NORDVIK

# Fougstads gate 31

2 soverom | 83 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Fougstads gate 31

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 15 | Om boligen |
| 27 | Nabolagsprofil |
| 28 | Tilstandsrapport |
| 43 | Andre vedlegg |
| 109 | Kontaktinfo |
| 112 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 115 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 116 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 10.09.2026

# Nøkkelinformasjon



Praktfull 3-roms i ettertraktet bygård - Delikat bad fra 2022 –
Peis – Tilgang til idyllisk, felles hage

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 990 000,-** |
| Omkostninger | **1 090,-** |
| Totalpris | **9 084 917,-** |
| Fellesgjeld | **93 827,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 622,-** |
| BRA-i | **83 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1929** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

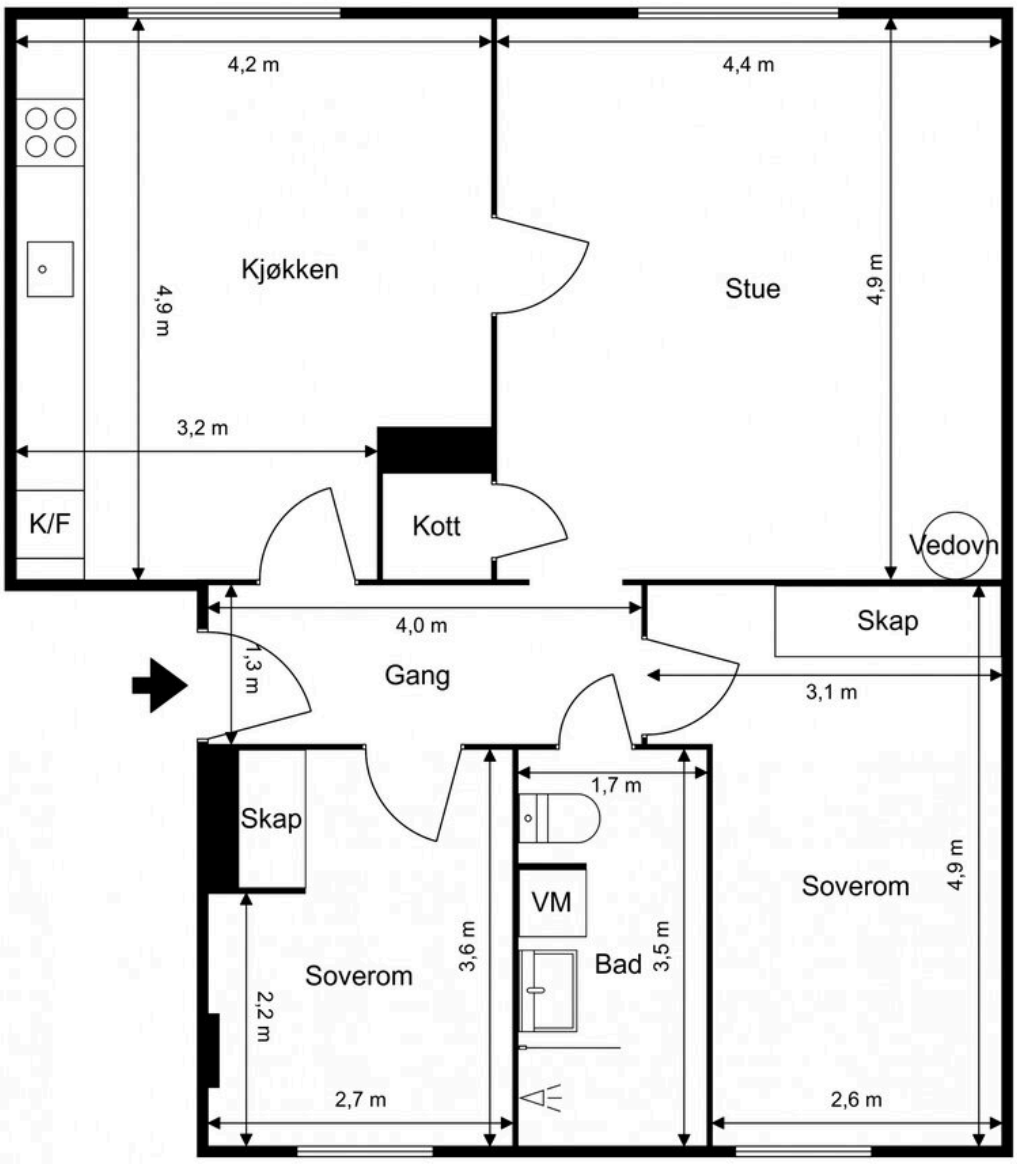
Gjennomført og luftig 3-roms med ettertraktet beliggenhet på St. Hanshaugen.

Boligen ligger i en vakker bygård fra 1929, med tilgang til en stor, inngjerdet hage forbeholdt beboerne. Den engelskinspirerte hagen er frodig opparbeidet med lune sittegrupper, solsenger, griller, bålpanne, lekeapparater og kjøkkenhage, og oppleves som en skjermet oase midt i byen– en sjeldenhet. Hagen brukes like gjerne til morgenkaffe, middag ute en sen sommerkveld eller lek i trygge omgivelser. Gjennom året arrangeres flere sammenkomster som gir et uvanlig godt bomiljø.

- Delikat baderom pusset opp i 2022
- Stilrent HTH-kjøkken fra 2014 med nyere benkeplate i stein
- Store vindusflater med fritt og åpent utsyn
- Peis
- Eikeparkett og behagelig fargepalett
- Tre boder
- Sykkelparkering

# Planløsning

## Fougstads gate 31
### 2. Etasje




FIDENS

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




















LG
E/A





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
5-0451/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Fougstads gate 31, 0173 OSLO
Gnr 219, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 20 i Ila Kv 2 A Borettslaget, org.nr. 951516503

**Selgere**
Ingvild Almestad Aasen
Harald Elden Gundem

**Kjøpesum og omkostninger**
8 990 000,- (Prisantydning)
93 827,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 083 827,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 084 917,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 094 417,- (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**
1929

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 97 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
Total BRA: 83 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, kott, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten tre boder. En loftsbod med gulvareal på ca. 10 kvm. (8 kvm. målbart) og to kjellerboder på hhv. 4 og 2 kvm.

**Standard**
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering i leiligheten med god adkomst til alle rom. Det ble gjennomført en oppgradering av callinganlegget i gården i 2022/23. I gangen er det håndlagde, historiske gulvfliser med varmekabler.

Kjøkken:
Leiligheten har et herlig, sosialt spisekjøkken med god

plass til en stor spisegruppe. Stilsikker kjøkkeninnredning fra HTH (2014) med glatte fronter og benkeplate i kompositttstein. Innredning med underlimt oppvaskkum med ettgrepsarmatur fra Blanco og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikrobølgeovn. Eier har i senere tid oppgradert med ny benkeplate, armatur, oppvaskmaskin og vifte. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med rikelig lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat! På kjøkkenet er det original dør som gir rommet særpreg. Rommet fungerer i praksis som et sosialt allrom, med god plass til mange gjester og er perfekt for sosiale sammenkomster.

Stue:
Fantastisk, lys og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Leiligheten har stilrene overflater med lune fargevalg og pen enstavs eikeparkett. Selger har slipt gulv i alle rom i senere tid. Stuen har store vindusflater som slipper til rikelig med naturlig lys. Leiligheten har en usjenert og god beliggenhet i byggets 2. etasje og har et grønt og frodig utsyn mot den idylliske hagen. Her er det ingen innsyn eller sjenerende gjenboere. Det gode lysinnslippet kombinert med en svært god takhøyde på 2,75 meter gir en luftig romfølelse. Det er innebygd bokhylle i stuen. Moderne peis sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Pipeløpene ble rehabilitert i 2017 i regi av borettslaget. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør det enkelt å innrede. Stuen har et kott som gir ekstra lagringsplass.

To soverom:
Leiligheten har to gode og innbydende soverom med adkomst fra gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til baderommet. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Soverommet er malt i en behagelig blåtone og har en stilig tapet på den ene veggen. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Rålekkert og tidsriktig bad pusset opp i 2022. Badet har overflater med moderne 60 x 60 cm fliser på gulv, en kombinasjon av flislagte og malte vegger, elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med dusjnisje med glassvegg i herdet glass og hånd- og regndusjarmatur fra Grohe, veggmontert toalett og 60 cm bredt baderomsmøbel med profilerte fronter, overlimt servant med ettgrepsarmatur fra Grohe og vegghengt speil. Det er mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er plassert over himlingen.

Overflater:
Gulv: Nyslipt enstavs parkett og flislagt gulv med varme i entré og baderom.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,75 meter i gangen og laveste takhøyde måles til ca. 2,58-2,15 meter på badet.

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

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

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

**Bygningssakkyndig**
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

**Byggemåte**
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt.
- Taket er et saltak og er tekket med takstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2008.
- Innerdører i hvit malt utførelse. Innerdør til bad fra 2022.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.
- Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

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

mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn
- høydeavvik etter NS3600:2025.

Kjøkken - Avtrekk
- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).

Avløpsrør
- avløpsrørene i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannledninger
- vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Varmtvannsbereder: Over himling bad
- varmtvannsbereder er skjult og det er ikke mulig å vurdere
alder/fundamentering/ELtilkobling/lekkasjesikring uten at det foretas fysiske/destruktive inngrep.

Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling
- riss/sprekker i flisfuger rundt 1 veggflis i dusjsone.

Våtrom: Bad - Overflate gulv
- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
- mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone for avløpsrør til servantskap.

Våtrom: Bad - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

**Innbo og løsøre**
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og mikrobølgeovn medfølger. Selger opplyser at hengsel til frysedør er noe løs.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper over spisebord på kjøkkenet
- Lampe på soverom (begge)
- Lysekrone i stue
- Lampe i gangen
- Hylle over kjøkkenbenk
- Vegghengt skap på badet
- Speil i gangen og soverom
- Gardiner på soverommene
- Tv
- Bokhylle på barnerom, alt av bilder
- Panelovner

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

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- Elektrisk gulvvarme på badet.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 466 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 622,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av fellesgjeld, felles byggforsikring, trappevask, festeavgift, forretningsførsel, vaktmestertjenester, kommunale avgifter m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene. For andelen utgjør dette 317,75,- per kvartal.

**Andre utgifter**

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 2 017 133,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 068 530,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Informasjon om borettslaget:
- Borettslaget IIa Kvartal II A og består av 131 andelsleiligheter.
- Vaktmestertjenester og trappevask fra Major Service.
-Borettslaget har en felles vaskekjeller som kan brukes av alle beboere hvor man betaler med bank- eller kredittkort. Der er det to vaskemaskiner og en tørketrommel. Prisen er i dag 10,- pr vask eller tørk.
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.borettslag.net/ilakvartal2a/

Styrets arbeid:

- I takt med økende energipriser, får styret tilsvarende mange henvendelser rundt å bytte vinduer for å hindre varmetap. Styret har en årlig gjennomgang av vinduer som er meldt inn, men det er svært kostbart å bytte vinduer og derfor prioriteres det kun å bytte eldre vinduer. Det ble byttet 5 vinduer i 2023, og ytterligere 5 vinduer ble byttet i 2024. I 2025 ble det byttet 3 vinduer.

- Det ble investert i en ny vaskemaskin i 2025, dette er en maskin som er dimensjonert for fellesvaskeri og erstattet den gamle traveren fra Miele. Det er også montert permanent panelovn som skal hindre frostskader ved kuldeperioder. Styet har ikke budsjettert med ytterligere oppgraderinger i 2026, men det ligger i kortene at tørketrommelen er neste pasient.

- OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget IIa Kvartal II A er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

- Styret har besluttet å fullføre rehabilitering av fasaden mot hagesiden i 2026. Arbeidet er påbegynt med oppstart 2. mars. Stillas er montert på mellombygget, og kartlegging av tilstanden på fasaden pågår. Fremdriften tilsier at denne delen skal ferdigstilles med demontering av stillas i slutten av mai. Utbedring av taknedløp i oppg. 39 er utført og maling av sokkel, hagedører og vinduer i kjeller og 1. etg. I nedre gård er påbegynt og ferdigstilles ila. april. Ødelagte glass, rammer og gitter på kjellervinduer, erstattes. Det vil også bli montert en ny strømmåler i kjelleren i oppgang 45, for å sikre tilstrekkelig tilgang til strøm under byggearbeidene. For å minimere belastningen for beboere i midtbygget og øvre gård, er arbeidene inkl. demontering av stillas, planlagt ferdigstilt oppgang for oppgang med noe overlapp, iht. følgende framdrift: oppgang 41 - fom. 02. mars tom. 25. mai, oppgang 43 - fom. 6. april. tom. 5. juni, oppgang 45 - fom. 4. mai tom. 26. juni, oppgang 47 - fom. 22. mai tom. 16. juli, oppgang 49 - fom. 12. juni tom. 31. juli, oppgang 51 - fom. 3. juli tom. 27. august. Det må påregnes noe justering av fremdriftsplanen. Evt. avvik og nødvendige tilleggsarbeider vil håndteres fortløpende og i tett dialog med Styret.
Styret har besluttet at rehabilitering av gatesiden må avventes inntil økonomien i Borettslaget tillater dette, og vi får innvilget søknad hos Kulturminnefondet og Byantikvaren. En ytterligere økning i lån utover det som til nå er innvilget vil nemlig kreve en stor økning i fellesutgifter for hver enkelt beboer, noe styret ikke ønsker.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2026 Rehabilitering og maling av fasade, vindusbeslag og takrenner i øvre bakgård
2025 Rehabilitering og maling av fasade, vindusbeslag og takrenner i nedre bakgård
2025 Utbedring av avvik på felles EL-anlegg, og opplegg for strøm og lys i bakgård.
2023/2024 Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.
2022/23 Callinganlegget ble skiftet.
2022 Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
2021/22 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.
2021 Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.
2021 Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.
2020 Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
2019 Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første

omgang mot bakgård.
2019 Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.
2018 Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.
2017-2022 Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2
2017 Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 45 stk.), kontroll og skifte av feieluker.
2017 Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.
2017 Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
2017 Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.
2016 Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot Ilatrappa.
2016 - 2017 Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.
2015 Nytt fiberanlegg for internett og TV.
2015 - 2016 Reetablering av ventilasjon i kjellerne.
2014 - 2015 Utskifting av kjeller- og loftsdører.
2011 Skiftet/forsterket portene til hagene.
2008 Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.
2008 Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.
2007 Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre oppganger pr. år blir pusset opp.
2006 - 2007 Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.
2005 Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.

Megler har forespurt styret om opplysninger knyttet til vedlikeholdsplaner, finansiering og øvrige forhold i borettslaget. Det foreligger per salgsoppgavens dato ingen tilbakemelding fra styret.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**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 93 827,-pr. 01.09.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207367001
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 181 550,00
Innfrielsesdato: 30.06.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207710253
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 541 604,00
Innfrielsesdato: 30.10.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208529765
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 5 827 848,00
Innfrielsesdato: 30.08.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208756540
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 3 968 855,00
Innfrielsesdato: 30.04.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207367001
Restsaldo: 1 622,28
Kapitalkostnader: 166,73
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207710253
Restsaldo: 4 665,19
Kapitalkostnader: 201,44
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208529765
Restsaldo: 52 075,80
Kapitalkostnader: 367,30
Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208756540
Restsaldo: 35 464,42
Kapitalkostnader: 245,67

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 17 230,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner. 4 838 270,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 702 000,-.

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.
- Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det arrangeres en dugnad på våren og en på høsten. Hyggelig sammenkomst i etterkant med pizza og brus.

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

**Borettslagets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 72249089

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 465 kvm (Festetomt)
Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, lekeapparater, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning.

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

Borettslaget Ila Kvartal 2 A betaler en årlig festeavgift på kr 141 100. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. november 2021. Neste regulering vil bli 1. november 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

**Radonmåling**
Det er utført radonmåling i borettslaget, ingen utslag i denne oppgangen.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Fougstads gate 31 – midt mellom St. Hanshaugen, Grünerløkka og Alexander Kiellands plass. Her bor du i et attraktivt og veletablert boligområde med klassisk Oslo-bebyggelse, rolige omgivelser og samtidig kort gangavstand til et rikt utvalg av parker, kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener: et hyggelig og tilbaketrukket bomiljø, samtidig som du har byen rett utenfor døren. St. Hanshaugen og Iladalen ligger like i nærheten og byr på flotte rekreasjonsområder året rundt. Her kan du nyte grønne omgivelser, rusle tur med kaffe i hånden eller benytte deg av parkene til trening og avslapping.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene utviklet seg til et svært attraktivt og levende nabolag, og fungerer som et naturlig bindeledd mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Her finner du et godt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, barer, nærbutikker og treningssentre – flere med uteservering i sommerhalvåret.

I nærområdet finner du blant annet populære steder som Gutta på Haugen, Røtter, Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri. Tranen ligger også i nærheten og er et naturlig stoppested enten du er ute etter godt brød på dagtid eller pizza og noe godt i glasset på kveldstid.

For et enda bredere utvalg av mat- og kulturopplevelser er det kort vei til Grünerløkka, Vulkan og Mathallen. På rundt 15 minutters gange når du Mathallens store utvalg av matopplevelser, restauranter og serveringssteder, samt det pulserende livet rundt Vulkan. I samme område finner du blant annet flere av Oslos mest anerkjente restauranter og et stort utvalg av barer og kaféer.

Det er også kort vei til St. Hanshaugen senter og Kiellands Hus ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet dagligvare, apotek, Vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, bokhandel og øvrige servicetilbud

som gjør hverdagen enkel og praktisk.

For den aktive er beliggenheten svært godt egnet. I nærområdet finnes et godt utvalg av treningssentre, blant annet SATS Ila, EVO Ila og Fresh Fitness St. Hanshaugen. Det er også kort vei til SATS Bislett, som tilbyr et bredt utvalg av treningsfasiliteter og gruppetimer. På Grünerløkka-siden finnes blant annet SATS Ringnes Park, mens Athletica Vulkan ved Mathallen gir ytterligere et godt alternativ for trening.

I tillegg ligger både St. Hanshaugen, Iladalen og Akerselva lett tilgjengelig, med gode muligheter for løping, gåturer og annen utendørstrening. På Bislett stadion har man løpebane, mens Akerselva byr på fine gang- og sykkelstier gjennom byen. For den som ønsker større naturområder, er det kort vei til Nordmarka og Sognsvann, med et omfattende nettverk av tur-, sykkel- og skiløyper.

Området har gode kollektivforbindelser med flere holdeplasser innen kort gangavstand. Fra Uelands gate, St. Hanshaugen og Waldemar Thranes gate går det flere busslinjer som knytter området effektivt sammen med resten av Oslo. Bussforbindelser via Alexander Kiellands plass gir enkel tilgang til blant annet sentrum og Oslo S, mens Ring 2 er lett tilgjengelig for deg som benytter bil.

Fougstads gate 31 gir deg med andre ord en svært attraktiv kombinasjon av rolig og hyggelig boligområde, nærhet til grønne parker og et levende bymiljø. Her kan du gå til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som du har kort vei til Oslos mange tilbud innen mat, kultur, trening og fritid.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker en urban og aktiv livsstil – med byen, parkene og nabolagets mange kvaliteter rett utenfor døren.

# Offentlige forhold

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ikke tegninger av etablering av baderom. Kjøkkenet og stuen er flyttet til værelser, og rommene er i dag innredet som soverom. Badet og det gamle toalettet ble slått sammen, og badet utvidet ca. 40 cm inn mot soverommet.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående byggesaker i området:
Fougstads gate 27 - bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 202509578
Diriks' gate 7 A - mulig ulovlige skilt og støy fra teknisk installasjoner - Joker. Saksnummer: 2025/09465 - Ulovlighetssak
Colletts gate 60F - dårlig vedlikeholdt mur, rasfare Saksnummer: 2025/21757 - Ulovlighetssak
Herman Foss' gate 29 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring (seksjon 88) Saksnummer: 2025/09088 - Byggesak
Fougstads gate 35 - sammenslåing av leiligheter og åpning i bærevegg - H0302 Saksnummer: 2025/22923 - Byggesak
Ilagata 2 - loftsutbygging med to leiligheter Saksnummer: 2025/20589 - Byggesak
Kingos gate 4 - riving av bygg Saksnummer: 2025/14497 - Byggesak
Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann Saksnummer: 2025/10672 - Byggesak
Colletts gate 65 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring Saksnummer: 2025/22279 - Byggesak
Colletts gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring Saksnummer: 2025/22274 - Byggesak
Colletts gate 75 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring Saksnummer: 2025/20996 - Byggesak

Colletts gate 79 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring Saksnummer: 2025/22289 - Byggesak

Pågående plansaker:
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Saksnummer: 2025/06756 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Hovedmålet for prosjektet er å tilrettelegge for en

attraktiv sykkelrute av høy kvalitet mellom Evald Ryghs gate og Stavangergata. En annen sentral del av prosjektet er å oppnå robuste løsninger for overvannshåndtering langs strekningen.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/219/66:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310244 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,369
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
---
Nye vilkår
---
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/510607-1/105

11.09.1924 - Dokumentnr: 993513 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

10.01.1925 - Dokumentnr: 993628 - Best. om vann/kloakkledn.

31.12.1953 - Dokumentnr: 310244 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,369
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
---
Nye vilkår
---
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/510607-1/105

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

11.09.1924 - Dokumentnr: 900746 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:90

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

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 77 297,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - utefoto kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 167 772,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 13. september 2026

**Ansvarlig megler**
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

**Megler 2**
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

**Meglerforetaket**
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken

Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Fougstads gate 31

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 295 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Ila skole (1-7 kl.)** | 575 elever, 28 klasser | 2 min 0.2 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)** | 494 elever, 24 klasser | 13 min 1 km |
| **Grünerløkka skole (1-7 kl.)** | 538 elever, 23 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...** | 408 elever, 30 klasser | 17 min 1.4 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 416 elever, 25 klasser | 20 min 1.6 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 9 min 0.8 km |
| **Oslo katedralskole** | 560 elever, 21 klasser | 12 min 1 km |

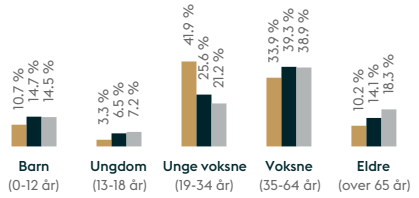
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Alexander Kiellands plass** | Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54 | 3 min 0.3 km |
| **Birkelunden** | Linje 11, 12, 18 | 12 min 1 km |
| **Stortinget** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 23 min 2 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 7 min 2.3 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 8 min 2.8 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Gladengveien barnehage** | | 5 min |
| **Den Jødiske barnehage (0-5 år)** | 34 barn | 6 min 0.5 km |
| **Waldemars barnehage (0-6 år)** | 61 barn | 6 min 0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Ila skole | 2 min |
| Evald Ryghs plass | 2 min |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen | 4 min |
| SATS Ila | 6 min |

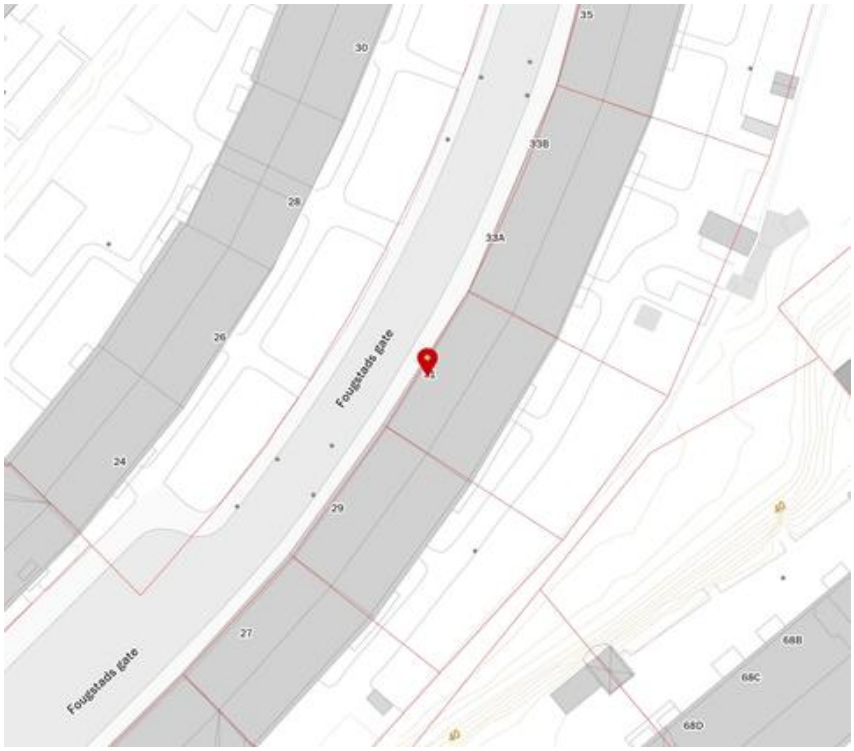
*«Fint og sentralt»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Fougstads gate 31
# 0173 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1929 |
| BRA: | 97 $m^2$ |
| BRA-i: | 83 $m^2$ |
| Rapportdato: | 8.9.2026 (Gyldig til 8.9.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 | 9 | 0 | 0 |



Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

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

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Oppdatering av kursoversikt anbefales. Sikringsskap bør tettes med masse som er beregnet for formålet.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Etasjeskille og gulv på grunn | - høydeavvik etter NS3600:2025. |
| Kjøkken - Avtrekk | - omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte). |
| Avløpsrør | - avløpsrørene i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. |
| Vannledninger | - vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. |
| Varmtvannsbereder: Over himling bad | - manglende tilgjengelighet av varmtvannsbereder. |
| Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling | - riss/sprekker i flisfuger rundt 1 veggflis i dusjsone. |
| Våtrom: Bad - Overflate gulv | - utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone for avløpsrør til servantskap. |
| Våtrom: Bad - Dokumentasjon | - dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig. |

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **8.9.2026** | **8.9.2026** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Harald Elden Gundem, Ingvild Almestad Aasen.** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Joakim Langbråten** | Telefon: | **98846531** |
| Firma: | **Fidens AS** | Epost: | **joakim@fidens.no** |
| Tittel: | **Bygningssakkyndig** | Adresse: | **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **If forsikring.** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Fougstads gate 31, 0173 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **219** | Bruksnr: | **66** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **20** | Leilighetsnr: | **H0202** | | |
| Byggeår: | **1929** - Kilde: eiendomsverdi.no | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Bad fra 2022 og kjøkken fra 2014. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,75m i gang. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,58-2,15m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein.
Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Nytt bad med tilhørende el, vann og avløpsrør. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **83** | **83**<br>Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, kott. | **0** | **0** | **0** |
| **Loftsbod** | **8** | **0** | **8**<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Kjellerboder** | **6** | **0** | **6**<br>Boder. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **97** | **83** | **14** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e). Målt gulvareal på ca. 10m².
Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e).
Boder er fremvist av eier.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører — TG-1

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Innerdører i hvit malt utførelse.<br>Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Vinduer fra 2008.<br>Innerdør til bad fra 2022.<br>Resterende innerdører med ukjent alder. | |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |
| Noe tregheter ved åpne/lukke mekanisme til vinduer. Smøring med olje for utvendig bruk anbefales. | |

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

| | |
|---|---|
| Type | **Betongdekke** |
| Resultat skjevhetsmåling | |
| Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.<br>Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 16mm over 2 meter.<br>Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter<br><br>Høydeforskjeller mellom 2 rom: bad/gang : ca. 60mm. | |
| **Oppsummering** | **TG-2** |
| Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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.

## 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | **Nei** |
| Type pipe | **Teglsteinspipe** |

Pipeløpene i borettslaget ble rehabilitert i 2017 (opplyst i tidligere salgsprospekt).

| | |
|---|---|
| Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd? | **Nei** |
| Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten? | **Nei** |
| Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

## 6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2014 og type HTH.
Eier har i senere tid oppgradert ved følgende: benkeplate, armatur, oppvaskmaskin, vifte.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum Fra Blanco med ettgreps armatur fra Blanco. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Mindre kosmetiske skader på innredning.

**Oppsummering overflater og innredning** — **TG-1**

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | **Ventilator med omluft (resirkulering)** |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

| Oppsummering avtrekk | TG-2 |
|---|---|
| Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. |

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Ikke kontrollert** |
| Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist. | |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | **Nei** |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Røykvarsel er plassert i gang/ stue og kjøkken. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.6 Avløpsrør TG-2

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. | |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Ikke kontrollert** |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. | |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Oppsummering** **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

## 6.7 Vannledninger TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør)** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

| | |
|---|---|
| Er det montert fordelerskap? | **Ja** |

Fordelerskap er plassert i himling i bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | **Nei** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Oppsummering** **TG-2**

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

## 6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gangen.

Beskrivelse

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

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? **Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? **Ja**

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2021: Rehab bad:
- 5stk downlights med dimmer
- Varmekabel med termostat
- Lyspunkt speil med bryter
- Stikk servant
- Ny kurs v.v.b inkl. jordfeilautomat
- Ny kurs vaskemaskin inkl. jordfeilautomat
- Avtreksvifte med bryter

Datert: 2021-12-13, utført av Proff Elektriker AS.

Er det manglende kursfortegnelse? **Nei**

Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? **Nei**

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? **Ikke kontrollerbart**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? **Ja**

Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? **Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Nei**

**Oppsummering**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.
Manglende samsvar mellom kursoversikt og faktisk installasjon kan medføre uklarhet ved bruk, feilsøking, vedlikehold og nødutkobling av elektriske kurser.
Manglende tetting av hull eller kabelinnføringer kan svekke beskyttelsen mot berøring og inntrengning av fremmedlegemer, noe som kan påvirke anleggets sikkerhet og levetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Oppdatering av kursoversikt anbefales.
Sikringsskap bør tettes med masse som er beregnet for formålet.

## 6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Ja** |

Eier opplyser at de har registret majorstubille i sommer, i vinduskarm i kjøkken og stue. På befaringstidspunktet ble det ikke registret majorstubille. Om majorstubille skulle dukke opp ved en ny anledning, bør styret/skadedyrbekjempelse firma kontaktes umiddelbart for videre undersøkelser.

| | |
|---|---|
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |

**Oppsummering** — **TG-1**

## 6.10 Varmtvannsbereder: Over himling bad — TG-2

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering** — **TG-2**

Mangelfull tilgjengelighet av varmtvannsbereder kan gjøre vedlikehold, kontroll og fremtidig utskifting mer krevende.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til bereder bør etableres for å kunne gjennomføre en inspeksjon.

## 6.11 Ventilasjon — TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |

**Oppsummering** — **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

## 6.12 Våtrom: Bad — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60. Flis 60x60 og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Bad fra 2022.

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis, Malt overflate** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Nei** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Riss/sprekker i flisfuger

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** — **TG-2**

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Merknad: Det registreres bruksmerker på veggoverflater hvor det ikke er montert flis.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

| Oppsummering overflate gulv | TG-2 |
|---|---|

Det er påvist mindre fall til sluk i dusjsone enn forskriftskrav. Det er i tillegg påvist et mindre areal i nærheten av sluk hvor fallet er tilnærmet flatt.
Vann som blir stående eller renner feil vei øker belastningen på tettesjiktet og gir risiko for at vann brer seg utover gulvet og inn i tilstøtende konstruksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Smøremembran under flis dokumentert utførelse, Banemembran under flis dokumentert utførelse** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

| | |
|---|---|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Nei** |

| Oppsummering membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Annet** |

Servantskap med en bredde på 60cm og profilerte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Hånd og regndusj armatur fra Grohe. Utstyrt med dusjnisje, glassvegg i herdet glass, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc. Varmtvannsbereder over himling.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Nei** |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | **Annen godkjent løsning** |

Det foreligger dokumentasjon på pose system fra TECE.

| | |
|---|---|
| **Oppsummering sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | **Nei** |
| **Oppsummering ventilasjon** | **TG-1** |

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er 5 år/eller nyere samt at det foreligger dokumentasjon på badet.

| | |
|---|---|
| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Nei** |
| **Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** | **TG-0** |

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er 5 år/eller nyere samt at det foreligger dokumentasjon på badet.

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

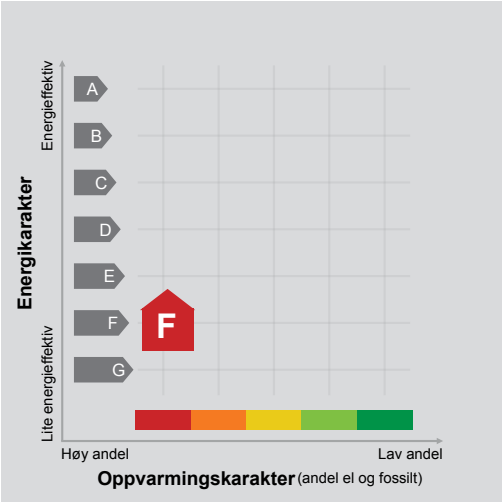
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

| | |
|---|---|
| **Oppsummering dokumentasjon** | **TG-2** |

Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at arbeidet er fagmessig utført i henhold til gjeldende krav. Forholdet gis tilstandsgrad 2. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra utførende for å avklare kvaliteten på arbeidet. Eventuelt få et annet våtromsfirma med våtromssertifikat til å gå over badet.

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I |
| Antall registrerte enheter | 2 |
| Postnummer | 0173 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 219 |
| Bruksnummer | 66 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80538758 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-206587 |
| Dato | 11.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0451/26 . Vår ref.: 5466-1-020 Dato: 07.09.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Borettslaget Ila Kv Ii A |
| Organisasjonsnr: | 951516503 |
| Andelseier: | Gundem, Harald Elden |
| Medeier: | Aasen, Ingvild Almestad |
| Leilighetsnummer: | 020 |
| Adresse: | Fougstads Gate 31, 0173 OSLO |
| Andelsnummer: | 20 |
| Gnr. | 219 |
| Bnr. | 66 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 400,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 72249089.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207367001 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 181 550,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Ingen avtale om avdragsfrihet

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207710253 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 5,44% |

| | |
|---|---|
| Restsaldo | 541 604,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2028 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Ingen avtale om avdragsfrihet | |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98208529765 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 5 827 848,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2045 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Ingen avtale om avdragsfrihet | |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208756540 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,44% |
| Restsaldo | 3 968 855,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2046 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Ingen avtale om avdragsfrihet | |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 622,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt | | 317,75 fra 01.11.2026 |
| Felleskostnader | 4 622,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 216,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1 339,- |
| Annen formue: | 17 230,- |
| Gjeld: | 74 006,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207367001 |
| Restsaldo: | 1 622,28 |
| Kapitalkostnader: | 166,73 |
| Ingen avtale om avdragsfrihet | |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207710253 |
| Restsaldo: | 4 665,19 |
| Kapitalkostnader: | 201,44 |
| Ingen avtale om avdragsfrihet | |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98208529765 |
| Restsaldo: | 52 075,80 |
| Kapitalkostnader: | 367,30 |
| Ingen avtale om avdragsfrihet | |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208756540 |
| Restsaldo: | 35 464,42 |
| Kapitalkostnader: | 245,67 |
| Ingen avtale om avdragsfrihet | |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 93 827,69,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon 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:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øystein Magnus Amundsen, e-post:ilakvartal2a@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5466
BORETTSLAGET ILA KV II A

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILA KV II A

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

**Dato for årsmøtet:**

23. april 2026 kl. 18:00, Ila skole - personalrommet.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkjøp av hjertestarter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILA KV II A

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Margrethe Eggan er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5466 Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Innkjøp av hjertestarter

**Forslag fremmet av:**
Karsten Knausgård Svendsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Foreslår innkjøp av hjertestarter til borettslaget, plassert slik at alle har tilgang.

**Styrets innstilling**

Styret har undersøkt pris på hjertestarter som kan plasseres utendørs og mener dette er utenfor de økonomiske rammene borettslaget kan tillate seg for øyeblikket. Styret synes initiativet er godt, men at med kort avstand til sykehus så er behovet også noe redusert. Styret innstiller til ikke å kjøpe inn hjertestarter.

**Forslag til vedtak 1**

Borettslaget kjøper inn hjertestarter

**Forslag til vedtak 2**

Borettslaget kjøper ikke inn hjertestarter

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret er i årets budsjett er satt til kr 234 000. Dette er uendret fra i fjor og noe lavere enn året før der igjen.

Siden borettslaget gjennomgår et omfattende vedlikeholdsprosjekt fremmes det i tillegg en ekstraordinær godtgjørelse på kr 50 000 utover budsjettert honorar, som skal fordeles til de to prosjektlederne i styret. Dette begrunnes med at arbeidsmengden for å følge opp et slikt prosjekt går betydelig utover den forventede arbeidsmengden man forbinder med styrevervet i borettslaget. I tillegg må man besitte en faglig kompetanse for å kunne følge opp dette på en god måte for borettslaget - noe begge besitter i tråd av å være arkitekter av fag. Borettslaget hentet inn tilbud fra OBOS på å følge opp dette faglig på vegne av borettslaget, noe som ville kostet borettslaget kr 10 000/uke. Det presiseres at beløpet er en engangssum og skal ikke skape presidens for forhøyet styrehonorar.

Den totale godtgjørelsen for styret forslås derfor satt til kr 284 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 284 000.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Øystein  Amundsen

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

- Gisle Halvorsen
- Kathrine Stangeland

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

- Ellen  Dæhli Ystehede
- Vilde Paasche

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

---

## Styrets årsrapport

### Generelt

Det er nok en gang en glede for styret å melde om at Ila kvartal 2a er et godt sted å bo! Vi bor i et borettslag midt i Oslo i en vakker bygård med flotte hager, og vi har et godt naboskap selv om det bor mange mennesker med forskjellige bakgrunner og situasjoner i de 131 enhetene. 2026 er også et svært viktig år for bygården vår, da den fyller 100 år i år.

Det er godt oppmøte på dugnader, og man viser generelt både samarbeidsvilje og initiativ for at vi alle skal ha det bra, og at det er pent og hyggelig rundt oss. La oss fortsette med dette!

Etter å ha lagt opp egenkapital og tatt ned utgiftene til borettslaget over flere år, så startet arbeidet med rehabilitering av fasaden i 2025. Hele bakgården i nedre gård fikk ny fasade i løpet av sommeren, mens bakgården i øvre gård står for tur i 2026.

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

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

### Økonomi

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

Borettslagets driftskostnader påvirkes imidlertid av økningen i det generelle prisnivået og særlig økte rentekostnader og økning i de kommunale avgiftene har stor betydning for borettslagets økonomi. Oslo kommune har over flere år hatt en betydelig økning i de kommunale avgiftene. Installasjonen av vannmålere i 2024 tok ned de kommunale avgiftene betraktelig, og summen av de kommunale avgiftene endte på kr 1 694 000 i 2025. De kommunale avgiftene fortsetter imidlertid å stige betraktelig mer enn KPI. For 2026 har Oslo kommune valgt å øke vannavgiften for kunder med installert vannmåler med hele 23,5 % og det er forventet en samlet økning i kommunale avgifter på 9.9%.

Styret besluttet derfor en økning i felleskostnadene på 3,2 prosent fra og med 1. april. Denne økningen er i tråd med KPI for 2025.

Våren 2025 påbegynte borettslaget en rehabilitering av fasaden. Dette arbeidet var opprinnelig planlagt som en helmaling av fasaden og var planlagt finansiert gjennom et lån i OBOS-bank på 6 millioner kroner med 20 års nedbetaling, samt oppsparte midler. Ved oppstart av arbeidene ble det dessverre raskt klart at prosjektet ikke lot seg gjennomføre som planlagt og at man var nødt å foreta en betydelig mer omfattende rehabilitering av fasaden. Første del av dette arbeidet som består av fasaden mot bakgården fra F27 til F39 ble gjennomført i

løpet av 2025. Noen mindre arbeider på denne delen gjenstår, men den samlede kostnaden for dette arbeidet beløp seg til 7 474 603 kr i 2025.

For å ferdigstille rehabiliteringen av fasaden mot bakgården (F41-F51) har borettslaget tatt opp ytterligere et lån i Obos banken på 6 millioner. Lånet er pr. dags dato innvilget, men ikke utbetalt. Når dette lånet er utbetalt vil borettslaget ha en samlet gjeld på ca. 12 867 000 kr.

I tillegg til de to lånene som nå er tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen av fasaden mot bakgården, har borettslaget to mindre lån. Disse lånene har en samlet månedlig kostnad på 45 200 kr. Det minste av disse lånene vil bli nedbetalt i juni 2027 og det største i løpet av oktober 2028. Dette vil bidra til at borettslagets likviditet fortsatt vil være god selv med betydelig økning i gjeldsbyrden.

**Større vedlikeholdsarbeider**

**Rehabilitering av fasade**

Styret besluttet i 2024 å helmale fasaden i borettslaget. Dette kom som en konsekvens av at styret tilbake i 2021 og 2022 engasjerte to ulike aktører og utførte utbedringer av fasaden både i bakgården og på gatesiden. Vinteren 2024/2025 engasjerte styret derfor OBOS Prosjekt for å få profesjonell bistand i valget av entreprenør. Valget falt til slutt på Thorendahl AS som både har tidligere erfaring med maling i vårt borettslag, og som hadde spesielt gode referanser gjennom OBOS.

Dessverre så oppdaget Thorendahl allerede like etter oppstart at fasaden var i betydelig dårligere tilstand enn styret hadde lagt til grunn med bakgrunn i vedlikeholdsarbeidene i 2021 og 2022. Flere utfordringer ble avdekket hvorav den mest alvorlige var store mengder bom og riss i murpussen, samt feil valg av maling ved tidligere vedlikehold.

Bom er områder hvor det er luft mellom murpussen og underlaget. Riss betyr at det er sprekker i fasaden. Årsaken til problemene med bom er at murpussen som ble brukt på tidlig 90-tall var for betongaktig. Det betyr at den pustet for lite sammenlignet med hva som er optimalt for en bygård som vår, noe som igjen førte til at fuktigheten som trekker gjennom veggen ikke kommer gjennom murpussen og fører til at murpussen mister kontakt med underlaget.

Styret valgte ekspertise fra Murbyen Oslo for å vurdere videre steg. Det ble besluttet endringer i det planlagte prosjektet. Styret ønsket å gjennomføre arbeidet i 2025 innenfor de eksisterende økonomiske rammene, det ble derfor besluttet å kun rehabilitere fasaden i bakgården i nedre gård. Murbyen Oslo anbefalte Thorendahl AS også for denne typen arbeid. Styret sammen med Thorendahl og Murbyen Oslo utarbeidet en aksjonsplan hvor man tar ned murpuss med bom, men prøver å beholde murpuss med korrekt maling som ikke har bom. Ved rehabiliteringen brukes det nå korrekt type kalkbasert murpuss som samsvarer med byggestilen. Styret hadde også den anerkjente malingsprodusenten Keim på befaring for å legge en plan for å bruke korrekt type pustende maling. Styret har utarbeidet en fargeplan for rehabiliteringsarbeidet hvor eksisterende farger i stor grad videreføres, men med en anelse mørkere base.

Dessverre medførte dette forsinkelser i prosjektet hvorpå stilaset dekket for vinduene i flere oppganger over en lengre periode våren/sommeren 2025. Styret beklager til beboerne som ble forulempet av dette.

*Status og videre fremdrift*

Styret har besluttet å fullføre rehabilitering av fasaden mot hagesiden i 2026.

Arbeidet er påbegynt med oppstart 2. mars. Stillas er montert på mellombygget, og kartlegging av tilstanden på fasaden pågår. Fremdriften tilsier at denne delen skal ferdigstilles med demontering av stillas i slutten av mai.

Utbedring av taknedløp i oppg. 39 er utført og maling av sokkel, hagedører og vinduer i kjeller og 1. etg. I nedre gård er påbegynt og ferdigstilles ila. april. Ødelagte glass, rammer og gitter på kjellervinduer, erstattes. Det

vil også bli montert en ny strømmåler i kjelleren i oppgang 45, for å sikre tilstrekkelig tilgang til strøm under byggearbeidene.

For å minimere belastningen for beboere i midtbygget og øvre gård, er arbeidene inkl. demontering av stillas, planlagt ferdigstilt oppgang for oppgang med noe overlapp, iht. følgende framdrift:

oppgang 41 - fom. 02. mars tom. 25. mai, oppgang 43 - fom. 6. april. tom. 5. juni, oppgang 45 - fom. 4. mai tom. 26. juni, oppgang 47 - fom. 22. mai tom. 16. juli, oppgang 49 - fom. 12. juni tom. 31. juli, oppgang 51 - fom. 3. juli tom. 27. august.

Det må påregnes noe justering av fremdriftsplanen. Evt. avvik og nødvendige tilleggsarbeider vil håndteres fortløpende og i tett dialog med Styret.

Styret har besluttet at rehabilitering av gatesiden må avventes inntil økonomien i Borettslaget tillater dette, og vi får innvilget søknad hos Kulturminnefondet og Byantikvaren. En ytterligere økning i lån utover det som til nå er innvilget vil nemlig kreve en stor økning i fellesutgifter for hver enkelt beboer, noe styret ikke ønsker.

**Ny vaktmester**

Vi har nå hatt Major Service som vår leverandør av vaktmestertjenester og trappevask i ett års tid. Vi er veldig fornøyde med tjenestene som leveres, spesielt er vår vaktmester Tom aktiv og tar tak i mye som har "hengt".

Vi er klare over at det er litt frustrasjon over at en ikke får svar fra Major Service på mail-hendvendelser. Vår kontrakt med Major Service sier at all kontakt skal gå direkte til dem, så kontakter de Styret dersom henvendelsen går utover normal drift. Styret har jevn kontakt med Major Service, og alle henvendelser blir registrert og utbedret selv om en ikke får svar umiddelbart på mail. Så altså; alle henvendelser om feil og mangler (vaktmester) eller trappevask sendes til Major Service. Alt blir registrert.

**Enkeltsaker i leiligheter**

I takt med økende energipriser, får styret tilsvarende mange henvendelser rundt å bytte vinduer for å hindre varmetap. Styret har en årlig gjennomgang av vinduer som er meldt inn, men det er svært kostbart å bytte vinduer og derfor prioriteres det kun å bytte eldre vinduer. Det ble byttet 5 vinduer i 2023, og ytterligere 5 vinduer ble byttet i 2024. I 2025 ble det byttet 3 vinduer.

Styret har også forhørt seg med fagpersonell i forbindelse med meldingene om trekk og varmetap rundt nyere vinduer. Tilbakemeldingen var at det tettes rundt vinduene i det de monteres, men at tettingen over tid trekker seg sammen og klarer ikke å holde helt tett grunnet de gamle bygårdsveggene våre. De sier videre at det finnes to enkle grep for å minimere både trekk og varmetap - det ene er å ta av listene og tette på nytt mellom karm og vegg, og det andre er å legge inn tetningslist mellom vindu og karm. Flere beboere har utført disse tiltakene allerede med god effekt, men de vil ikke dekkes av fellesskapet.

Et annet tema som går igjen er vanskeligheter med fyring i peis. Styret har vært i kontakt med BRE som sier at dette er et kjent problem i gamle bygårder og årsaken ofte er undertrykk i leiligheten. Gamle bygårder er trekkfulle, men de har likevel dårlig ventilasjon og dermed suges luften ut gjennom pipene uten at ny luft blir tilført. BRE anbefaler derfor å ha en liten gløtt på et vindu eller balkongdør akkurat når man skal fyre opp for å sikre god luftgjennomstrømming helt til man har fått tilstrekkelig temperatur i peisen. Det ble i 2025 gjennomført feiing i borettslaget. Ingen pipeløp fikk anmerkninger.

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

**Innbrudd og portene**

Det blir med jevne mellomrom meldt om innbrudd enten i bakgård eller i kjeller. Felles for disse innbruddene er at det ikke virker å være tegn på bruk av brekkjern eller annen fysisk makt for å komme seg inn. Dette tyder på at dører har stått åpne og at uvedkommende enkelt har fått tilgang til våre private områder. Styret vil derfor

minne om viktigheten av å holde både frontdør, bakdør og portene lukket - spesielt nå som det går mot sommer. Ved problemer med portene eller dørene så må dette meldes til vaktmester.

Radon

Det foregår fortsatt test av hvilken effekt viftene i 37 og 39, som lager undertrykkventilasjon, må ha. Det handler om å finne punktet hvor viftene har effekt uten at det samtidig er for sjenerende for beboere i 1. etasje. Dette er tidkrevende og for hver justering tar det en vinter å få resultatet, som igjen gjør at vi kan justere.

Styret har dialog med Radonmannen, som er eksperter på dette, og vi følger tiltaksplanen som oppsatt, i samarbeid med dem.

Callinganlegg

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

Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering

Det ble også i 2025 avholdt gatefest tidlig på høsten i samarbeid med nabogården Ila Kvartal 1. der mat og drikke ble servert og godt oppmøte og fine tilbakemeldinger. Det er andre året dette ble gjennomført og det er allerede planlagt ny fest i september 2026.

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

Restaurering og maling av Møblene fra Vestre (designet av Aamodt, Øxseth, Moe og Knutsen) som er satt ned i Hemmelige Hagen er nå fullført.

Vi blir flere og flere som aktivt bruker hagene både to- og firbeinte. Styret minner derfor om husordensregelene nr. 22 og 23 om at det ikke er tillatt a˚la hunder og katter gjøre fra seg i hagene og at beboere ikke skal kaste sneiper eller annet smaåøppel i hagene, særlig av hensyn til sma˚barn som leker der. Firmaet Grønt og Rent AS har siden 2017 beskåret trær og busker i hagene. I 2023 ble det gjort en større beskjæring på busker og trær i Nedre Hage og i området utenfor gjerdet i Hemmelige Hagen. Beskjæringen av trær som har vært utført av Grønt og Rent AS de siste årene har gitt trærne mer luft og bedre helse, i 2025 har det vært kun busker som har blitt klippet kraftig ned pga stillasarbidene i nedre gård. Det blir en del nødvendige beskjæringer av busker i øvre gård 2026 og mulig utskifting av enkelte busker/trær der det er nødvendig etter at arbeidene er ferdigstilt.

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

Styret ber om at alle er ekstra oppmerksomme i perioder med regn og våt mark og tar hensyn slik at gresset får etablert seg og den hemmelige hagen ikke blir leirete og sparkes opp. Det ble sådd mer gress og lagt plendressing for å få en fin plen også i 2026. Dette arbeidet fortsetter til den hemmelige hagen blir en fin oase for alle.

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

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

Flere beboere har tatt initiativ til å stelle hagene, samt å plante nye planter og stelle bedene ved inngangsdørene i både øvre og nedre gård. Det er hyggelig å se! Felles bålpanne er kjøpt inn og plassert i «den hemmelige

hagen» (NB! Skal kun brukes i dette området (ikke oppe ved husveggene) og må ikke brukes ved brannfare/tørre perioder).

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

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

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

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

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

**Fremleie/bruksoverlating**

Per april 2026 var ingen leiligheter fremleid med tillatelse.

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

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

**Dugnader og sosiale tiltak**

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

Det oppfordres til å bruke Dugnadens Containere til å rydde fellesarealene i hver oppgang.

Julegrantenningen ble arrangert på tradisjonell måte i desember 2025. Det var godt oppmøte, hovedsakelig av barnefamilier. Det ble servert gløgg og pepperkaker og delt ut godteposer til barna, granen ble tent og det ble sunget julesanger. Det ble også hengt opp julekranser på alle inngangsdørene.

**Dyrehold**

Styret har siden forrige årsmøte mottatt tre søknader om godkjenning av dyrehold. Alle tre søknadene er godkjent.

**TV & internett**

Det ble høsten 2024 endret internettleverandør fra Nextgeltel til GlobalConnect. Avtalen er bedre tilpasset dagens behov for hastighet på internett og innebærer en betydelig oppgradering av tilbudt hastighet: 1000/1000 mbps mot 60/60 mbps tidligere.

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

### Solgte leiligheter

Det ble solgt 12 leiligheter i 2025.

3 i oppg. 49
1 i oppg. 47
1 i oppg. 45
2 i oppg. 43
2 i oppg. 39
1 i oppg. 37
1 i oppg. 33
1 i oppg. 29

### Vibbo

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

### Forsikring

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

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

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

### Brannsikringsutstyr

Styret har montert slukkeapparater i alle oppganger samt kjeller og loft. Dette er ikke tillatt å fjerne fra tildelt sted med mindre det oppstår brann.

Hver enkelt enhet er selv ansvarlig for å ha tilstrekkelig med slukkeutstyr og brannvarsling inne i leilighetene.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

### Vaskekjelleren

Borettslaget har en felles vaskekjeller som kan brukes av alle beboere hvor man betaler med bank- eller kredittkort. Der er det to vaskemaskiner og en tørketrommel. Prisen er i dag 10,- pr vask eller tørk.

Det ble investert i en ny vaskemaskin i 2025, dette er en maskin som er dimensjonert for fellesvaskeri og erstattet den gamle traveren fra Miele (som tross alt har holdt veldig lenge).

Det er også montert permanent panelovn som skal hindre frostskader ved kuldeperioder.

Styet har ikke budsjettert med ytterligere oppgraderinger i 2026, men det ligger i kortene at tørketrommelen er neste pasient.

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2026 Rehabilitering og maling av fasade, vindusbeslag og takrenner i øvre bakgård

2025 Rehabilitering og maling av fasade, vindusbeslag og takrenner i nedre bakgård

2025 3 vinduer ble skiftet.

2025 Utbedring av avvik på felles EL-anlegg, og opplegg for strøm og lys i bakgård.

2024 5 vinduer ble skiftet.

2023/2024 Installasjon av vannmålere og tilhørende kuleventiler i alle oppganger.

2022/23 Callinganlegget ble skiftet.

2023 5 vinduer fra 1993 ble skiftet.

2022 Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.

2022 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot gate.

2021 Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.

2021 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader mot bakgård.

2021 Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.

2020 Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten

2019 Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård.

2019 Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. Nedre del av fasaden males.

2018 Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.

2018 Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.

2017-2022 Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2

2017 Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 45 stk.), kontroll og skifte av feieluker.

2017 Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.

2017 Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.

2017 Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.

2016 Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot llatrappa.

2016 - 2017 Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.

2015 Nytt fiberanlegg for internett og TV.

2015 Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.

2015 - 2016 Reetablering av ventilasjon i kjellerne.

2014 Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.

2014 Oppussing av portalen, inkludert utskiftning av ødelagte vinduer.

2014 - 2015 Utskifting av kjeller- og loftsdører.

2013 Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein,

skadeforebygging m.m., mangler følges opp.

2013 Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.

2012 Maling av vinduer på gatesiden.

2012 Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).

2011 Utebelysning mot gaten ved nr. 43–51.

2011 Skiftet/forsterket portene til hagene.

2011 Reparasjon av gesims ved portal (mot llatrappen).

2008 Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.

2008 Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal

utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.

2007 Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre

oppganger pr. år blir pusset opp.

2006 - 2007 Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.

2006 Utskifting av inngangsdører mot gaten.

2006 Ny sykkelparkering i nedre gård.

2006 Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.

2005 Opprustning av nedre bakgård

2005 Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert, hovedsakelig som følge av en tilbakebetaling av for mye innbetalt vann- og avløpsgebyr for perioden 2023–2024 som sett i note 3 «andre inntekter».

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert, hovedsakelig som følge av større vedlikeholdsprosjekt gjennomført av Thorendahl AS i regi av OBOS Prosjekt. Prosjektet omfattet maling og vedlikehold av fasaden.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en KPI-justert økning i felleskostnadene på 3,2 % fra 1. april 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KV II A

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KV II A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 03IQ6-7T6ZB-MSL0F-FQEON-BW5FL-7T3BZ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

## BORETTSLAGET ILA KV II A
## ORG.NR. 951516503, KLIENTNR. 5466

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 624 323** | **1 513 964** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -4 838 270 | 1 271 295 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 3 342 | 6 316 |
| Vaskeriinntekter 2024, mot egenkapital | 16 | 12 366 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 6 000 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -776 432 | -1 167 253 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **401 006** | **110 358** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **2 025 329** | **1 624 323** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 3 544 184 | 1 808 895 |
| Kortsiktig gjeld | | -1 518 856 | -184 573 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **2 025 329** | **1 624 323** |

**BORETTSLAGET ILA KV II A**
**ORG.NR. 951516503, KLIENTNR. 5466**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 496 559 | 6 199 636 | 6 371 000 | 6 516 000 |
| Andre inntekter | 3 | 741 752 | 8 862 | 15 000 | 15 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **7 238 310** | **6 208 498** | **6 386 000** | **6 531 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -32 994 | -33 036 | -33 000 | -33 000 |
| Styrehonorar | 5 | -234 000 | -234 300 | -234 000 | -234 000 |
| Avskrivninger | 14 | -3 342 | -6 316 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -21 280 | -14 476 | -19 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -219 000 | -208 995 | -221 000 | -233 000 |
| Konsulenthonorar | | -35 182 | -44 388 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -8 098 526 | -970 031 | -436 000 | -437 000 |
| Forsikringer | | -546 658 | -470 695 | -510 000 | -612 000 |
| Festeavgift | | -141 100 | -141 100 | -141 000 | -141 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 694 791 | -1 955 788 | -2 131 000 | -1 862 000 |
| Energi/fyring | 9 | -88 667 | -87 280 | -80 000 | -80 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -312 828 | -196 759 | -312 000 | -313 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -640 381 | -504 176 | -410 000 | -602 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-12 068 748** | **-4 867 339** | **-4 537 000** | **-4 572 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-4 830 437** | **1 341 159** | **1 849 000** | **1 959 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 143 873 | 76 064 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -151 705 | -145 929 | -80 000 | -257 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-7 832** | **-69 865** | **-80 000** | **-257 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-4 838 270** | **1 271 295** | **1 769 000** | **1 702 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 0 | 1 271 295 | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -2 807 411 | 0 | | |
| Udekket tap | | -2 030 859 | 0 | | |

**BORETTSLAGET ILA KV II A**
**ORG.NR. 951516503, KLIENTNR. 5466**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 2 965 764 | 2 965 764 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 8 077 | 11 419 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **2 973 841** | **2 977 183** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 38 829 | 225 168 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 34 174 | 7 913 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 260 336 | 6 013 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 210 846 | 1 569 801 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 544 184** | **1 808 895** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 518 025** | **4 786 078** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 448 * 100 | | 44 800 | 44 800 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 2 807 411 |
| Udekket tap | 16 | -2 018 493 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-1 973 693** | **2 852 211** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 6 972 862 | 1 749 294 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **6 972 862** | **1 749 294** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 163 626 | 52 994 |
| Leverandørgjeld | | 1 351 842 | 131 016 |
| Påløpte renter | | 2 073 | 563 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 1 315 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 518 856** | **184 573** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 518 025** | **4 786 078** |
| Pantstillelse | 19 | 14 600 000 | 14 600 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.03.2026
Styret i Borettslaget Ila Kv Ii A

| | | |
|---|---|---|
| Alexander Tufta Gaugstad | Monika Maslanka-Kozikowska | Øystein Magnus Amundsen |
| Nora Furuholmen | Gisle Halvorsen | |

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 36 203 |
| Eiendomsskatt | 36 203 |
| Eiendomsskatt | 36 203 |
| Eiendomsskatt | 36 203 |
| Felleskostnader | 5 994 475 |
| Kjellerlokale | 14 400 |
| Leietillegg påbygg | 342 871 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **6 496 559** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Oslo kommune, vann- og avløpsgebyr, 2023-2024 | 696 994 |
| Oslo kommune, tilskudd vinduer og ytterdører | 22 950 |
| Vaskeri, 2025 | 21 808 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **741 752** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -32 994 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-32 994** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -234 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-234 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -4 000 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -21 280 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-21 280** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Prosjektledelse | -166 118 |
| Hovedentreprenør I | -7 308 485 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-7 474 603** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -224 168 |
| Drift/vedlikehold VVS | -40 870 |
| Drift/vedlikehold elektro | -215 236 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -41 094 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -5 889 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -72 670 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -13 996 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-8 098 526** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -150 586 |
| Vann- og avløpsgebyr | -918 163 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -25 758 |
| Renovasjonsgebyr | -600 284 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 694 791** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -88 667 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-88 667** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -94 632 |
| Annen leiekostnad | -3 625 |
| Vaktmestertjenester | -512 092 |
| Andre driftskostnader | -4 243 |
| Trykksaker | -1 399 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 000 |
| Andre kontorkostnader | -367 |
| Porto | -75 |
| Bank- og kortgebyr | -4 940 |
| Øreavrunding | -102 |
| Velferdskostnader | -14 906 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-640 381** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 50 603 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 788 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 41 045 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 488 |
| Andre renteinntekter | 45 949 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **143 873** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -25 853 |
| Pantegjeldsrenter | -2 180 |
| Pantegjeldsrenter | -50 121 |
| Pantegjeldsrenter | -73 551 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-151 705** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 2 965 764 |
| **SUM BYGNINGER** | **2 965 764** |

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 31.12.1953.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Kompostkvern | | |
| Tilgang 2022 | 23 390 | |
| Avskrevet tidligere | -11 972 | |
| Avskrevet i år | -3 342 | |
| | | 8 076 |
| Vaskemaskin | | |
| Tilgang 2017 | 41 664 | |
| Avskrevet tidligere | -41 663 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **8 077** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-3 342** |

**NOTE 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 34 174 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **34 174** |

**NOTE 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Vaskeriinntekter for perioden fra juni 2024 til desember 2024, kr 12 366, er ført direkte mot udekket tap (negativ egenkapital).

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 15 år. | | |
| Opprinnelig 2012 | -2 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 980 114 | |
| Nedbetalt i år | 198 841 | |
| | | -321 045 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 10 år. | | |
| Opprinnelig 2018 | -2 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 529 425 | |
| Nedbetalt i år | 262 299 | |
| | | -708 276 |
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -6 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 56 459 | |
| | | -5 943 541 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-6 972 862** |

**NOTE 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetninger | -1 315 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-1 315** |

**NOTE: 19**
**PANTSTILLELSER**

| | |
|---|---|
| Det foreligger følgende pantstillelser: | |
| Av borettslagets bokførte gjelder er sikret ved pant | 6 972 862 |
| Den bokførte verdi av eiendommen stillet som sikkerhet for denne gjelden | 2 965 764 |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
**Selskapsnummer:** 5466 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ILA KV II A

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ILA KV II A

**Organisasjonsnummer:** 951516503
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Ila skole - personalrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:**
Margrethe Eggan er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Jørn Hugo Granås Hansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Innkjøp av hjertestarter

Fremmet av: Karsten Knausgård Svendsen

Foreslår innkjøp av hjertestarter til borettslaget, plassert slik at alle har tilgang.

**Styrets innstilling**
Styret har undersøkt pris på hjertestarter som kan plasseres utendørs og mener dette er utenfor de økonomiske rammene borettslaget kan tillate seg for øyeblikket. Styret synes initiativet er godt, men at med kort avstand til sykehus så er behovet også noe redusert. Styret innstiller til ikke å kjøpe inn hjertestarter.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Borettslaget kjøper inn hjertestarter

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Borettslaget kjøper ikke inn hjertestarter

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret er i årets budsjett er satt til kr 234 000. Dette er uendret fra i fjor og noe lavere enn året før der igjen.

Siden borettslaget gjennomgår et omfattende vedlikeholdsprosjekt fremmes det i tillegg en ekstraordinær godtgjørelse på kr 50 000 utover budsjettert honorar, som skal fordeles til de to prosjektlederne i styret. Dette begrunnes med at arbeidsmengden for å følge opp et slikt prosjekt går betydelig utover den forventede arbeidsmengden man forbinder med styrevervet i borettslaget. I tillegg må man besitte en faglig kompetanse for å kunne følge opp dette på en god måte for borettslaget - noe begge besitter i tråd av å være arkitekter av fag. Borettslaget hentet inn tilbud fra OBOS på å følge opp dette faglig på vegne av borettslaget, noe som ville kostet borettslaget kr 10 000/uke. Det presiseres at beløpet er en engangssum og skal ikke skape presidens for forhøyet styrehonorar.

Den totale godtgjørelsen for styret forslås derfor satt til kr 284 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 284 000.

✓ **Vedtatt.**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Øystein  Amundsen

Følgende stilte til valg:
Øystein  Amundsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Gisle Halvorsen
Kathrine Stangeland

Følgende stilte til valg:
Gisle Halvorsen
Kathrine Stangeland

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Ellen  Dæhli Ystehede
Vilde Paasche

Følgende stilte til valg:
Ellen  Dæhli Ystehede
Vilde Paasche

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Pål Dybwik
Jørn Hugo Granås  Hansen

Følgende stilte til valg:
Pål Dybwik
Jørn Hugo Granås  Hansen

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk (framleie)

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk (framleie)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 5. Bygningsmessige endringer og vedlikehold

## 5-1 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

## 5-2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør til leilighet (styret skal godkjenne type før beboer kjøper ny dør) og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 5-4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

# 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

## 6-1 Felleskostnader

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

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

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

## 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

## 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

# 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

## 7-1 Mislighold

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

## 7-2 Pålegg om salg

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

## 7-3 Fravikelse

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

# 8. Styret og dets vedtak

## 8-1 Styret

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

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

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

## 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

## 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

## 8-4 Representasjon og fullmakt

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

# 9. Generalforsamlingen

## 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

## 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

## 9-5 Møterett

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

## 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

## 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# Husordensregler
# for
# Borettslaget Ila kvartal IIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kjeller og loft**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Hagene**

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

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

19. Portene til hagen skal være låst.

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

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

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

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

**Vinduer og balkonger**

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

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

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

**Biler og motorsykler**

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

**Husdyr**

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

**Avfall**

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

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

31. Det er forbudt å kaste avfall i klosettskålen.

**Røyking**

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

# Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 10.09.2026 |
|---|---|---|---|
| 5-0451/26 | 26/3743 - 2 | Anita Christine Bliksvær | |

## Fougstads gate 31 - gnr./bnr./andel nr. 219/66/20 - Festeopplysninger

**Saken gjelder festekontrakt mellom Borettslaget Ila Kvartal 2 A og Oslo kommune**
Vi viser til e-post mottatt den 8. september 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av andel nr. 20 i Fougstads gate 31.

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

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

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

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

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

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

**Oslo kommune**
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Tomteseksjonen**

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

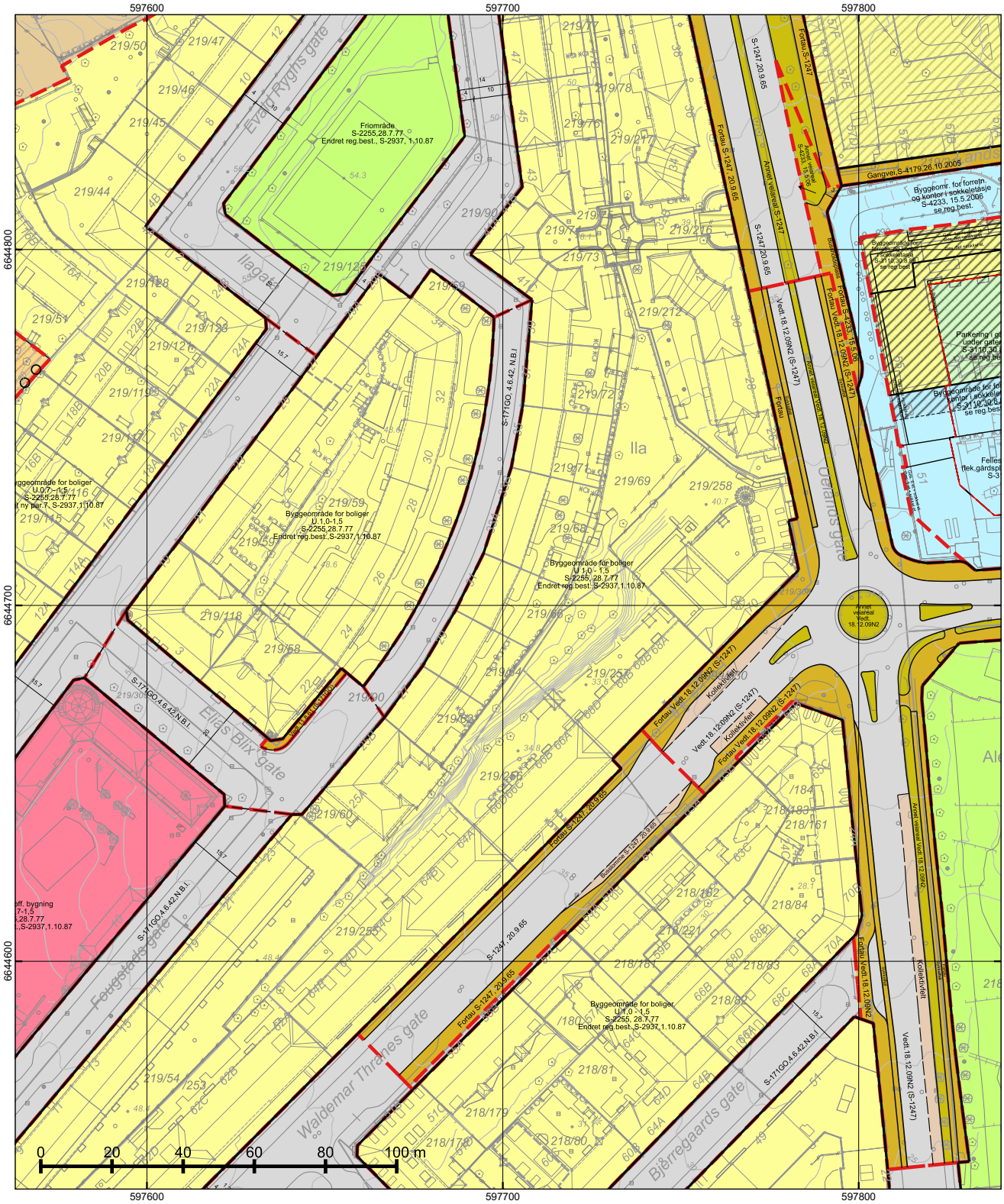
Anita Christine Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

**Oslo kommune**
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Tomteseksjonen**

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

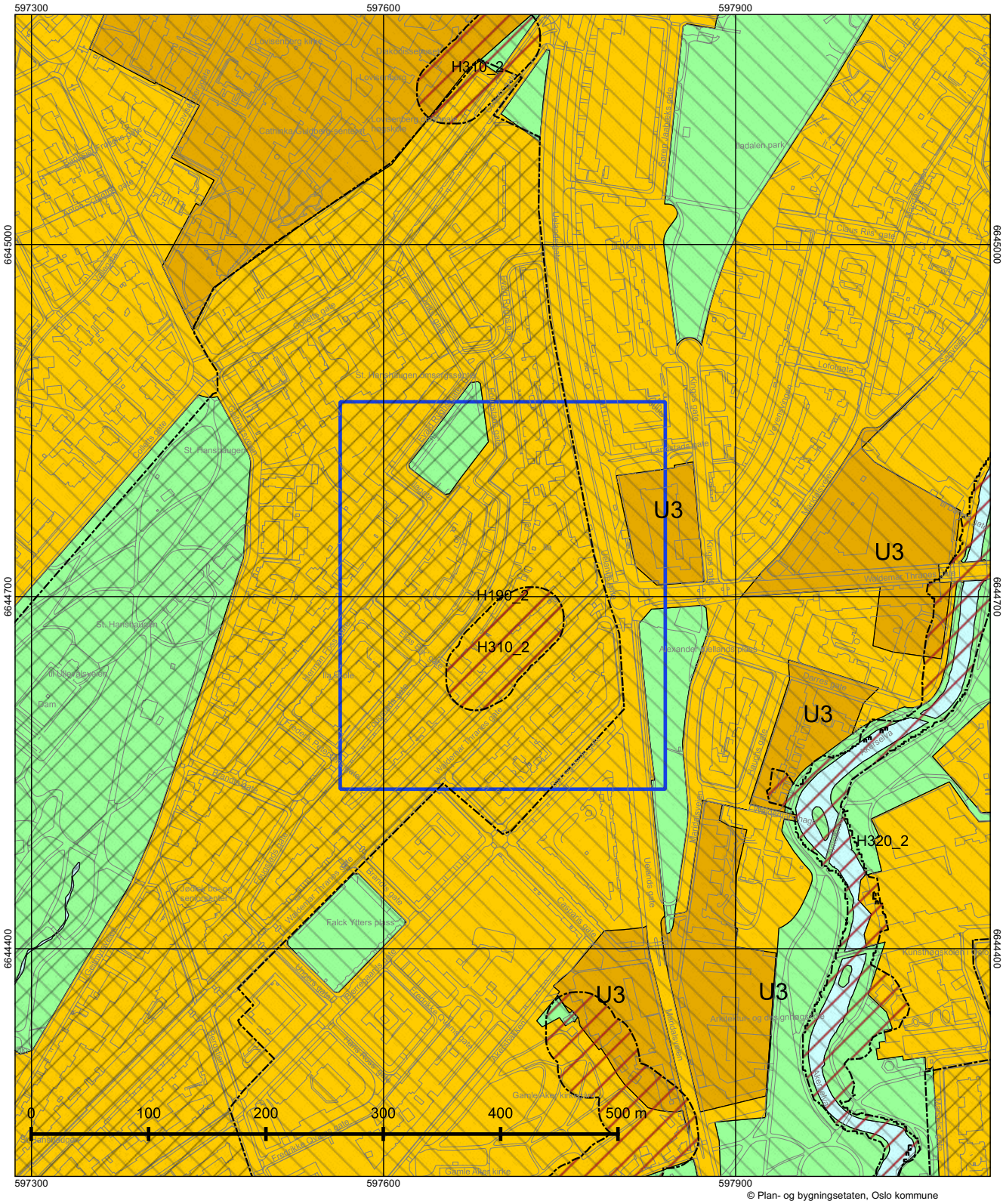
PlottID/Best.nr: 162659/ 86539352
Deres ref.:
Adresse: Fougstads gate 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/66

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162659/86539352
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



ULLEVÅLSSEN KVARTAL I.
PLAN AV 2DRE ETASJE.
MAAL 1:100.

8

200008098

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

Rørleggermester Einar Jørstad AS
Vidar gate 2
0452 OSLO

Dato: 09 MAR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200008098-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Per Bekkedahl | Arkivkode:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FOUGSTADS GATE 31 | Eiendom: | 219/66/0/0 |
| Tiltakshaver: | Bård Bugge Pedersen | Adresse: | Fougstadgt. 31, 0173 OSLO |
| Søker: | Rørleggermester Einar Jørstad AS | Adresse: | Vidar gate 2, 0452 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Ekeland
seksjonsleder

Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Bård Bugge Pedersen, Vidar gate 2, 0452 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Rørleggermester Hans P. Gulliksen AS
Krokvolden 28
1369 STABEKK

Dato: 21.02.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201005701-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FOUGSTADS GATE 31 | Eiendom: | 219/66 |
| Tiltakshaver: | Afeef Karin | Adresse: | Fougstads gate 31, 0173 OSLO |
| Søker: | Rørleggermester Hans P. Gulliksen AS | Adresse: | Krokvolden 28, 1369 STABEKK |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - FOUGSTADS GATE 31

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 § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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 med senere tillegg.

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
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.02.2011 av:***

***Lise Budde - Saksbehandler***
***Marianne Estevenin - 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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

A2 Rør AS
Pb 1314
3105 TØNSBERG

Dato: 12 JAN. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613355-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lissie Hagen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FOUGSTADS GATE 31 | Eiendom: | 219/66 |
| Tiltakshaver: | Ila kvartalet brl. OBOS Eiend.forvaltning | Adresse: | Pb 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | A2 Rør AS | Adresse: | Pb 1314, 3105 TØNSBERG |
| Tiltakstype: | Bygård | Tiltaksart: | Utskifting av kjøkkenavløp |

# 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 § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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 med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Lissie Hagen
saksbehandler

Kopi til:
Ila kvartalet brl. OBOS Eiend.forvaltning, Pb 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ila Borettslag v/Hans H Kvisle
Fougstads gate 37

0173 OSLO

Strandskogen, Trond Neri
c/o Oslo Byggentreprenør A.S
Postboks 43 Lambertseter

1101 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 950033009 | 96/77730 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Leif Oskar Solheim | 18. november 1996 |

Arbeidssted : 219/0066 Fougstads gate 31
Byggherre : Ila Borettslag v/Hans H Kvisle, Fougstads gate 37, 0173 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING AV BALKONGER

# 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

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

## Notat

**Til:** **Dato: 31052013**
**Fra:**
**Saksbehandler: Sabina Trako** **Saksnr: 200511596-4**

## Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Fougstads gate 31

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| x | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

KATHRINE STANGELAND ARKITEKTUR & DESIGN
Fougstads gate 31
0173 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 25.03.2021 |
|---|---|---|---|
| | 201611544 - 22<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Edvard Bondi Knowles | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | FOUGSTADS GATE 31 | Eiendom: | 219/66/0/0 |
| Tiltakshaver: | Øivind Schulstock | Søker: | KATHRINE STANGELAND ARKITEKTUR & DESIGN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

## Ferdigattest - Fougstads gate 31

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, mottatt 02.08.2016.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611544 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D01 | | 1/13 |
| Plan 5 etasje | A-3051 | 15.09.2016 | 8/3 |
| Snitt | A-5502 | 15.09.2016 | 8/4 |
| Fasade mot vest | A-4501 | 15.09.2016 | 8/5 |
| Fasade mot øst | A-4502 | 15.09.2016 | 8/6 |
| Snitt2 | | | 8/8 |

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Edvard Bondi Knowles - saksbehandler***
***Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse***
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Øivind Schulstock, Fougstads gate 31, 0173 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

MURMESTER NILS BERG AS
Smalvollveien 26-28
0667 OSLO

Dato: 02.01.2018

Deres ref.: Rune Elsmark Vår ref.: 201713076-6 Saksbeh.: Marie Vagstad Eldring Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FOUGSTADS GATE 27 - 51 | Eiendom: | 219/62/0/0 |
| Tiltakshaver: | ILA KV 2 A BORETTSLAGET | Adresse: | v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | MURMESTER NILS BERG AS | Adresse: | Smalvollveien 26-28, 0667 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Fougstads gate 27 - 51

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 21.12.2017.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201713076 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | E1 | | 1/9 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.01.2018 av:

Marie Vagstad Eldring - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ILA KV 2 A BORETTSLAGET, v/Obos Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, hans@kvisle.no

Anmeldelse SB 1111/1923
til Tegninger

## Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus

paa Matr.-No. 27-29-31-33-35-37-39 Kongsbadgaten

Indleveret 2 okt. 1923 Afhentet 14/12 - 1923

av Helsekons. kvt. II A

Overmaales Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grundens og Naboforholdt, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
lydende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 13, samt Vand- og Kloak-
forsyning, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 3/11 23

5 Oktober 213/1923

1111/23

1111/23

Anmerkt ved innlevering
at utkast ikke skyldes at
arkitekt medhjælper er ikke
tilstede. Gebyrmerket er 100 m.
Oslo 5-10-1923
Skjønsberg

my Vaaningshus

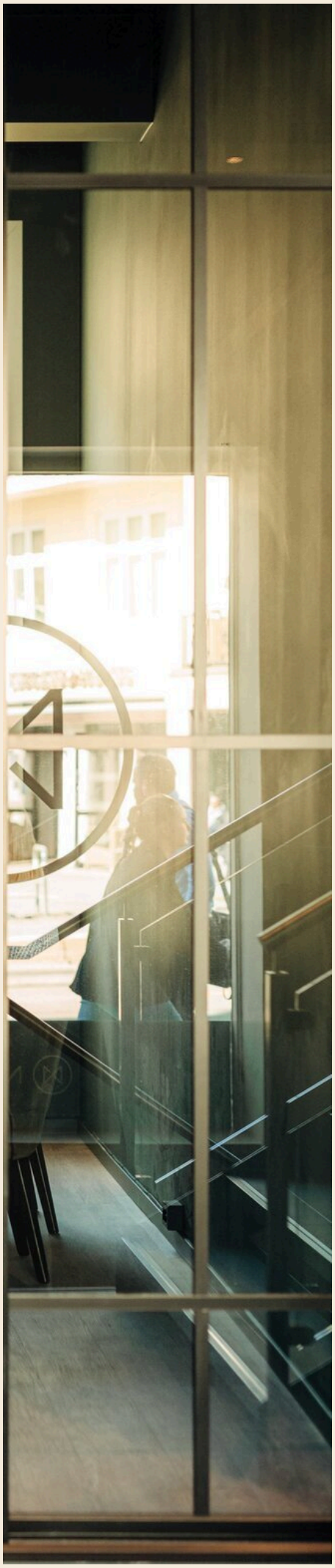
5/11 1923

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
**480 22 111**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

### Klageorgan

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0451/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fougstads gate 31 0173 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

**Budgiver**

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165