10%. Hvis forslaget får flertall, tar styret tar sikte på å øke felleskostnadene for å dekke kostnadene til oppgraderingen fra 1. januar 2024. Dette kommer i tillegg til vanlig økning av felleskostandene på grunn av KPI (konsumprisindeksen).

Forslag til vedtak

Styret i lla borettslag får i fullmakt fra generalforsamlingen i lla borettslag til å inngå kontrakt og gjennomføre bytte av bunnlendinger i borettslaget i 2024. Fullmakten er begrenset oppad til 3,5 mill. kroner. Oppgraderingen skal finansieres gjennom opptak av lån.

Vedlegg

1. Informasjonsskriv lla Borettslag etter beboermøte.pdf
2. Informasjonsskriv bunnledninger aug 2023 VER4.pdf

Oppfølging etter informasjonsmøte om bytting av bunnledninger i Ila borettslag

Styret takker for beboerne for godt oppmøte, spørsmål og innspill knyttet til prosessen med arbeidet som etter planen skal utføres i perioden april-juni 2024.

Styret ønsker å presisere at vi i første omgang har sendt ut informasjon til alle beboere, samt invitert til et informasjonsmøte for å dele den informasjonen vi har knyttet til prosjektet før det blir kalt inn til en ekstraordinær digital generalforsamling hvor forslaget er til behandling.

Det ble presisert ønske om å få noe mer informasjon knyttet til grunnen til at borettslaget må bytte bunnledningene. OPAK som har gjort en teknisk vurdering av bunnledningene vi har i krypkjelleren under blokken har en overgått levetiden sin. Rørene er i dag 74 år gamle, som betyr at den tekniske levetiden for lengst er over. Det betyr at det er høyst nødvendig å bytte disse snarest. Styret ønsker derfor å presisere viktigheten av at dette arbeidet blir gjort, og at det er en høy prioritet hos oss i styret å tilrettelegge for at arbeidet, og informasjonen rundt blir så sømløs som mulig.

Ny informasjon fra informasjonsmøte:

1. Det er viktig at det **ikke** kommer vann ned i slukene i perioden arbeidet utføres. Ingen kan i den angitte perioden helle vann, eller annet i sitt eget sluk eller WC. Styretvil forsøke å finne en løsning som gjør at dette blir enklere for beboerne.
2. Beboerne vil **ikke** være uten vann i hele perioden (8 uker), men det vil være tidvis, mulig flere dager og opp til uker uten vann. Mer informasjon enn dette har styretper dagsdato ikke.
3. Det vil være behov for tilkomst til enkelte leiligheter under perioden. Hvilke leiligheter og når dette blir et behov vet vi pr. dagsdato ikke.

Spørsmål og svar fra informasjonsmøte:

1. Er det vurdert andre løsninger enn brakker? Ja, styret har i etterkant av informasjonsmøte vært i kontakt med et treningssenter i nærheten hvor det kan være mulighet for å bruke dusj og garderobe. Styret vurderer tilbudet. Mer info kommer.
2. Hvorfor tar det to måneder å gjennomføre prosjektet? Dette inkluderer opp- og nedrigg. Samt at det er noe helligdager i mai som er hensyntatt i fremdriften. Det skal også gjøres arbeider på forskjellig soner og det må opp- og nedrigging i de forskjellige sonene. Dette er helt normal fremdrift på slike arbeider.
3. Hvor mange leiligheter trenger man tilkomst til? Det har ikke styret for informasjon om enda. Men styret vil sikre at de det gjelder vil få beskjed i god nok tid, og hva man trenger adkomst til spesifikt.
4. Er det mulig å dele ut en propp til hver beboer, slik at vi sikrer at det ikke kommer noe vann i sluket under arbeidet? Styret undersøker løsninger for dette og kommer med nærmere info.
5. Hvordan kommer dere til å sende ut informasjon? Etter innspill fra beboerne kommer styret til å sende ut informasjon på e-post, Facebook, SMS og det vil henges ut lapper i blokken
6. Hvordan håndterer dere de som har hjemmetjeneste? Styret er i kontakt med kommunen om de dette gjelder.
7. Når er den ekstraordinære generalforsmalingen? Den starter 16. oktober 2023, og varer én uke.
8. Hva betegnes som usikkerheter (som nevnt i infoskrivet)? Det vil være usikkerheter knyttet til prosjektet som går på prosjektets lengde, og vi vil også kunne oppleve endringer underveis i prosessen. Når arbeidet starter vil vi kunne oppdage ting som styret i planleggingsprosessen ikke har forutsatt. Eksempelvis vet styret per dagsdato ikke hvor mange dager beboerne vil være uten vann.

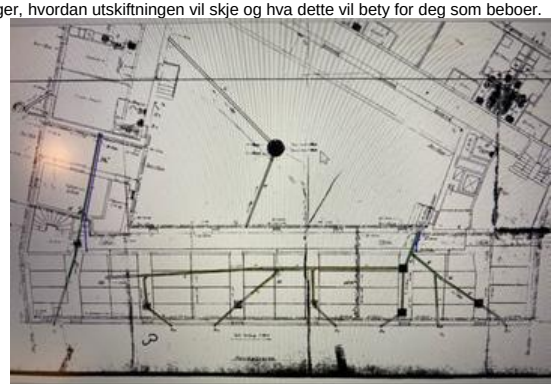
Oslo 9. oktober 2023 Styret i Ila borettslag

Fra: Styret i Ila borettslag
Til: Beboerne i Ila borettslag

Viktig informasjon til beboerne i Ila borettslag september 2023 – bytting av bunnledninger

Styret ønsker å informere om at det vil bli kalt inn til ekstraordinær generalforsamling angående vedtak om bytting av bunnledninger i borettslaget.

Bunnledningene i borettslaget er fra 1949 og er modne for utskifting. Dette informasjonsskrivet er ment for å gi informasjon om hvorfor styret innstiller på å bytte bunnledninger, hvordan utskiftningen vil skje og hva dette vil bety for deg som beboer.



Tegning fra 1949 som viser hvordan bunnleningene ligger under borettslaget.

Hvorfor anbefaler styret å bytte bunnledningene i borettslaget?
I slutten av 2020 ble det utarbeidet en rapport av OPAK (vår tekniske rådgiver) som tok for seg kvaliteten og levetiden på bunnledningene i borettslaget. OPAK skrev den gangen i sin rapport:
«OPAK anbefaler at det nå planlegges og gjennomføres en total rehabilitering av bunnledninger og stikkledninger, for å sikre seg mot unødvendige driftshendelser på følgende premisser:

- Alder på rørinstallasjonen er 76 år.
- Forsikringsselskapene har i dag større krav og fokus nå en tidligere, til at rørnettet vedlikeholdes, dvs. utskiftning og vedlikeholdsplan av rørstrukturen i bygg. Om ikke forsikringsselskapet senere dekker skader som følge av manglede vedlikehold, tilfaller kostnadene eier. OPAK anbefaler derfor styret uavhengig av denne rapport å kontakte sitt forsikringsselskap for en uttalelse fra dem, hvorvidt de ser på røranlegget alder og deres erstatningsansvar ved brudd eller lekkasje.

- Å vente for lenge med utskiftning, eller bare reparere enkelt punkter av anlegget, vil resultere i at man i tiden fremover vil oppleve tiltagende driftsproblemer i form av et stigende antall tilfeller av at rør går tett, rørbrudd eller lekkasjer med dertil konsekvenser for beboere og merarbeid for styret.»

Hva er det som skal skje?
Styret vil anbefale at alle bunnledninger byttes i borettslaget. Dette er en omfattende jobb og det er en del usikkerhetsmomenter knyttet til arbeidet som ikke vil bli kjent før arbeidet påbegynnes.

Entreprenøren vil grave opp alle bunnledningene (vann inn og ut av blokken) som ligger i krypkjelleren under blokka, samt grave opp ledningene ut til det kommunale nettet på utsiden av blokken for så å bytte disse med nye rør.

Hva betyr dette for deg som beboer?
- Begrenset og til tider ingen tilgang på vann i leilighet i inntil 8 uker våren 2024. Tentativ oppstart av arbeidet er 8. april 2024, med tentativ avslutning er 3. juni 2024. Deler av perioden vil du ikke ha vann i din leilighet og kan ikke bruke WC
- Midlertid WC / vann i brakkeløsning ved bakre inngang i Maridalsveien 90
- Kostnaden for prosjektet er estimert til å koste ca. 3.500.000 kroner inkl. mva, dette er ca. 40.000 per leilighet.
- Etter prosjektet vil borettslaget ha moderne vannrør fra det kommunale nettet og helt opp i leiligheten (rør fra krypkjeller og opp til leilighetene ble byttet i forbindelse med oppussing av bad i 2004).

Økonomiske konsekvenser
Som beskrevet over vil prosjektet koste rundt 3.500.000 kroner, ca. 40.000 per leilighet. Det vil innstilles på at dette skal finansieres med et låneopptak som vil øke fellesgjelden per leilighet tilsvarende. Det er foreløpig usikkert hvor mye det vil være nødvendig å øke felleskostnadene i forbindelse med dette, men beboerne må påberegne en mulig økning på rundt 10%. Styret vil ta en vurdering av behovet for økning når vi ser totalbilde for borettslagets økonomi i løpet av høsten. Styret tar sikte på å øke felleskostnadene for å dekke kostnadene til oppgraderingen fra 1. januar 2024.

Prosess videre
Styret i borettslaget vil invitere alle beboere til informasjonsmøte **27. september 2023 kl. 1730**. Er det dårlig vær vil møtet bli avholdt i U2.

På møtet vil styret og OPAK være til stede og informere om de detaljene vi har innsyn i, samt svare på innsendte spørsmål og lytte til innspill. Vi vil samle opp spørsmål som blir stilt under møtet og sende ut svar på disse til alle beboerne i etterkant av møtet.

Spørsmål kan sendes: ilaborettslag@gmail.com. Frist for å sende inn spørsmål i **forkant** av møtet er 25. september og fristen i **etterkant** av møtet er 30. september.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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 16.10.23 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 23.10.23
Selskapsnummer: 25 **Selskapsnavn:** Ila Borettslag

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

Bjørnar Sollie er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Christoffer Wiig er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Fortsetter på neste side

Sak 4 Bytte bunnledninger

Styret i lla borettslag får i fullmakt fra generalforsamlingen i lla borettslag til å inngå kontrakt og gjennomføre bytte av bunnlendinger i borettslaget i 2024. Fullmakten er begrenset oppad til 3,5 mill. kroner. Oppgraderingen skal finansieres gjennom opptak av lån.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Ila Borettslag

Organisasjonsnummer: 952264095
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. oktober kl. 12:00 til 23. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Wiig er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bytte bunnledninger

I slutten av 2020 ble det utarbeidet en rapport av OPAK (borettslagets tekniske rådgiver) som tok for seg kvaliteten og levetiden på bunnledningene i borettslaget. OPAK skrev den gangen i sin rapport:

«OPAK anbefaler at det nå planlegges og gjennomføres en total rehabilitering av bunnledninger og stikkledninger, for å sikre seg mot unødvendige driftshendelser på følgende premisser:

- Alder på rørinstallasjonen er 76 år.

- Forsikringsselskapene har i dag større krav og fokus nå en tidligere, til at rørnettet vedlikeholdes, dvs. utskiftning og vedlikeholdsplan av rørstrukturen i bygg. Om ikke forsikringsselskapet senere dekker skader som følge av manglede vedlikehold, tilfaller kostnadene eier. OPAK anbefaler derfor styret uavhengig av denne rapport å kontakte sitt forsikringsselskap for en uttalelse fra dem, hvorvidt de ser på røranlegget alder og deres erstatningsansvar ved brudd eller lekkasje.

- Å vente for lenge med utskiftning, eller bare reparere enkelt punkter av anlegget, vil resultere i at man i tiden fremover vil oppleve tiltagende driftsproblemer i form av et stigende antall tilfeller av at rør går tett, rørbrudd eller lekkasjer med dertil konsekvenser for beboere og merarbeid for styret.»

Styret har vedlagt saken:

-Viktig informasjon til beboerne i Ila borettslag september 2023 – bytting av bunnledninger

-Oppfølging etter informasjonsmøte om bytting av bunnledninger i Ila borettslag

Hva er det som skal skje?

Styret vil anbefale at alle bunnledninger byttes i borettslaget. Dette er en omfattende jobb og det er en del usikkerhetsmomenter knyttet til arbeidet som ikke vil bli kjent før arbeidet påbegynnes.

Entreprenøren vil grave opp alle bunnledningene (vann inn og ut av blokken) som ligger i krypkjelleren under blokka, samt grave opp ledningene ut til det kommunale avløpsnettet på utsiden av blokken for så å bytte disse med nye rør.

Økonomiske konsekvenser

Prosjektet er beregnet til koste rundt 3.500.000 kroner, ca. 40. 000 kroner per leilighet. Styret innstiller på at bytte av bunnledninger skal finansieres med et låneopptak som vil øke fellesgjelden per leilighet tilsvarende. Det er foreløpig usikkert hvor mye det vil være nødvendig å øke felleskostnadene i forbindelse med dette, men beboerne må påberegne en mulig økning på rundt 10%. Hvis forslaget får flertall, tar styret tar sikte på å øke felleskostnadene for å dekke kostnadene til oppgraderingen fra 1. januar 2024. Dette kommer i tillegg til vanlig økning av felleskostandene på grunn av KPI (konsumprisindeksen).

> **Forslag til vedtak:**
> Styret i Ila borettslag får i fullmakt fra generalforsamlingen i Ila borettslag til å inngå kontrakt og gjennomføre bytte av bunnlendinger i borettslaget i 2024. Fullmakten er begrenset oppad til 3,5 mill. kroner. Oppgraderingen skal finansieres gjennom opptak av lån.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER

FOR ILA BORETTSLAG

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne. Vesentlig misligholdelse av leiekontrakten eller brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leiekontrakten, jfr. prg. 6 i borettslagets vedtekter.

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at den ikke sjenerer andre.

Det oppfordres til bruk av nabovarsel.

Parkering av biler og andre kjøretøyer skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tepper eller matter. Dører til inngang, loft og kjeller skal alltid holdes låst.

Fellesarealene skal ikke brukes som lagringsplass.

Forbud mot å lade batterier til el-sykkel eller el-sparkesykkel ol. i fellesareal og sykkelbod. Forbudet gjelder også lading i lofts- eller kjellerbod.

2. LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 24.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong i samme tidsrom.

Forbudet omfatter også bruk av vaskemaskin.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet mellom kl. 07.00 / 09.00 til kl. 20.00 mandag til lørdag, og bør unngås på søndag.

Grilling med kul og gass (åpen flamme) er ikke tillatt på balkongene.

BESKYTTET

3. VENTILERING AV LEILIGHETEN

Det skal ventileres i leiligheten for å slippe ut eventuell fukt. Ventiler for borettslagets

ventilasjonsanlegg skal til enhver tid holdes åpen. Det er ikke lov å koble kjøkkenvifte/ventilator til for borettslagets ventilasjonsanlegg. Ventiler i yttervegg og/eller vinduskarmer skal holdes åpne for et best mulig inneklima.

FORBUD MOT BRUK AV HEIS VED OPPUSSING/REHABLITERING AV LEILIGHET
x. Det er ikke lov å bruke heis til å frakte materialer eller byggingsavfall og liggende ved rehabilitering eller oppussing av leilighet. Dette må bæres manuelt via trapp. Andelseiere er også ansvarlig for håndverkere som bryter denne husordensregelen. Borettslaget kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf burettslagslova §§ 5 -13 og 5-15.

4. DYREHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt, med mindre det foreligger gode grunner for eieren av husdyret samtidig som det ikke er til ulempe for andre

5. SØPPEL

Husholdningsavfall skal kastes i lukkede plastposer i søppeldunkene. Søppel skal ikke hensettes i fellesarealene. Større gjenstander må oppbevares inntil videre i loft- eller kjellerbod, og kastes i containere som styret bestiller. Se oppslagstavle.

6. RENHOLD

Ved utflytting er det beboerens plikt å rengjøre hele leiligheten inkludert kjeller- og loftsbod.

7. TØRKEPLASSEN

Tørkeplassen i bakgården skal kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søn-og helligdager, og på offentlige høytidsdager.

Banking og lufting av gulvmatter skal skje nede i bakgården.

Vis respekt for andres klesvask !

8. BAD, VANNTILFØRSEL OG WC

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Ved midlertidig stenging av vanntilførselen skal leiligheter som er tilknyttet samme hovedkran varsles i god tid (ved hver hovedkran er tilknyttede leiligheters nr. angitt).

BESKYTTET

9. BIL OG SYKKELPLASS

Ledige parkeringsplasser blir annonsert ved oppslag og tildeles etter ansiennitet i borettslaget. Det er en forutsetning at andelseieren har bil. Ved framleie av leilighet med bilplass, må beboeren si fra seg bilplassen i framleieperioden.

Sykler bør plasseres i bakgårdens sykkelstativ eller sykkelbod.

10. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger til andelseierne fra styret eller OBOS ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig med avsenders signatur og leilighetsnummer.

Henvendelser til vaktmester angående tjenester skal skje skriftlig i anvist postkasse. Se oppslag.

11. LEIEKONTRAKTER

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikt og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og framleie. NB! Framleie skal godkjennes av styret

BESKYTTET

Vedtekter

for Ila borettslag org nr 952264095.

Vedtatt på generalforsamling 29. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

(7) Andelseier kan kun leie ut bod til andelseiere eller leietagere i borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) Bygningen er oppført på Byantikvarens Gule liste over bevaringsverdige bygninger. Dette innebærer at det opprinnelige arkitektoniske uttrykket skal bevares.

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

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren plikter å montere røykvarsler og brannslokningsapparat fra borettslaget når dette blir delt ut. Dette utstyret er borettslagets eiendom, og det er ikke tillatt å fjerne dette utstyret fra leiligheten. Andelseieren har plikt til å påse at brannvernutstyret er i orden. Feil eller mangler på utstyret skal meldes styret.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

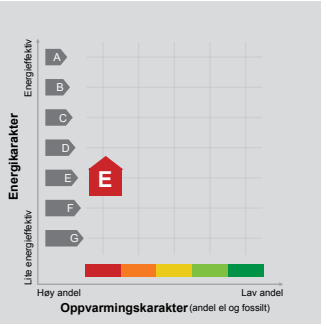
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ENERGIATTEST

Adresse	Maridalsveien 90
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	183
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80540507
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-163124
Dato	02.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 5 650 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 650 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

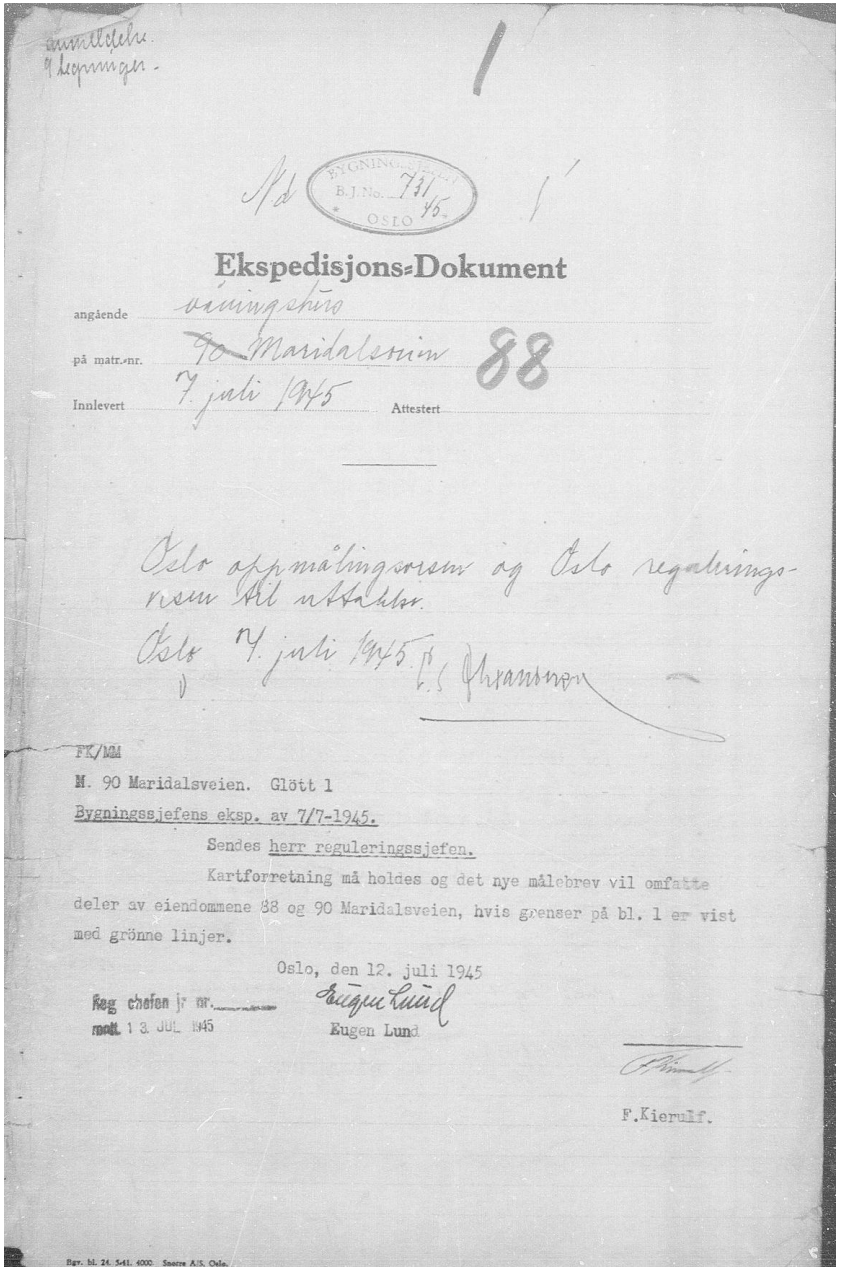
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 731/45
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Bygningsattest

på matr.nr. 90 Maridalsveien 88

Innlevert 7. juli 1945 Attestert

Oslo oppmålingsvesen og Oslo reguleringsvesen til uttalelse.

Oslo 7. juli 1945 F.K. Ohrvik

FK/MM

M. 90 Maridalsveien. Glött 1

Bygningssjefens eksp. av 7/7-1945.

Sendes herr reguleringssjefen.

Kartforretning må holdes og det nye målebrev vil omfatte deler av eiendommene 88 og 90 Maridalsveien, hvis grenser på bl. 1 er vist med grönne linjer.

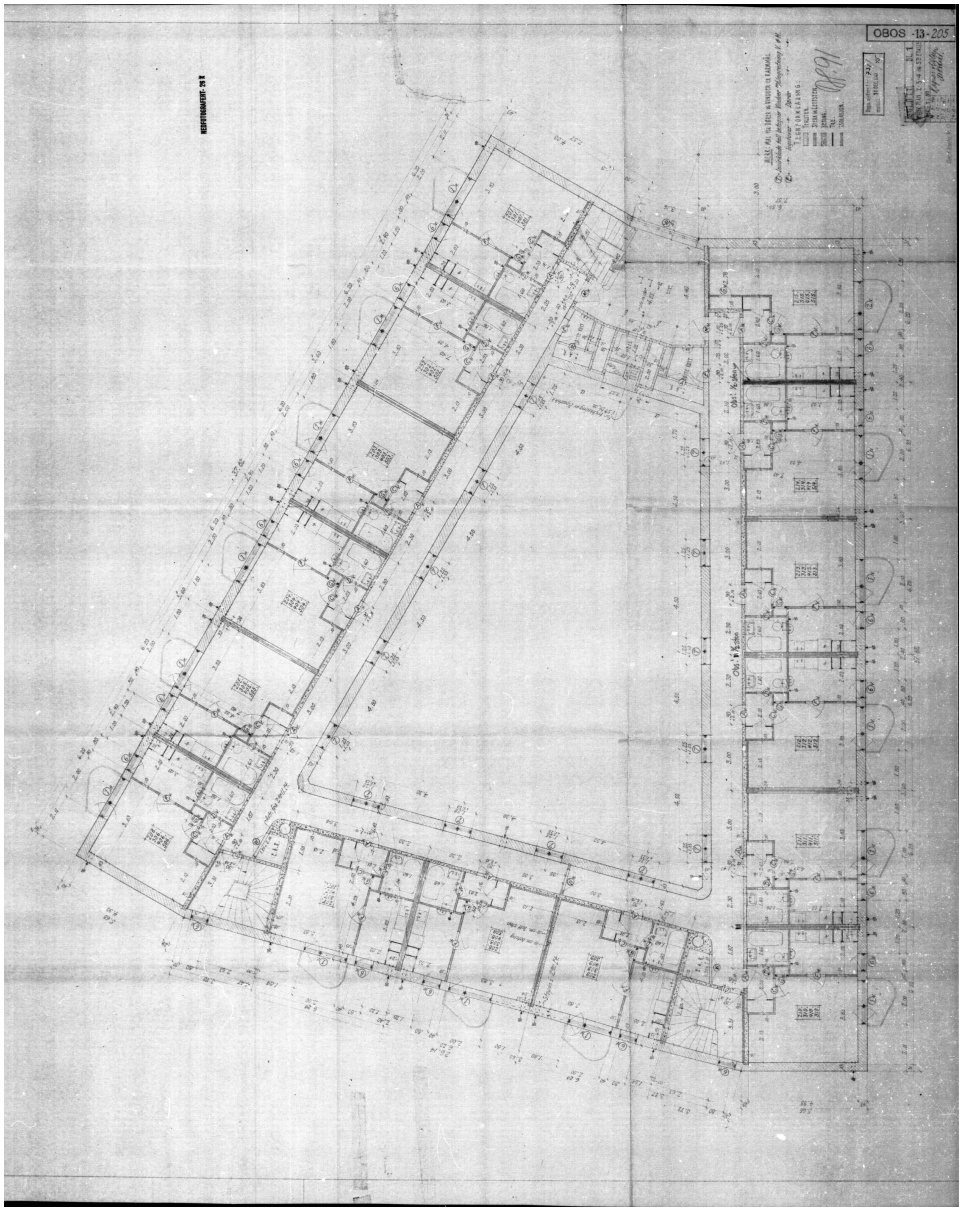
Oslo, den 12. juli 1945

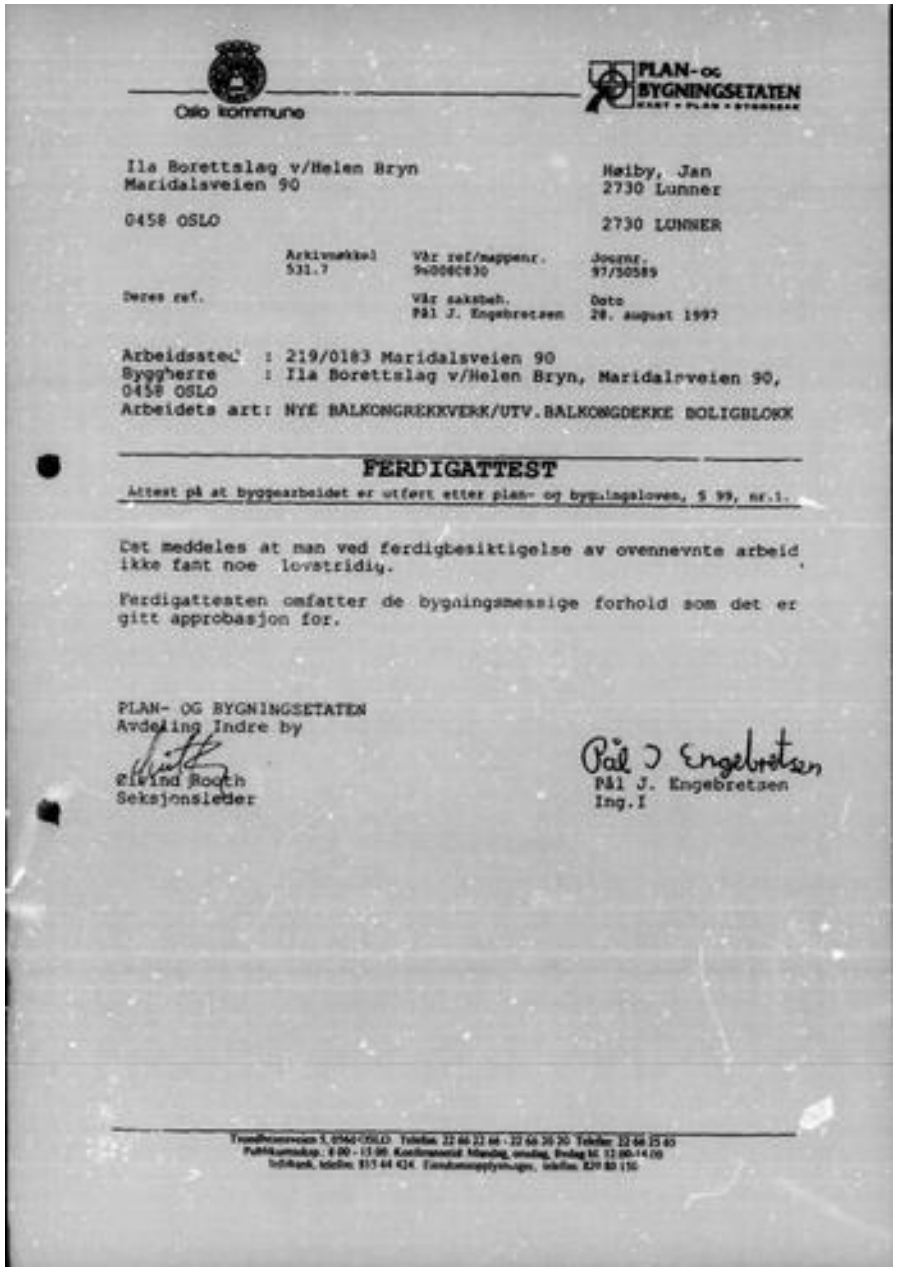
Reg. chefen j. nr. ____
mott. 13 JUL 1945

Eugen Lund

F.Kierulf.

Bgv. bl. 24. 5/41. 4000. Snøtre A/S. Oslo.


OBOS -13- 205



Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Ila Borettslag v/Helen Bryn
Maridalsveien 90

0458 OSLO

Høiby, Jan
2730 Lunner

2730 LUNNER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	9e0060830	97/50589

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
28. august 1997

Arbeidssted : 219/0183 Maridalsveien 90
Byggherre : Ila Borettslag v/Helen Bryn, Maridalsveien 90, 0458 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGREKKVERK/UTV.BALKONGDEKKE BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Elvind Rooth
Seksjonsleder

Pål J Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO Telefon 22 66 22 66 - 22 66 30 30 Telefax 22 66 25 85
Publikumsmottak: 8.00 - 15.00. Kontortimetid: Mandag - onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon 820 80 150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nvs A/S v/ Ole Bakke
Ingeniør Rybergsgate 191
3027 DRAMMEN

Dato: 06 JUL 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200312669-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKOVVEIEN 15	Eiendom:	219/183
Tiltakshaver:	Ila Borettslag , s 025	Adresse:	Maridalsveien 90, 0458 OSLO
Søker:	Nvs A/S v/ Ole Bakke	Adresse:	Ingeniør Rybergsgate 191, 3027 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 17/2 - 2004

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

For Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: -Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TT-TEKNIKK AS
Fetveien 33
2007 KJELLER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.04.2024
Kennet Lure	202453964 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	MARIDALSVEIEN 90	Eiendom:	219/183
Tiltakshaver:	ILA BORETTSLAG	Søker:	TT-TEKNIKK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Maridalsveien 90 - Stikkledninger for vann og avløp

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av stikkledninger for vann og avløp, mottatt 25.03.2024.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder utskifting av stikkledninger for vann ø63 VL med nye stoppekraner og spillvann ø160 SP fra veggliv ut til eksisterende tilknytningspunkter for vann og spillvann på kommunens ledninger mellom kum SID nr. 167005 og kum SID nr. 167006.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *spesialområde bevaring bolig, fortau, offentlig kjørebane/veigrunn* i reguleringsplan, S-4179, vedtatt 26.10.2005.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren (BYA) har i e-post av 4. april 2024 gitt uttalelser til tiltak med følgende anmerkninger: *Tiltaket innebærer ingen fasadeendringer. Byantikvaren har ingen merknader til rehabilitering av stikkledninger for vann og avløp, forutsatt at tiltaket ikke innebærer noen terrengendringer i området som er regulert til bevaring.*

Vann- og avløpsetaten (VAV) har i brev av 13.03.2024 med referansenummer 24/2768-4 anbefalt igangsettingstillatelse kan gis.

Forurenser Grunn

Forenklet tiltaksplan for forurenset grunn er godkjent med vilkår i saksnummer 202453964-8. Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har vurdert at tiltaket ut fra innsendt dokumentasjon, kommunalplan, reguleringsplan, uttalelser fra andre myndigheter, innsendt situasjonsplan og tegninger.

Vann- og avløpsetatens (VAV) forhåndsuttalelse datert 13.03.2024 må følges.

Vi gjør dere oppmerksom på at dette vedtak om tillatelse til tiltak kun gjelder for rehabilitering stikkledning for vann, spillvann og overvann. Eventuelle innvendige tiltak i bygningen som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, må dere søke om.

Ansvarlig søker eller tiltakshaveren må innhente gravetillatelse fra Bymiljøetaten (BYM) dersom rehabilitering av stikkledning for vann går over/under/langs offentlig vei før arbeidet settes i gang.

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringer av tiltaket.

Plan- og bygningsetaten ser på tiltaket som et positivt tiltak for vannforsyning og avløpsløsning for ovennevnte eiendom og kan gjennomføres

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202453964			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ledningskart - Attestert av VAV		13.03.2024	1/3

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202453964	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
940484871 TT-TEKNIKK AS	SØK - Søker for tiltaket, tkl.1
940484871 TT-TEKNIKK AS	PRO - Prosjektering: Stikkledninger for vann og avløp, tkl.1
940484871 TT-TEKNIKK AS	PRO - Prosjektering: Forenklet tiltaksplan forurenset grunn, tkl.1
940484871 TT-TEKNIKK AS	UTF - Utførelse: Graving og grunnarbeid, tkl.1
934890868 VB MARTINSEN & BRODAHL AS	UTF - Utførelse: Vannforsyning og avløpsløsning - Rørleggerarbeid, tkl.2

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - *Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.*

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202453964

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Jonas Emil Tveter - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:
ILA BORETTSLAG, v/ OBOS Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
MARIDALSVEIEN 90

Dato: 17.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514320
8597090

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 183

Vi viser til bestilling av 20250617 for MARIDALSVEIEN 90.

GNR. 219 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.08.1948.

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

1806 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

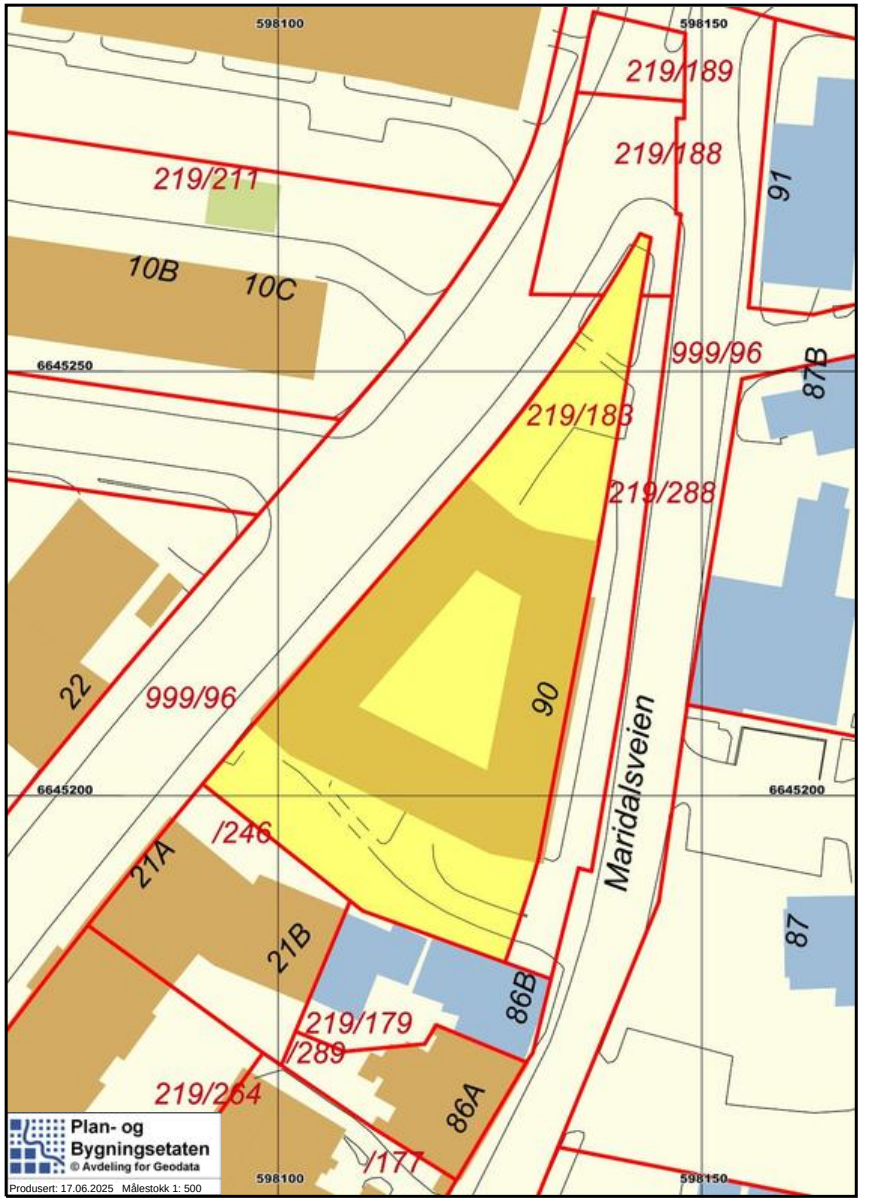
Kristin Tveit
Enhetsleder

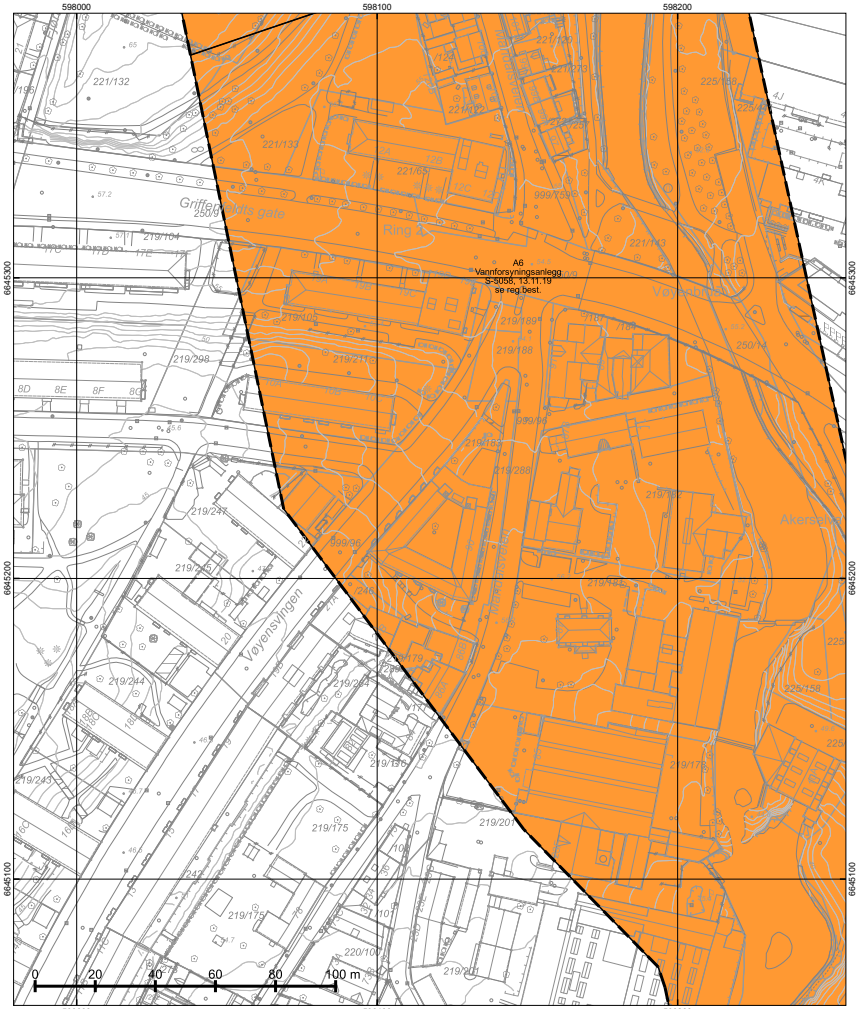
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

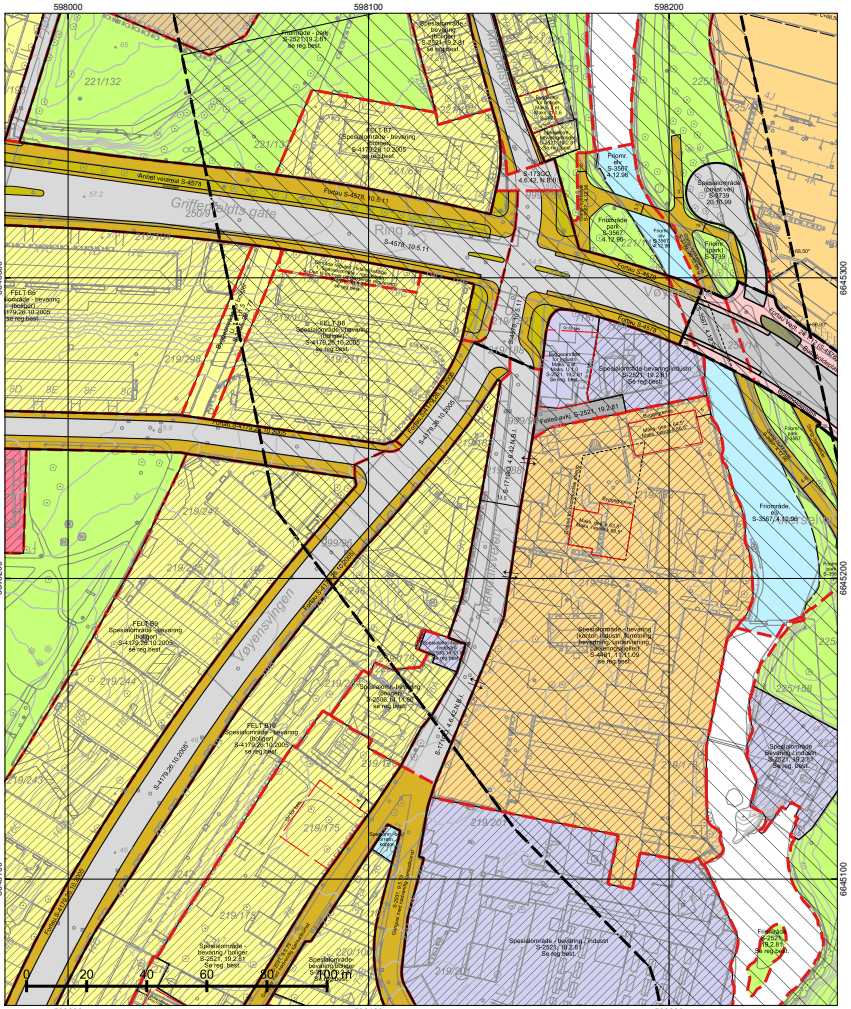
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144699/ 86514320
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 90
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/183

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144699/ 86514320
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 90
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/183

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

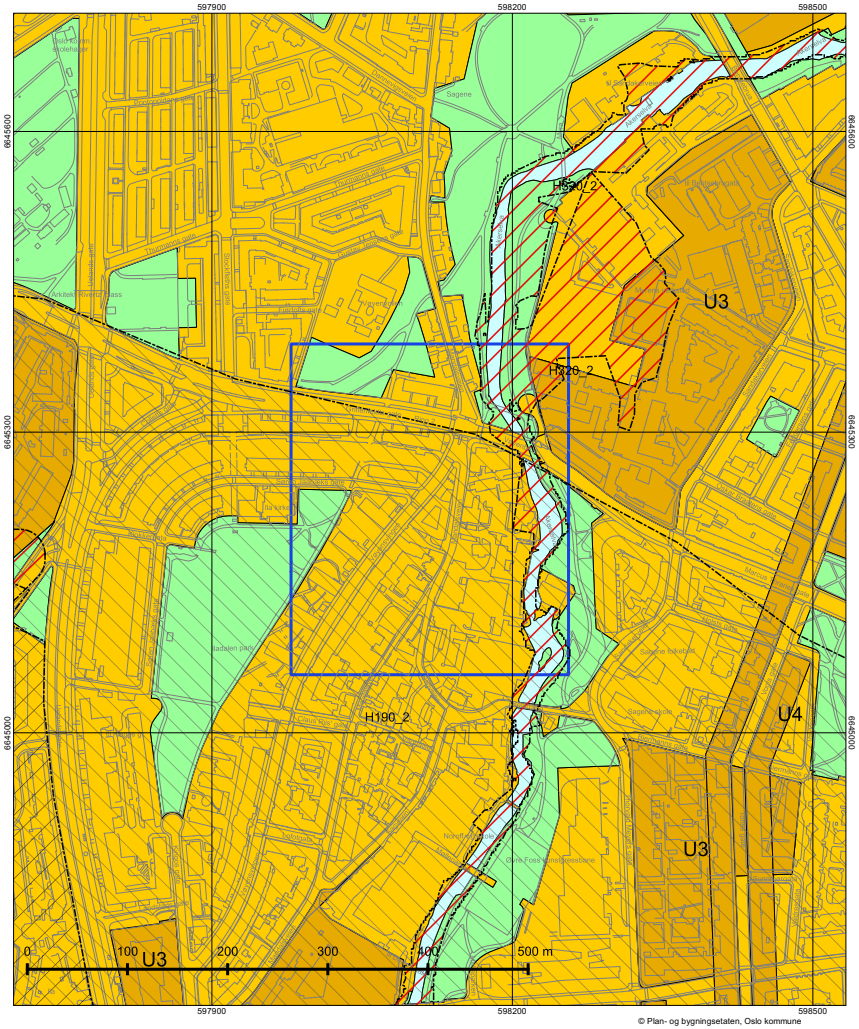
Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144699/ 86514320
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: MARIDALSVEIEN 90
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/183

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



Oslo

Dato: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144699/86514320
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902385

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

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

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

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

3.2 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

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

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

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

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

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 34-0183/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Maridalsveien 90 0458 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 183 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no