NORDVIK

Uelands gate 30

1 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Uelands gate 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Nabolagsprofil
21	Om boligen
34	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.07.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk, lys og arealeffektiv 2R i et svært hyggelig nabolag | God takhøyde | Vedovn | Kjøkken fra 2022 | Ingen forkjøp

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 481 644,-**
Fellesgjeld	**80 554,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 193,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1927**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Uelands gate 30!

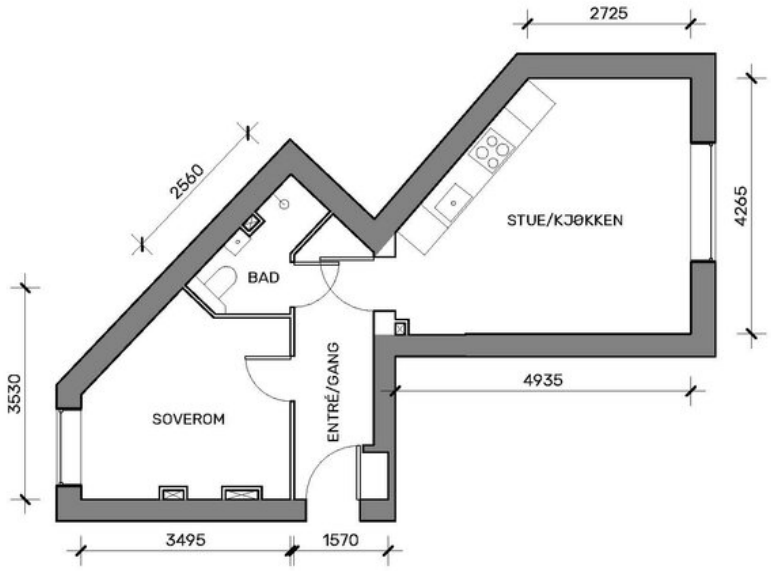
Klassisk, lys og arealeffektiv 2-roms i et svært hyggelig nabolag. Her får du god takhøyde, sjarm og en beliggenhet som gir gangavstand til noen av byens mest populære områder. Leiligheten ligger rett ved Alexander Kiellands plass, med kort vei til butikker, servicetilbud, parker og offentlig kommunikasjon.

Boligen er velholdt og ble blant annet oppgradert i 2022 med nytt kjøkken, slipte og lakkerte gulv samt oppgradering av elektrisk anlegg.

Arealeffektiv leilighet med god planløsning i høy 1. etg
Soverom vendt mot rolig bakgård
Store, høye vinduer med brede karmer
Originale tregulv og synlig teglsteinsvegg
Takhøyde på 2,78m
Vedovn
Bad 2013
Fantastisk bakgård
Disponerer 3 boder
Fellesvaskeri
Ingen forkjøp/dok.avg

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm



0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
1	Q126021371	1 : 100	Uelands gate 30

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.02.2026	Takstkonsulent1 AS

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Romly
Verifisert areal.




















THE GREATEST SECRET

Kjøkkeninnredningen fra IKEA ble montert i 2022 og består av klassiske hvite fronter, heltre benkeplate, porselensvask og dimbar belysning over arbeidsflater og i vitrineskap.



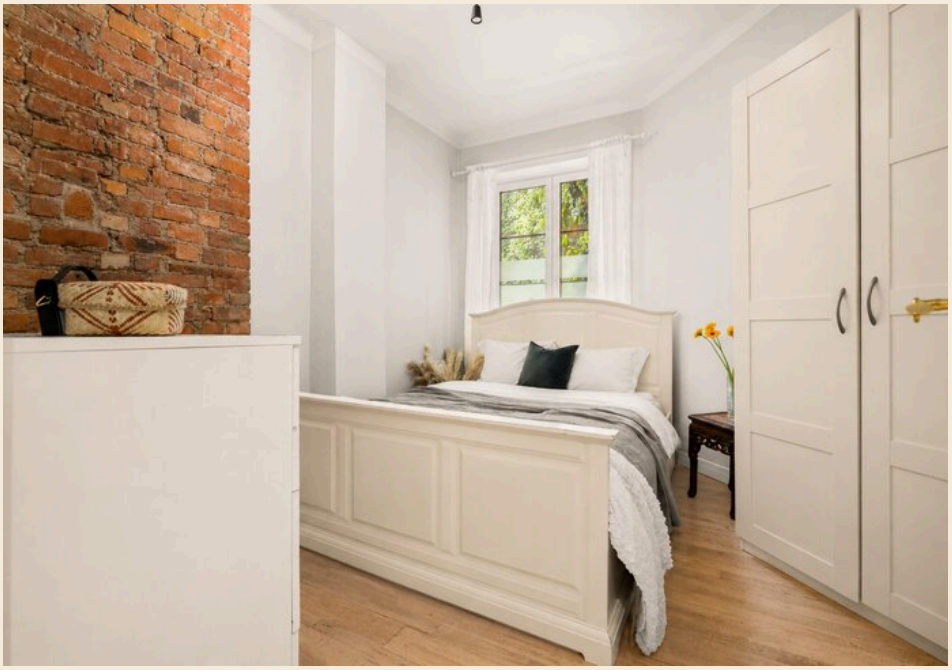


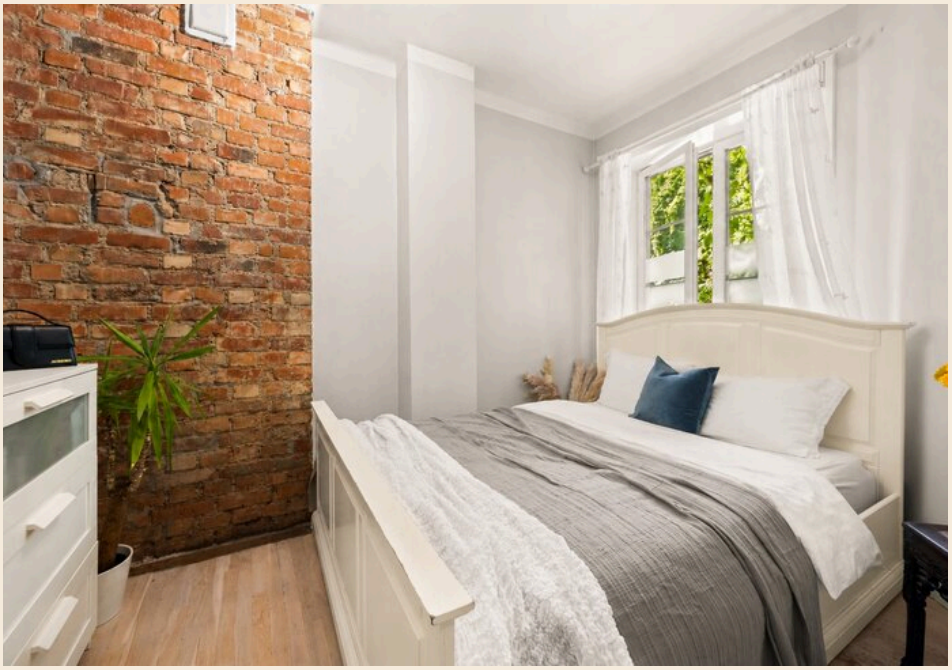
Den stilrene innredningen skaper et helhetlig og innbydende preg.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap.



Koselig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. (Bilde er AI redigert)





Rommet har generøs takhøyde på 2,78 m og vender mot den rolige og hyggelige bakgården. (Bilde er AI redigert)

God plass til stort garderobeskap i rommet.













Pent opparbeidede fellesarealer med trær, plen og beplantning.





18803366854497

Boligen har en populær og svært sentral beliggenhet like ved Alexander Kiellands plass. Velkjente Ilatrappen/Ulvetrappen!



Uelands gate 30

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 287 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km

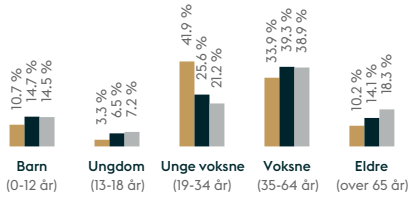
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 5	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Evald Ryghs plass	3 min
SATS Ila	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 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

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
34-0009/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 30, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 212 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 13 i Ila Kv 2 B Borettslaget, org.nr. 952787640

Selger
Prosscovia Nakasi

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
80 554,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 480 554,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 481 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 491 144,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1927

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerboder
Total BRA: 12 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer 3 boder:
- 1 bod på loft 5,4 m2 BRA-e.
- 2 boder i kjeller som ligger veg i vegg og har et samlet areal på 12,4 m2 BRA-e (ca 6m2 hver).

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer to kjeller- og en loftsbod.

Standard
Velkommen hjem!
Vel innenfor blir du møtt av en velholdt leilighet med flere oppgraderinger. Stue og kjøkken ble oppgradert i slutten av 2022 og begynnelsen av 2023. De originale tregulvene i stue og gang ble slipt og lakkert i 2022. Samme år ble også vinduene i stuen og alle dørene i leiligheten slipt og malt. Sikringsskapet ble oppgradert i 2022, og alle stikkontakter i stue og kjøkken ble skiftet ut. Leiligheten er også utstyrt med komfyrvakt, stoppekran på kjøkkenet

og vannsikring med sensor. Varmtvannsberederen ble skiftet i 2016.

Entré
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Overflatene er malt i delikate fargetoner, og det sjarmerende tregulvet går igjen i hele leiligheten.

Stue
Den lyse og hyggelige stuen har en god planløsning der møblene får sin naturlige plass. Store, høye vinduer med brede karmer slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. En flott vedovn er plassert i hjørnet og gir både ekstra varme og en lun atmosfære. God takhøyde, originale tregulv og en synlig teglsteinsvegg tilfører rommet særpreg og sjarm.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, med en funksjonell og praktisk utforming. Kjøkkeninnredningen ble montert i 2022 og består av IKEA-innredning med klassiske hvite fronter, heltre benkeplate, porselensvask og dimbar belysning over arbeidsflater og i vitrineskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Over kokesonen er det kullfilterventilator.

Bad
Flott bad med stilrene fliser og downlights i taket. Innredningen består av vegghengt toalett, servant med underskap, speilskap og dusjhjørne. Badet har naturlig ventilasjon og ble pusset opp i 2012/2013 av borettslaget.

Soverom
Koselig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Lune fargetoner i kombinasjon med tregulv og synlig teglsteinsvegg skaper en avslappende atmosfære. Soverommet vender mot den rolige og hyggelige bakgården.

Innvendig overflater:
- Gulv med malt og lakket overflate.
- Vegger med malte plater og malt betong.
- Himlinger med malte plater, innfelt downlights i gang og stue/kjøkken.
- Takhøyden ble målt i soverom til: 2,78 m og i stue/kjøkken til: 2,64 m.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Stue og kjøkken ble oppgradert i slutten av 2022 og begynnelsen av 2023. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA.
- Gulvene i stue og gang ble slipt og lakkert i 2022. Samme år ble vinduene i stuen samt alle dørene i leiligheten slipt og malt.
- Varmtvannsberederen ble skiftet i 2016 og er også utstyrt med vannsikring.
- Sikringsskapet ble oppgradert i 2022.
- Alle stikkontakter i stue og kjøkken er byttet, og det er installert både komfyrvakt, stoppekran på kjøkkenet samt vannsikring med sensor.
- Fått utført elektriske arbeider som følger: NHO Elektro Demontert eksisterende halogen spotter og montert nye led downlight (etled) i stua/kjøkken, gangen og bad. Totalt 13 stk. Demontert gamle dimmere og montert nye sg led -Nytt sikringsskap og nytt kjøkken fra 2023.
- Alle stikkontakter i stue og bad er oppgradert.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i regi av borettslag. Det ble gjort i 2013. Det var før jeg overtok.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NHO Elektro Demontert eksisterende halogen spotter og montert nye led downlight (etled) i stua/kjøkken ,gangen og bad. Totalt 13 stk. Demontert gamle dimmere og montert nye sg led -Nytt sikringsskap og nytt kjøkken fra 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i

din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TOCHUKWU ENWEREOBI RØRLEGGER BEDRIFT

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, litt skjevheter på gulvet, men det har blitt nevnt i tilstandsrapporten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, på badet har det vært tett sluk. Men borettslaget bestilte Spylebil.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, det ble montert en ny oppvaskmaskin av IKEA i februar 2026.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2016

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, fellesutgiftene går opp fra og med februar.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

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

Boligblokk:
Klassisk bygård oppført i 1927. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger og bærende konstruksjoner i tegl-/mur- og trekonstruksjoner.
Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.
Saltak tekket med takpanner.
Vinduer med 2-lags isolerglass og utvendig koblet glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og det må påregnes utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig, og vær forberedt på at utskiftning av vinduer kan bli nødvendig på grunn av alder og økt risiko for punktering av isolerglass. Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert energieffektivitet

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
Konsekvens/tiltak:
*For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
*For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres

veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det

- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling:
Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader i eldre bad. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner på grunn av badets alder.

- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater gulv:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
*Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning:
*Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
*Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert av takstmannen. Det anbefales at brann- og feiervesenet foretar en grundigere kontroll før bruk.

- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel, komfyr, mikrobølgeovn, ventilator på kjøkkenet.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger:
- Fastmonterte garderobeskap medfølger og gardinstenger og taklampe på soverommet. Kommode medfølger også på soverommet.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Vedfyring i stue/kjøkken.
Varmtvannsbereder plassert på soverommet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 193,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett, dugnad, vaktmestertjeneste, trappevask, festeavgift, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnadene pr. 21.07.26 utgjør kr. 3.193,- pr md. og er fordelt slik:
- Dugnad: 27,00,-
- Lån: 882,00,-
- Felleskostnader: 2.284,00,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 229 170,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 916 678,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett leveres via Fiber av Obos OpenNet. Internett er inkludert i felleskostnaden.

Borettslaget

Om borettslaget
Styrets beretning 2026:

I løpet av 2025 ble det satt inn nytt styre. Da styret tiltrådte, ble det raskt klart at flere saker krevde umiddelbar oppfølging. Styret vurderer at det nå er etablert god kontroll på disse forholdene, og ser at det i kommende styreperiode vil være bedre rom for å følge opp prosjekter som generalforsamlingen har etterspurt. Dette gjelder særlig innhenting av tilbud på nødvendig oppgradering av vinduer, i tråd med vedtak og føringer fra generalforsamlingene i 2023 og 2025.

Under vårdugnaden markerte borettslaget også at bygningsmassen har fylt 100 år. Jubileet understreker betydningen av godt vedlikehold og langsiktig ivaretakelse, slik at bygningene kan stå trygt og godt i mange år fremover.

Gjennom høsten og våren har styret behandlet flere saker knyttet til tette og sakterennende rør. I løpet av året har styret også håndtert en rørsprekk med tilhørende rørfornying. På bakgrunn av dette har styret vurdert tiltak for å bedre tilstanden på rørsystemet, og besluttet å gjennomføre vedlikeholdsspyling i uke 22. I samme forbindelse vil bunnledningen bli undersøkt for å kontrollere at den er i tilfredsstillende stand. For å bidra til lavere kostnader knyttet til dette og fremtidige vedlikeholdsprosjekter på rørsystemet har styret inngått en rammeavtale med Rørleggersentralen.

Styret er også tilfreds med at regnskapet for 2025 ble avsluttet med overskudd og en styrking av egenkapitalen. Borettslaget gikk med underskudd i 2023 og 2024, noe som over tid er økonomisk belastende, men styret opplever nå å ha god kontroll på økonomien. Målet er å følge opp vedlikeholdsarbeidet på en planmessig og forsvarlig måte for å redusere risikoen for kostbare, akutte tiltak der dette kan forebygges.

Under årsmøte 2026 ble følgende saker tatt opp:

SAK - Undersøke etablering av IN-ordning
Forslag til vedtak:
Styret følger opp forarbeidet med å etablere IN-ordning, legger inn nødvendige søknader, og kommer tilbake til neste generalforsamling med en innstilling om IN-ordning bør etableres eller ikke.
- Forslaget ikke vedtatt.

SAK - Installasjon av nytt callinganlegg
Forslag til vedtak 1:

Defigo - en digital løsning med mobilnøkkel, med mulighet til å kjøpe mottakerenhet.
Forslag til vedtak 2:
Comelit - en analog løsning, med mulighet til å oppgradere til digital løsning med mobilnøkkel.
- Forslaget 2 ble vedtatt.

SAK - Ny fastsettelse av dugnadsavgift
Forslag til vedtak:
Dugnadskostnaden fastsettes til 50 kroner per boenhet.
- Forslaget ble vedtatt

Styret opplyser i e-post pr. 26.07.26 at;
- Årsmøtet har vedtatt å skifte ut callinganlegget i løpet av høsten. I tillegg er det et langsiktig prosjekt om å skifte ut vinduer. Dette er imidlertid ikke endelig vedtatt hvordan det skal se ut til slutt.
- Det er vedtatt at styret kan ta opp et kortsiktig lån for å imøtekomme kostnader med callinganlegget over. Dette vil avhenge av endelig kostnadsramme og eventuelle utfordringer ved installasjonen.
- Styret bekjempet et tilfelle av skjeggkre i 2025.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 80 554,-pr. 21.07.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713651
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 1 760 916,00
Innfrielsesdato: 30.08.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713635
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 4 428 533,00
Innfrielsesdato: 30.09.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207713643
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 9 147 092,00
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207713635
Restsaldo: 27 127,20
Kapitalkostnader: 259,82
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207713643
Restsaldo: 56 044,76
Kapitalkostnader: 621,47
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 554,- pr. 21.07.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 1 897,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 1 670 192,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 1 519 990,-

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Borettslaget har fellesvaskerier. Reglene for vaskeliste, vasketider og vaskerom skal overholdes.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at søknad og signering på at reglene er lest sendes styret. Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger. Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund bør generelt ikke foregå luftes på borettslagets uteområde.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80238769

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 825 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Oslo kommune er bortfester av borettslagets tomt. Festekontrakten var gyldig i 70 år fra 01.11.1951. Kontrakten ble forlenget f.o.m. 01.11.2021. Festeavgiften totalt for borettslaget var budsjettert til 102 000,- i 2025.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 31.1.1928. 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 foreligger ferdigattest for utskifting av vannledninger (utskifting av stigeledninger for vann til kjøkken og bad), datert 24.02.2014.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Kjøkken har blitt flyttet inn i stuen og det er laget soverom i tidligere kjøkken. Baderommet er utvidet.

Baderommet er ikke tegnet inn på byggetegningene. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent

søkt. Det er åpnet opp imellom w.c og kott, og etablert ett bad med sluk i gulv.

Megler har ikke lykkes i å finne ferdigattest for innredning av bad på denne boligen. Det er ikke mulig å finne frem sakspapirer i forbindelse med etablering av badet til denne leiligheten og de fleste andre leiligheten i bygget hos Plan og bygg i Oslo kommune. Dette ble trolig utført for mang år siden og derfor kan det være begrenset med informasjon og dokumentasjon på saken. Disse leilighetene hadde tidligere ikke egne bad. Det forutsettes at dette og øvrige bad som er etablert opp gjennom årene er godkjente av PBE og borettslaget.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse».

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
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesak i området:
Kingos gate 4 - oppføring av boligbygg
Saksnr: 2026/03792
Sendt inn søknad om rammetillatelse
Ny bebyggelse foreslås med en byggehøyde på 5 + 1 etasjer. Etter den omfattende brannen 8. januar 2025, hvor den verneverdige bygården fra 1896 ble totalskadet og senere revet, fremstår tomten i dag i hovedsak uten bebyggelse
Saksnr. 202550414
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving av bygård, som vi mottok 17.01.2025

Pågående plansak i området:
Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak
Saksnr: 202554777
Oppgradering av Uelands gate er et samarbeidsprosjekt mellom Bymiljøetaten (BYM) og Vann- og avløpsetaten (VAV). Oslo kommune skal tilrettelegge Uelands gate til en attraktiv sykkelrute av høy kvalitet mellom Evald Ryghs gate og Stavangergata. Målet med prosjektet er å utvikle en attraktiv sykkelrute av høy kvalitet – et tiltak som støtter Oslos mål om å fremme bærekraftig transport og redusere klimagassutslipp.

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 ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/219/212:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/309911-1/105

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:213 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:214 F

Nye vilkår

31.12.1953 - Dokumentnr: 310246 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,059
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:215 F

Nye vilkår

11.02.1926 - Dokumentnr: 912466 - Best. om

vann/kloakkledn.

11.02.1926 - Dokumentnr: 912467 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:213

11.02.1926 - Dokumentnr: 912468 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:214

11.02.1926 - Dokumentnr: 912469 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:215

10.01.1928 - Dokumentnr: 924464 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

10.01.1928 - Dokumentnr: 924465 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:213

10.01.1928 - Dokumentnr: 924466 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:214

10.01.1928 - Dokumentnr: 924467 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:215

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

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1956/309911-1/105

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

Nye vilkår

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

Nye vilkår

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

Nye vilkår

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

26.01.1926 - Dokumentnr: 900048 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GRIFFENFELDSGR 1B - UTGÅTT

26.03.2015 - Dokumentnr: 275337 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:213
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:214
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:215

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.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Det opplyses om at styret har bekjempet et tilfelle av skjeggkre i 2025.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 831,-
Factoring*** kr. 3 500,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - OBOS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - OBOS kr. 3 125,-
Utlegg foto -Dagbilder kr. 4 700,-
Utlegg Stylist- Interiørveiledningstime kr. 2 400,-
Utlegg Takstmann - Tilstandsrapport med plantegning kr. 11 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 681,- 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 1. august 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Uelands gate 30, 0457 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 212

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3153 **Referansenummer:** XO4164

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1927. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Skiftet kjøkkeninnredning.
- Fått utført elektriske arbeider som følger: NHO Elektro Demontert eksisterende halogen spotter og montert nye led downlight (etled) i stua/kjøkken ,gangen og bad. Totalt 13 stk. Demontert gamle dimmere og montert nye sg led -Nytt sikringsskap og nytt kjøkken fra 2023.

Informasjon hentet fra egenerklæringsskjema.

Andelsleilighet - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård oppført i 1927. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger og bærende konstruksjoner i tegl-/mur- og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er med pussede og malte overflater. Saltak tekket med takpanner.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights i gang og stue/kjøkken. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med malt og lakket overflate. Takhøyden ble målt i soverom til: 2,78 m og i stue/kjøkken til: 2,64 m.

- Det vil normalt være noe bruksmerker og bruksslitasje i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne. Naturlig ventilering.

- Tidligere eier fikk pusset opp baderommet i 2012/13.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt keramisk vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Vedfyring i stue/kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

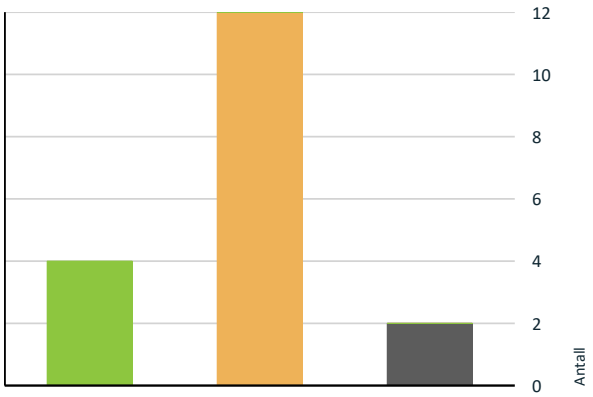
Andelsleilighet

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

Det er avvik på tegninger: Kjøkken har blitt flyttet inn i stuen og det er laget soverom i tidligere kjøkken. Baderommet er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1927

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og utvendig koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og det må påregnes utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær forberedt på at utskiftning av vinduer kan bli nødvendig på grunn av alder og økt risiko for punktering av isolerglass. Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert energieffektivitet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Klassisk bygård oppført i 1927. Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger og bærende konstruksjoner i tegl-/mur- og trekonstruksjoner. Utvendige fasader er med pussede og malte overflater. Saltak tekket med takpanner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, innfelt downlights i gang og stue/kjøkken. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med malt og lakket overflate. Takhøyden ble målt i soverom til: 2,78 m og i stue/kjøkken til: 2,64 m.

- Det vil normalt være noe bruksmerker og bruksslitasje i en brukt bolig.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, trolig isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt et høydeforskjell på 17 mm gjennom stue/kjøkkenrommet. Stedvis retningsavvik er påregnelig i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det bemerkes at det ikke er gjort inngripende undersøkelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er kun visuelt kontrollert av takstmannen. Det anbefales at brann- og feiervesenet foretar en grundigere kontroll før bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte tredører med speil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Vedfyring i stue/kjøkken.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne. Naturlig ventilering.

- Tidligere eier fikk pusset opp baderommet i 2012/13.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader i eldre bad.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner på grunn av badets alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Lokalt fall mot sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør monteres waterguard e.l. på vanninstallasjoner utenfor området med sluk (servant og vegghengt klosett).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsvelle i baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Fuktskadet innredning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage lekkasje fra innebygd sisterne, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke, tilluft via luftehull i døren.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt keramisk vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/frys. Kullfilterventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt er montert.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få utført en kontroll av vannledningene av fagperson for å vurdere tilstanden nærmere, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på soverommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   NHO Elektro Demontert eksisterende halogen spotter og montert nye led downlight (etled) i stua/kjøkken ,gangen og bad. Totalt 13 stk. Demontert gamle dimmere og montert nye sg led -Nytt sikringsskap og nytt kjøkken fra 2023.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

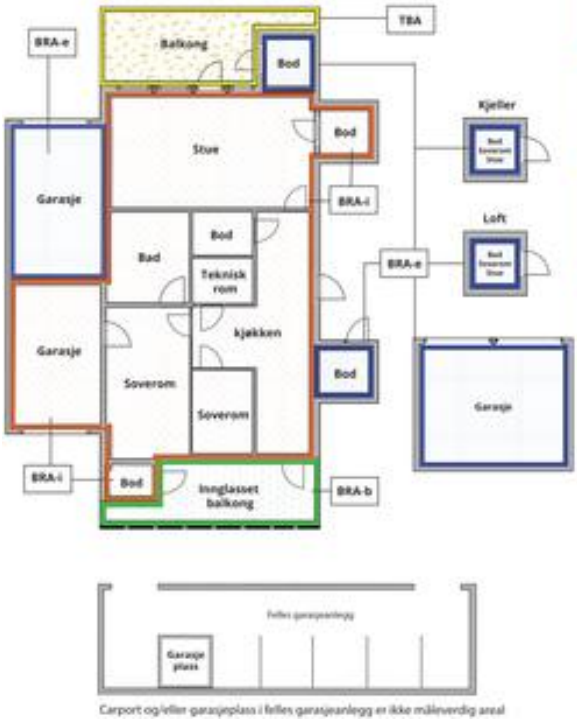
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		5		5	
1. etasje	38			38	
Kjeller		12		12	
SUM	**38**	**17**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
1. etasje	Entré, soverom, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Boder	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter (markert med kryss) er medtatt. Det er et lite skap i gang i vegg mot naboseksjon som er medtatt.
Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning.

Leiligheten disponerer 3 boder:
- 1 bod på loft 5,4 m2 BRA-e.
- 2 boder i kjeller som ligger veg i vegg og har et samlet areal på 12,4 m2 BRA-e (ca 6m2 hver).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik på tegninger: Kjøkken har blitt flyttet inn i stuen og det er laget soverom i tidligere kjøkken. Baderommet er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Prosscovia Nakasi	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	212		0	1825.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Uelands gate 30, 0457 Oslo

Hjemmelshaver
Oslo Kommune. Gjelder feste: Borettslaget Ila Kvartal 2 B

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Ila Kvartal 2 B	958935420		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Prosscovia Nakasi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
13	1 897	*31.12.2025*	89 986	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	80238769			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

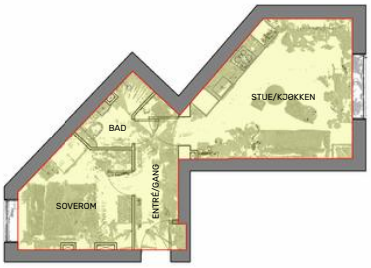
PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



0 1 2 5 10m

38,11 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
1	Q126021371	1 : 100	Uelands gate 30

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	25.02.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Prosscovia Nakasi	9578-5999-4-1837708	2026-07-22 09:07:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. juli 2026

Oppdragsnummer
34-0009/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 30, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Prosscovia Nakasi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i regi av borettslag. Det ble gjort i 2013. Det var før jeg overtok.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NHO Elektro Demontert eksisterende halogen spotter og montert nye led downlight (etled) i stua/kjøkken ,gangen og bad. Totalt 13 stk. Demontert gamle dimmere og montert nye sg led -Nytt sikringsskap og nytt kjøkken fra 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TOCHUKWU ENWEREOBI RØRLEGGER BEDRIFT

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Litt skjevheter på gulvet, men det har blitt nevnt i tilstandsrapporten.

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

Ja

Beskriv: På badet har det vært tett sluk. Men borettslaget bestilte Spylebil.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble montert en ny oppvaskmaskin av IKEA i februar 2026.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2016

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene går opp fra og med februar

---

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

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0009/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Prosscovia Nakasi	**2026-07-22**

Identifikasjon

Prosscovia Nakasi

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

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

Deres ref.: 34-0009/26 . Vår ref.: 7413-1-013 Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl IIa Kvartal 2 B
Organisasjonsnr:	952787640
Andelseier:	Nakasi, Prosscovia
Medeier:	
Leilighetsnummer:	013
Adresse:	Uelands Gate 30, 0457 OSLO
Andelsnummer:	13
Gnr.	219
Bnr.	212
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Kun gateparkering. Borettslaget har 2 bnr. Uelands gate 26 - 32 har gnr. 219, bnr. 212, Oslo, Uelands gate 34 - 52 har gnr. 219, bnr. 217, Oslo. Styret bestiller nøkler og skilt. Lån 9820.77.13651 (OBOS03) kan ikke fordeles før krav på LB-kat 143 kjøres 01.11.18. Gjelden fordeles flatt, kr 111.662 på følgende leiligheter: 2-7-10-12-18-30-37-52-54-57-61-64-69-71-76-78-91-93-105-109. Kostnad kr 481 pr mnd kreves inn fra 1.11.18 i 25 år. Skilt til postkasse er kostnadsfritt for beboer. Send en mail til styret@ulvetrappen.com for å bestille. Festekontrakt med Oslo Kommune blir forlenget f.o.m. 01.11.2021. Felleskostnadene økes med 10%, felleskostnader for tilleggsareal økes med 20%, innkreving for de som har lån økes med 19% og innkreving for de med balkonglån økes med 40% fra 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713651
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 760 916,00
Innfrielsesdato:	30.08.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713635
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	4 428 533,00
Innfrielsesdato:	30.09.2037

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207713643
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	9 147 092,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 193,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	27,00	
Lån	882,00	
Felleskostnader	2 284,00	

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:	1 780,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 974,-
Annen formue:	1 897,-
Gjeld:	89 986,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713635
Restsaldo:	27 127,20
Kapitalkostnader:	259,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207713643
Restsaldo:	56 044,76
Kapitalkostnader:	621,47
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 83 171,96,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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. 7413
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7413

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Undersøke etablering av IN-ordning
7. Installasjon av nytt callinganlegg
8. Ny fastsettelse av dugnadsavgift

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Helge Kittilsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7413 Borettslaget Ila Kvartal 2 B.pdf
2. 7413 Borettslaget Ila Kvartal 2 B årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 kr

Sak 6

Undersøke etablering av IN-ordning

Forslag fremmet av:
Line Heie Hallem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget er fremmet av:

Vi vil fremme et forslag om å innføre IN-ordning i borettslaget.

Vi lurte på om det kanskje er verdt å se nærmere på å innføre IN-ordning i borettslaget, spesielt med tanke på hvor mye felleskostnadene har økt den siste årene.

For mange har renteøkningene gjort de månedlige utgiftene ganske tunge. Med en IN-ordning får man mulighet til å betale ned sin del av fellesgjelden, og dermed redusere det man betaler hver måned. Det kan gjøre hverdagsøkonomien litt enklere for de som ønsker det.

Det kan også ha noe å si ved et eventuelt salg. Høye felleskostnader er ofte noe kjøpere legger merke til, og lavere kostnader kan gjøre boligene mer attraktive.

Samtidig er det jo helt frivillig – de som vil benytte seg av ordningen kan gjøre det, mens andre kan fortsette som før.

Alt i alt kan det være en løsning som gir litt mer fleksibilitet for oss som bor her.

Styrets undersøkelser:

Styret har undersøkt kostnader ved å etablere IN-ordning.

Å etablere en IN-ordning har en rekke kostnader, og vil i seg selv føre til en økning av felleskostnadene.

Prisene for 2025 var:

Etablering av IN-ordning per lån: 32 500 kroner
Årlig administrasjonsgebyr er 10 % av forretningsførerhonoraret, som for oss betyr: 21 000 kr per år.
Engangskostnad for å innfri lån: 5 000 kroner.

I tillegg er prisen for å etablere IN-ordning 25 000 kroner på et ekstra lån.

Borettslaget har for øyeblikket to lån for alle andeler. Et på omtrent 9 millioner, og et på 4,3 millioner. I tillegg har andeler med balkong et eget lån på 1,75 millioner. Borettslaget måtte derfor etablert flere IN-avtaler på lånet.

Styrets innstilling

Styret vurderer at kostnadene for å ha en IN-ordning er nokså høye og vil føre til høyere felleskostnader for alle beboere, uavhengig av om man ønsker å benytte seg av ordningen. Gitt at borettslaget har relativt lave lån, er det uklart for styret om det er hensiktsmessig å øke felleskostnadene for alle boenheter gjennom å etablere av IN-ordning. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til om styret skal gå videre med å forberede en eventuell IN-ordning for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret følger opp forarbeidet med å etablere IN-ordning, legger inn nødvendige søknader, og kommer tilbake til neste generalforsamling med en innstilling om IN-ordning bør etableres eller ikke.

Sak 7

Installasjon av nytt callinganlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrer vurderer dette som nødvendig vedlikehold, da enkelte tablå nå er ødelagt og flere mottaker enheter enten ikke har lyd eller andre mangler.

Over flere år har styret observert ulike utfordringer ved dagens callinganlegg. Anlegget er i dag gammelt, og har begynt å svikte. Enkelte tavler har sluttet å virke helt, og flere oppganger melder om at telefonen enten virker svært dårlig, eller ikke i det hele tatt. Når tavlene ikke lengere er mulig å reparere fører dette til at styret kjøpe nye tavler. Reparasjon av dagens system er svært dyrt, og borettslaget bruker i dag svært mye penger på vedlikehold av systemet. I tillegg er enkelte reservedeler ikke lenger å oppdrive. Styret vurderer det derfor som helt nødvendig å gjennomføre vedlikehold ved utskifting av callinganlegget.

Styret har vurdert to løsninger. En digital, og en analog med muligheten for digital oppgradering. Saken dreier seg dermed om hvilket av systemene og forhandlerne som styret skal gå videre med, da begge har sine fordeler og ulemper.

Alternativ 1: Defigo:

Defigo er et norsk selskap som leverer digitale callinganlegg som kobles til telefonen. Systemet tilbyr digital nøkkel via telefonen. Selve tavlen er en touch skjerm på ti tommer, og systemet kobles til telefonen som brukes som svarenhet. Men beboere har også mulighet for å kjøpe fysisk svarenhet dersom det er ønskelig. Enveis video og toveis lyd er inkludert i pakken under. Callinganlegget virker også når en selv ikke er hjemme. Under installasjon vil det ikke være behov for tilgang til boenhetene, som forenkler denne prosessen.

Kostnad for enheter og installasjon: 419 650 kroner eks. mva.
Løpende kostnad per boenhet (økning av felleskostnad): 61 kroner i måneden.
Opsjon for beboer for trådløs enhet i leilighet: 2999 eks mva (Nypris 3999, med 25% rabatt)

Alternativ 2: Comelit

Comelit er et klassisk callinganlegg veldig likt det vi har i dag, med analoge knapper og svarenheter i leiligheten. Du kan også velge å oppgradere svarenheten til å vise video og app, men må da betale en engangssum for dette (se pris under). Svarenheten blir koblet på samme sted som nåværende svarenhet. Under installasjonen vil det være krav om å være tilgjengelig i boenheten, da det må installeres porttelefon.

Kostnader for enheter og installasjon: 395 818 kroner eks. mva.
Grunnpakken fører ikke til økte felleskostnader per boenhet (ut over ev. nedbetaling av kortsiktig lån ifm. finansiering, jf. nedenfor).

Pris for å oppgradere svarenhet (betales av den enkelte beboer):
Video porttelefon: 2 749 kroner inkl. mva.
Video porttelefon og app: 4 317 kroner inkl. mva.

Forslag til finansiering:

Styret vil fortrinnsvis benytte seg av oppsparte midler til å betjene kostnadene ved oppgraderingene. Dersom det blir nødvendig, vil styret ta opp et kortsiktig lån med hensikt om rask nedbetaling. Lånesøknaden under viser et eksempel ved full finansiering ved lån.

Styrets innstilling

Styret vurderer begge forslagene som gode. **Defigo** har en enklere installasjon hvor de ikke har behov for inngang til boenhetene. Defigo tilbyr digital nøkkel og mulighet for beboere for å vedlikeholde egen boenhet selv. Selskapet er også brukt av mange, og flere i styret har god erfaring med appen. Beboere som ønsker det kan også kjøpe en trådløs mottaker enhet til egen leilighet.

Comelit er en ny og bedre versjon av systemet vi har i dag, som har vart i mange år. Løsningen er godt tilpasset et eldre bygg og innebærer minimale synlige endringer på fasaden (uten behov for skjermer). Systemet gir fortsatt mulighet for både digital nøkkel og porttelefon med video for de som ønsker dette. Comelit innebærer heller ingen løpende abonnementskostnader, som gir mer forutsigbare kostnader over tid.

Forslag til vedtak 1

Defigo - en digital løsning med mobilnøkkel, med mulighet til å kjøpe mottakerenhet.

Forslag til vedtak 2

Comelit - en analog løsning, med mulighet til å oppgradere til digital løsning med mobilnøkkel.

Vedlegg

3. Comelit PEOPLE brosjyre.pdf

4. Comelit tilbud opsjon.pdf

5. Comelit Tilbud Ultra Porttelefon HYBRID.pdf

6. Defigo Brosjyre for borettslag.pdf

7. Defigo pristilbud.png

8. Nedbetalingsplan - Borettslaget IIa Kvartal 2 B (1).pdf

Sak 8

Ny fastsettelse av dugnadsavgift

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget krever inn en liten sum separat fra felleskostnadene i måneden for dugnad. Denne summen tilbakebetales til beboere som deltar i dugnaden. For beboere som ikke deltar, betales summen ikke tilbake, men brukes til borettslagets utgifter, bl.a. til dugnadsutgifter. Styret har nylig oppdaget at summen i dag er ulik for nesten alle boenheter, uten at det følger et konkret mønster.

At summen er ulik for de ulike beboerne, fører til merarbeid hos OBOS som gjør at tilbakebetalingen av midlene tar lang tid. Det kan også være en større økonomisk belastning for noen beboere å delta enn andre. Dette er ikke i tråd med borettslagslovens regler om likebehandling av beboerne. I tillegg er ikke dugnadsavgiften ikke justert på lang tid.

Styret foreslår derfor å fastsette ny, flat dugnadsavgift på 50 kroner per boenhet per måned. Dette vil gjøre kostnaden mer rettferdig, og sikre en raskere tilbakebetaling av dugnadsavgift etter gjennomført dugnad for beboere som deltar.

Styrets innstilling

Styret vurderer at det er svært uheldig at borettslaget opererer med så mange ulike summer for dugnad. Styret råder generalforsamlingen å stemme for en flat dugnadsavgift på 50 kroner per boenhet.

Forslag til vedtak

Dugnadskostnaden fastsettes til 50 kroner per boenhet.

Styrets årsrapport

Styrets beretning

I løpet av året har vi samlet oss som et nytt styre. Tre medlemmer ble valgt ved generalforsamlingen i mai, men det ble snarlig klart at det var behov for en ekstraordinær generalforsamling i oktober, hvor ny styreleder ble valgt og styret ble gjort fulltallig. Styret har forståelse for at kommunikasjonen med tidligere styreleder over tid hadde vært mangelfull, og at dette var en medvirkende årsak til behovet for den ekstraordinære generalforsamlingen.

Da styret tiltrådte, ble det raskt klart at flere saker krevde umiddelbar oppfølging. Styret vurderer at det nå er etablert god kontroll på disse forholdene, og ser at det i kommende styreperiode vil være bedre rom for å følge opp prosjekter som generalforsamlingen har etterspurt. Dette gjelder særlig innhenting av tilbud på nødvendig oppgradering av vinduer, i tråd med vedtak og føringer fra generalforsamlingene i 2023 og 2025.

Som et eldre borettslag har vi et omfattende fysisk arkiv. Styret har derfor startet arbeidet med å digitalisere det tilgjengelige papirarkivet, for å gjøre historikken mer oversiktlig og tilgjengelig og for å legge til rette for bedre oppfølging av både små og store saker som berører borettslaget.

Styret har i inneværende periode gjennomført to dugnader, én om høsten og én om våren. Styret setter stor pris på det gode oppmøtet og engasjementet fra beboerne som deltok i arbeidet med å forbedre bakgården. Under vårdugnaden markerte borettslaget også at bygningsmassen har fylt 100 år. Jubileet understreker betydningen av godt vedlikehold og langsiktig ivaretakelse, slik at bygningene kan stå trygt og godt i mange år fremover. I forkant av generalforsamlingen inviterte styret også til et informasjonsmøte, med mål om å styrke dialogen mellom beboerne og gi bedre innblikk i styrets arbeid. Styret setter pris på det engasjementet og den interessen beboerne viser for fellesskapet.

Styret har også fulgt opp vedtaket om trafikksikring i bakgården. Det er etablert en plantekasse utenfor U46, og ytterligere skilting er bestilt og forventes levert i løpet av sommeren. Videre har styret vært i dialog med elsparkesykkelselskapene om parkeringsforbud i bakgården, samt om parkeringsmuligheter ved innkjøringen fra Evald Ryghs gate. Inntil geofence-løsning er på plass, ber vi beboerne om å bidra ved å respektere forbudet mot parkering av elsparkesykler i bakgården slik det er beskrevet i husordenreglene.

Gjennom høsten og våren har styret behandlet flere saker knyttet til tette og sakterennende rør. I løpet av året har styret også håndtert en rørsprekk med tilhørende rørfornying. På bakgrunn av dette har styret vurdert tiltak for å bedre tilstanden på rørsystemet, og besluttet å gjennomføre vedlikeholdsspyling i uke 22. I samme forbindelse vil bunnledningen bli undersøkt for å kontrollere at den er i tilfredsstillende stand. For å bidra til lavere kostnader knyttet til dette og fremtidige vedlikeholdsprosjekter på rørsystemet har styret inngått en rammeavtale med Rørleggersentralen. Mer informasjon om dette er publisert på Vibbo.

En annen sak som har medført gjentatte vedlikeholdskostnader, gjelder callingsystemene. Styret har mottatt og behandlet et stort antall henvendelser om defekte telefoner, tablåer og nøkkellesere. Det har samtidig vært krevende å få tilfredsstillende service på disse anleggene. Når tablåene blir ødelagt, er det heller ikke lenger mulig å skaffe reservedeler til systemene. Konsekvensen er at hele tablåer må skiftes ut ved større feil. Styret vurderer derfor at det både er nødvendig av vedlikeholdshensyn og hensiktsmessig av kostnadsmessige årsaker å oppgradere alle systemene samlet. Styret ønsker generalforsamlingens innspill til om borettslaget bør gå videre med en fortsatt analog løsning eller en digital løsning for dørsystemene ved utskifting av dagens callinganlegg.

Styret har også etablert en god dialog med leverandøren borettslaget samarbeider med om brannvern. Styret ser derfor frem til internkontrollen i uke 23, med mål om å lukke eventuelle avvik kort tid etter gjennomføringen. Nærmere informasjon om brannkontrollen er publisert på Vibbo.

Styret er også tilfreds med at regnskapet for 2025 ble avsluttet med overskudd og en styrking av egenkapitalen. Borettslaget gikk med underskudd i 2023 og 2024, noe som over tid er økonomisk belastende, men styret opplever nå å ha god kontroll på økonomien. Målet er å følge opp vedlikeholdsarbeidet på en planmessig og forsvarlig måte for å redusere risikoen for kostbare, akutte tiltak der dette kan forebygges.

Styret avslutter en hektisk periode med et tydeligere overblikk og et godt grunnlag for det videre arbeidet. Styret ser frem til å fortsette innsatsen for et godt vedlikeholdt borettslag som er trygt og trivelig å bo i for alle beboere. Styret vil samtidig rette en varm takk til beboerne for tålmodigheten, forståelsen og engasjementet som er vist gjennom denne perioden.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WMGVS-OAOTT-TDEUF-TFM06-5CESE-K2FAS

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.

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-05-13 06:50:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WMGVS-OAOTT-TDEUF-TFM06-5CESE-K2FAS

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

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

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

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

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952787640, KLIENTNR. 7413

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-351 856**	**-250 495**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 670 192	846 840
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 012 808	-948 201
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**657 384**	**-101 361**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**305 527**	**-351 856**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		466 719	270 707
Kortsiktig gjeld		-161 191	-622 563
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**305 527**	**-351 856**

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952787640, KLIENTNR. 7413

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 439 609	5 742 443	6 375 000	6 640 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 439 609**	**5 742 443**	**6 375 000**	**6 640 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-14 721	-10 910	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-207 488	-198 008	-205 000	-214 225
Konsulenthonorar		-36 930	-8 138	-60 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-578 668	-839 458	-586 000	-809 000
Forsikringer		-867 898	-789 219	-926 000	-971 000
Festeavgift		-103 476	-103 476	-102 000	-104 000
Kommunale avgifter	7	-1 358 084	-1 260 662	-1 432 000	-1 385 485
Energi/fyring	8	-128 614	-120 439	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-343 197	-320 112	-310 000	-375 000
Andre driftskostnader	9	-280 714	-258 509	-298 000	-302 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 147 988**	**-4 137 130**	**-4 283 000**	**-4 556 010**
DRIFTSRESULTAT		**2 291 620**	**1 605 313**	**2 092 000**	**2 083 990**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	292 126	257 576	256 120	220 000
Finanskostnader	11	-913 554	-1 016 049	-935 000	-784 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-621 428**	**-758 473**	**-678 880**	**-564 000**
ÅRSRESULTAT		**1 670 192**	**846 840**	**1 413 120**	**1 519 990**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 670 192	846 840		

BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
ORG.NR. 952787640, KLIENTNR. 7413

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 454 923	5 454 923
Aksjer og andeler	13	2 500	2 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 457 423**	**5 457 423**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 766	20 263
Forskuddsbetalte kostnader		258 143	228 742
Driftskonto OBOS-banken		153 554	0
Sparekonto OBOS-banken		32 255	41 166
SUM OMLØPSMIDLER		**466 719**	**270 707**
SUM EIENDELER		**5 924 141**	**5 728 129**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 114 * 287,72		32 800	32 800
Udekket tap	14	-9 694 159	-11 364 351
SUM EGENKAPITAL		**-9 661 359**	**-11 331 551**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 424 309	16 437 117
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 424 309**	**16 437 117**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 865	118 611
Leverandørgjeld		55 889	173 326
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Påløpte renter		4 437	168 474
Påløpte avdrag		0	161 256
Annen kortsiktig gjeld		0	896
SUM KORTSIKTIG GJELD		**161 191**	**622 563**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 924 141**	**5 728 129**
Pantstillelse	16	23 150 000	22 950 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2026
Styret i Borettslaget Ila Kvartal 2 B

Torgrim Talleraas/s/ Edward Halvorsen/s/ Maren-Sofie Weien Stubø/s/

Vilde Nikoline Olava Kittilsen Leikanger/s/ Petter Bernitz Vesti Nakken/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	52 849
Eiendomsskatt	68 296
Felleskostnader	4 215 874
Lån	1 737 180
Balkonglån	153 920
Tilleggsareal	196 491
Tilleggsareal forlik	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 439 609**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 721
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 721**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 881
Drift/vedlikehold VVS	-101 490
Drift/vedlikehold elektro	-4 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-208 686
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 126
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 529
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-578 668**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-68 294
Vann- og avløpsgebyr	-974 728
Feie- og tilsynsgebyr	-22 599
Renovasjonsgebyr	-292 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 358 084**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-128 614
SUM ENERGI / FYRING	**-128 614**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 785
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 183
Vaktmestertjenester	-98 625
Renhold ved firmaer	-135 300
Andre driftskostnader	-7 067
Kontor- og datarekvisita	-2 812
Trykksaker	-202
Andre kontorkostnader	-5 432
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-4 123
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-280 714**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	285 837
Renter av driftskonto i OBOS-banken	455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 089
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 668
Andre renteinntekter	3 077
SUM FINANSINNTEKTER	**292 126**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-258 756
Pantegjeldsrenter	-539 446
Pantegjeldsrenter	-101 645
Renter på leverandørgjeld	-365
Andre rentekostnader	-2 010
Renter og provisjon kassekreditt	-11 332
SUM FINANSKOSTNADER	**-913 554**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 179 468
Balkonger 2018	2 275 455
SUM BYGNINGER	**5 454 923**

Tomten er festet.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i OBF (Oslo og Omegn Boligforvaltning AS). Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 Pålydende: 2 500 Balanseført verdi: 2 500
Aksjeselskapets navn: Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

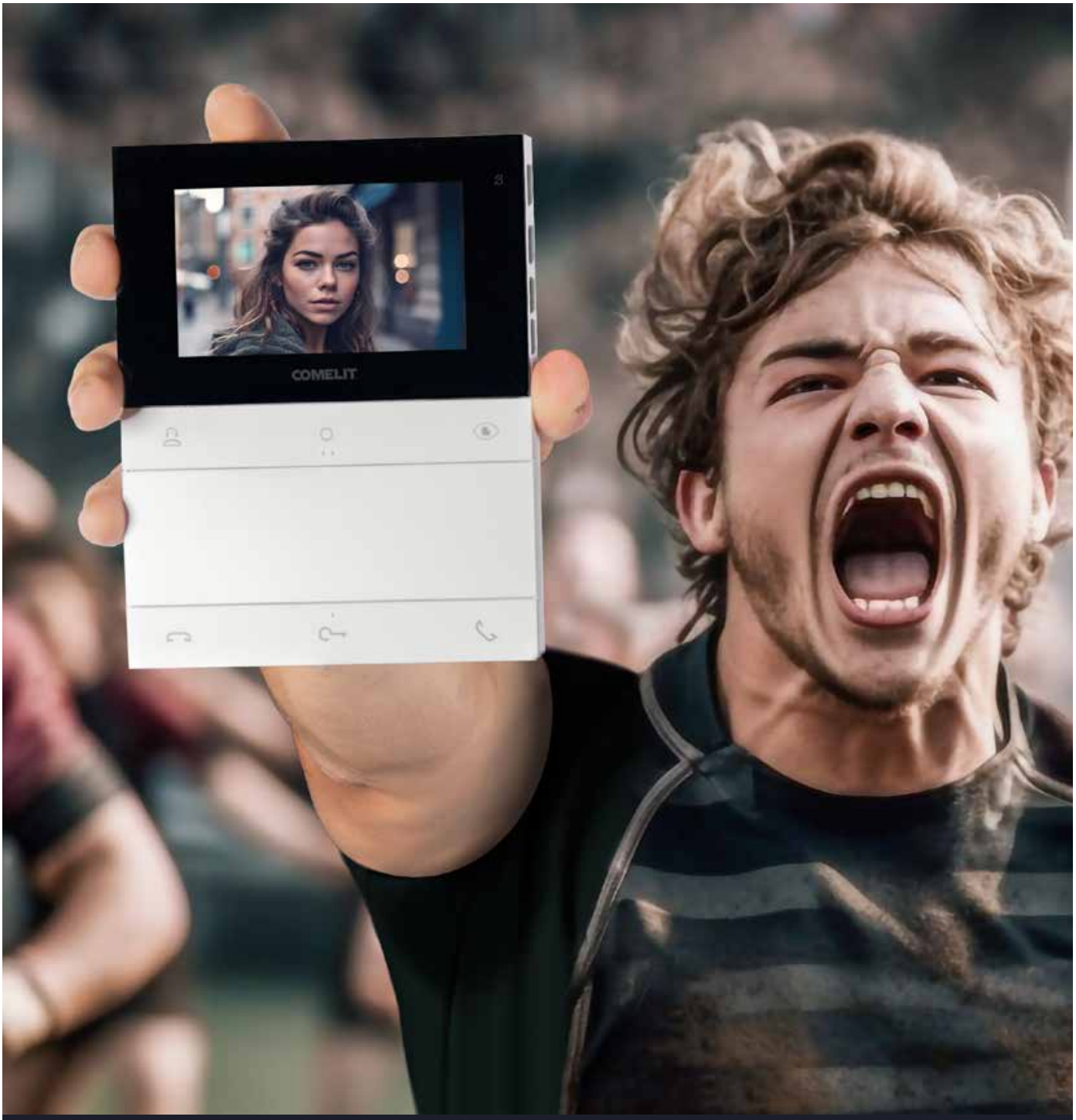
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2018	-6 116 781	
Nedbetalt tidligere	1 406 085	
Nedbetalt i år	259 644	
		-4 451 052
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2018	-13 564 125	
Nedbetalt tidligere	3 660 166	
Nedbetalt i år	696 542	
		-9 207 417
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2018	-2 233 245	
Nedbetalt tidligere	410 783	
Nedbetalt i år	56 622	
		-1 765 840
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 424 309**

NOTE 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	15 424 309
TOTALT	**15 424 309**

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

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



A robust door entry monitor

A new and innovative range of door entry monitors: robust, extremely easy to install, and even easier to configure thanks to NFC technology. Available in 2 versions: hands-free and handset. People: designed just for you.

COMELIT
WITH YOU ALWAYS


People
The People door entry monitors embody the essence of our corporate vision: attention, innovation, accessibility and style. We have taken our customers' feedback to heart, carefully listening to market needs and demands, and have worked relentlessly to develop a product that exceeds expectations. The result is a product range that meets the needs of anybody seeking a cutting-edge, high-performing solution. We are also committed to protecting the environment: with our packaging made of 100% paper and cardboard, we make recycling easier and contribute to preserving our planet. With the People door entry monitors, we bring an elegant, sustainable and robust object into the homes of all our customers.
Edoardo Barzasi, Comelit CEO
Vedlegg 3
21 av 46
Comelit PEOPLE brosjyre.pdf

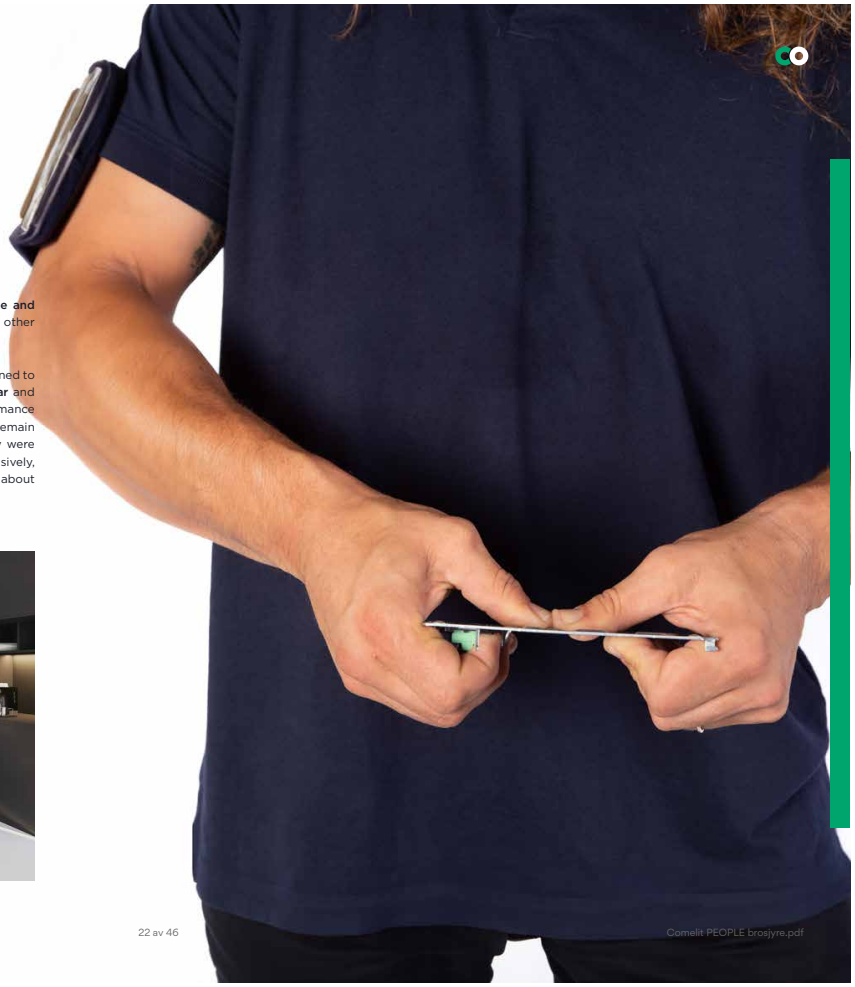
WATCHWORD: ROBUSTNESS.

Designed to be **long-lasting**, retaining their shape and ensuring consistent performance over time: the use of quality materials and state-of-the-art components was one of our priorities throughout the development process.

Made of galvanised steel, the **1.5 mm thick metal backplate** ensures perfect installation on any kind of wall, and even on **uneven surfaces**. You will not only save time when installing it, but you will also have an extremely **stable and robust** product that outperforms other models available on the market.

Our door entry monitors are designed to **withstand everyday wear and tear** and maintain their high levels of performance over the years. These devices will remain as reliable and functional as they were on day one, even when used intensively, so there is no need to worry about **accidental damage**.





MAGICAL CONFIGURATION.

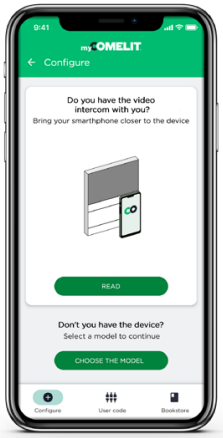
In a vast area such as that of door entry monitor **configuration**, we have set out to be innovative by creating a **truly unprecedented** experience and offering complete freedom when choosing the configuration, making it **easier** than ever before.

We can proudly say that we are the first to bring door entry monitor configuration to the next level, and this is thanks to NFC technology. It is an **extraordinary** advantage, as it allows **up to 10 times** faster set-up times than traditional configuration. By simply tapping your smartphone and with our MyComelit app, you can access a whole new world of possibilities. All you need to do is enter the relevant section, set the parameters you want, hold your phone close to the product, and you're done! And there is more: you can set up your door entry monitors even when they are disconnected. It may seem impossible to believe, but they can be set up **directly inside the box**, without even having to open it!

Apartment buildings is where convenience reaches new heights. After having set the parameters on the first door entry monitor, you can save the configuration and apply it to all the others without having to lift a finger. Time is of the essence, which is why we have taken care of everything! Save standard or custom configurations, ready for your next projects, so that you are always one step ahead.

Step into the Future with NFC technology!

- UP TO 10 TIMES FASTER SETUP TIME
- PROGRAMME DOOR ENTRY MONITORS EVEN WITHOUT TAKING THEM OUT OF THE BOX
- CREATE A CONFIGURATION IN THE OFFICE AND SEND IT TO YOUR COLLABORATORS VIA WHATSAPP
- COPY THE CONFIGURATION OF A DOOR ENTRY MONITOR AND APPLY IT TO A NEW ONE WITH 2 SIMPLE TAPS
- SAVE STANDARD CONFIGURATIONS SO THAT YOU CAN USE THEM AGAIN ANYTIME YOU WANT
- SET UP THE SYSTEM BEFORE YOU RECEIVE THE DOOR ENTRY MONITORS





SEE HOW TO SET UP A DOOR ENTRY MONITOR IN LESS THAN A MINUTE

WITH YOU ALWAYS

Do you prefer traditional configurations? Don't worry! We have kept a simple single DIP switch bank on the back of the door entry monitor for setting the user code, and the other configuration steps are a piece of cake. In fact, a user-friendly wizard will guide you through the process by using the side buttons on the devices.





Uncompromising installation: no masonry work, just style!

HASSLE FREE.

Our priority is making sure that installing a door entry monitor is an **easy and smooth** experience. With its **metal backplate** and quick hang up and pick up function, you will be able to install the door entry monitor with ease and quickly. It does not matter whether the wall is smooth or asymmetrical: our device perfectly adapts **to any surface** and to all flush-mounted boxes commonly available on the market. In addition, this new series has the same **backplate wiring** system as its predecessors: in fact, it was widely popular in the past and enables cables to be connected easily and smoothly, without having to struggle to hold the door entry monitor in one hand! Save **precious time** and enjoy the peace of mind that comes with a **hassle-free** installation.

WITH YOU ALWAYS

Each People door entry monitor comes with the 1214/2C line distribution terminal, which is included in the package and in the price. Only with Comelit will you never need to purchase it separately for each door entry monitor, as it comes ready to use straight out of the box!



INTUITIVE EXPERIENCE.

People door entry monitors are the result of collective listening, and were therefore designed to provide increased accessibility: all models have **mechanical buttons** with tactile and audible feedback, ensuring that every action is carried out with absolute certainty. This option is especially popular with older people, who find it reassuring to get clear confirmation that they have pressed the buttons. And that's not all: the two rows of buttons have tactile markings for visually impaired people, so that everyone can find the buttons easily, breaking down **barriers** for users.

- THE "ANSWER" AND "END" BUTTONS ARE PURPOSEFULLY DIFFERENT AND FAR APART FROM ONE ANOTHER, AND ARE BACKLIT IN GREEN AND RED AS ON A SMARTPHONE TO AVOID MIXING THEM UP.
- HANDSET WITH EASY AUTO HANG UP TO AVOID UNWANTED DROPPING OR ACCIDENTAL BREAKAGE.
- SILENT MODE TO RECEIVE CALLS WITHOUT BEING DISTURBED BY THE RINGTONE.
- BROWSABLE MENU ON THE SCREEN WITH SIDE BUTTONS FOR ADJUSTING RINGTONE VOLUME, CONTRAST, BRIGHTNESS AND TONE.

People door entry monitors are exactly what you have been waiting for.

A door entry monitor suitable for everyone.



Handset with easy auto hang up
to avoid accidental dropping.

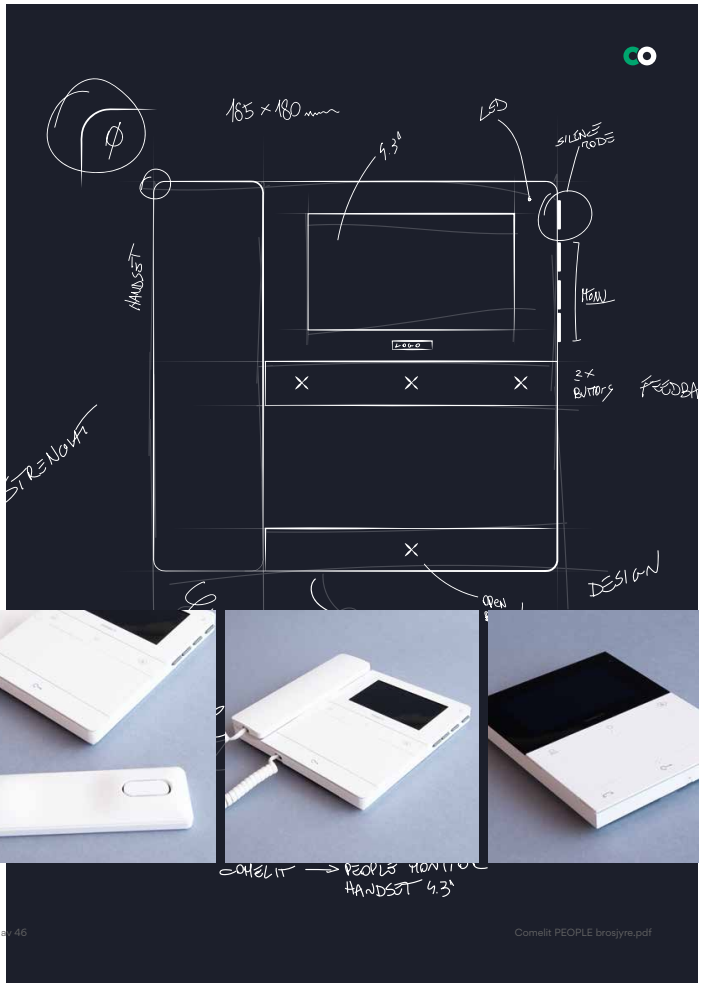
Micromechanical buttons
with tactile and audible feedback.

Tactile markings
for visually impaired users.

VERSATILE
ELEGANCE.

The design of People door entry monitors is one of their true strengths, which gives our new door entry monitor an unparalleled touch of **elegance and style**. Not only are they exceptionally robust, but their compact design also blends in perfectly in any setting, whether they are installed on an existing system or on a new one. Their size was carefully chosen in order to ensure **flexibility** when installing them, and they are also designed in such a way that **minimal** masonry work is required in the event of replacements. With their clean and simple lines, People door entry monitors are perfectly **suited** to all types of buildings, whether classic or modern, traditional or minimalist.

The **handset version** is an outstanding feature of our range of People door entry monitors, and it is extremely important as well: in fact, it is still very much in demand. Nowadays, technology is evolving at a rapid pace, and we are one of very few manufacturers who still offer this option on the market in order to meet the needs of users who prefer a traditional communication experience, for example in noisy environments or in environments where it is essential to keep communications confidential.









AN ECO-FRIENDLY CHARACTER.

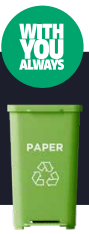
Protecting the environment is one of our core values, which guides us in everything we do here at Comelit. We care about the future of our planet and we want to contribute to a better world. Our new People door entry monitors are among the most **energy-efficient on the market**. We have invested in state-of-the-art technology so that we can offer high-performing products that are also sustainable.

But that's not all: packaging is also an essential part of our environmental commitment. In fact, we chose **sustainable materials** in order to reduce our environmental impact. We also use water-based inks when printing, thus eliminating the use of harmful chemical solvents. This choice not only safeguards the environment, but it also ensures greater safety for all of us and for the planet.

By choosing our products, you will be making a conscious choice for a **better future**. A future in which beauty and functionality go hand in hand with environmental responsibility. Together, we can build this future.

WITH YOU ALWAYS

Quick and easy disposal: once you have completed the installation, you no longer have to worry about sorting the different waste materials. You can throw everything you find in the box, and even the box itself, in the paper and cardboard bin. No more stressing over complicated recycling rules!

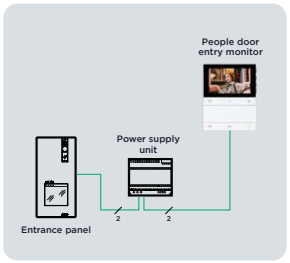




PERFECT FOR ALL SETTINGS.

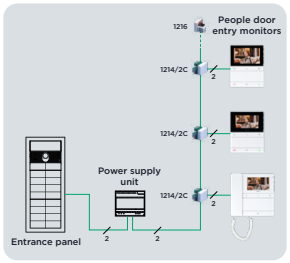


FOR VILLAS OR SINGLE-FAMILY TO FOUR-FAMILY SETTINGS





FOR APARTMENT BUILDINGS OR MULTIFAMILY SETTINGS



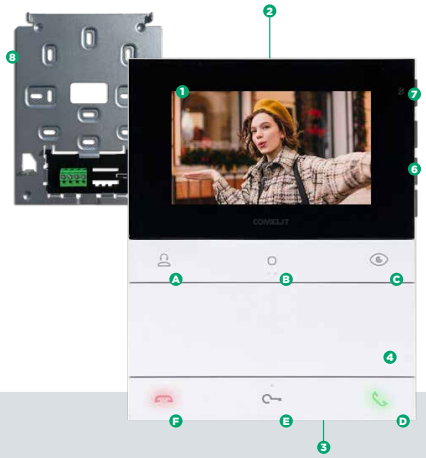
HANDSET 4.3" PL6701



1. 4.3-inch screen
2. NFC sensor
3. Programmable Mechanical Buttons
   - (Default functions)
   - A Call to switchboard
   - B Generic actuator
   - C Self-ignition
   - D Access point opening
4. Side buttons for menu navigation
5. Silent mode button
6. Handset
7. Metal backplate

Technical specification

HANDS-FREE 4.3" PL6721



1. 4.3-inch screen
2. Speaker
3. Microphone
4. NFC sensor
5. Programmable Mechanical Buttons
   - (Default functions)
   - A Call to switchboard
   - B Generic actuator
   - C Camera activation
   - D Answer
   - E Access point opening
   - F End Call
6. Side buttons for menu navigation
7. Silent mode button
8. Metal backplate

Technical specification

HANDS-FREE 5" PL6731



1. 5-inch screen
2. Speaker
3. Microphone
4. NFC sensor
5. Programmable Mechanical Buttons
   - (Default functions)
   - A Generic actuator
   - B Camera activation
   - C Answer
   - D Access point opening
   - E End Call
6. Side buttons for menu navigation
7. Silent mode button
8. Video memory
9. Metal backplate

The PL6731 door entry monitor enables you to manage time bands for activating/deactivating the following functions:

- Automatic answer
- Automatic lock-release on receipt of call
- Silent mode

Technical specification

CODES LIST.



PL6701

PEOPLE DOOR ENTRY MONITOR W/HANDSET 4.3. SB2

People series colour door entry monitor for Simplebus 2 system. Version with handset and 4.3-inch / 16:9 screen. Even when switched off, the door entry monitor can be programmed using a smartphone and the MyComelit app, which can be downloaded free of charge. It is supplied with a metal surface-mounted backplate, which ensures it is firmly and securely anchored, and with a line distribution terminal. It has 4 mechanical buttons on the front panel with icons identifying the factory-set function. One button is backlit white to make the "electric lock" function easier to use. 3 buttons are programmable and pre-configured to call the porter switchboard, control an actuator, and perform self-ignition. The buttons at the centre of each row have tactile markings for blind people. On the right side of the door entry monitor, on the other hand, there are buttons to activate the Silent mode with a red indicator light and related icon, as well as buttons to access the menu for adjusting brightness, contrast, colour and the ringtone volume. It comes as standard with the floor door call, which can also be programmed for other functions. Dimensions (L x H x D): 186 x 180 x 35 mm



PL6721

HANDS-FREE PEOPLE DOOR ENTRY MONITOR 4.3. SB2

People series colour door entry monitor for Simplebus 2 system. Hands-free version with 4.3-inch / 16:9 screen. Even when switched off, the door entry monitor can be programmed using a smartphone and the MyComelit app, which can be downloaded free of charge. It is supplied with a metal surface-mounted backplate, which ensures it is firmly and securely anchored, and with a line distribution terminal. It has 6 mechanical buttons on the front panel with icons identifying the factory-set function. 3 of the buttons are backlit to ensure ease of use: green for the "audio socket" function, red for the "end communication" function, and white for the "electric lock" function. 3 buttons are programmable and pre-configured to call the porter switchboard, control an actuator, and perform self-ignition. The buttons at the centre of each row have tactile markings for blind people. On the right side of the door entry monitor, on the other hand, there are buttons to activate the Silent mode with a red indicator light and related icon, as well as buttons to access the menu for adjusting brightness, contrast, colour and the ringtone volume. It comes as standard with the floor door call, which can also be programmed for other functions. Dimensions (L x H x D): 135 x 170 x 23 mm



PL6731

HANDS-FREE PEOPLE DOOR ENTRY MONITOR 5. SB2

People series colour door entry monitor for Simplebus 2 system. Hands-free version with 5-inch / 16:9 screen. Even when switched off, the door entry monitor can be programmed using a smartphone and the MyComelit app, which can be downloaded free of charge. It is supplied with a metal surface-mounted backplate, which ensures it is firmly and securely anchored, and with a line distribution terminal. It has 6 mechanical buttons on the front panel with icons identifying the factory-set function. 3 of the buttons are backlit to ensure ease of use: green for the "audio socket" function, red for the "end communication" function, and white for the "electric lock" function. 3 buttons are programmable and pre-configured to display images from the video memory, to control an actuator, and to perform self-ignition. The buttons at the centre of each row have tactile markings for blind people. On the right side of the door entry monitor, on the other hand, there are buttons to activate the Silent mode with a red indicator light and related icon, as well as buttons to access the menu for adjusting brightness, contrast, colour and the ringtone volume. It comes as standard with the floor door call, which can also be programmed for other functions. Dimensions (L x H x D): 135 x 170 x 23 mm
Available from Q2-2024

AC6711

ADAPTATION FRAME FOR DOOR ENTRY MONITOR

Adaptation frame for the People series door entry monitor, to be used when replacing a previous series of door entry monitors to finalize mounting. Dimensions (L x H x D): 230 x 220 x 3 mm

AC6719

SURFACE-MOUNTED DOOR ENTRY MONITOR HANDSET

Surface-mounted support for People door entry monitor with handset, allowing external routing of cables.
Dimensions (L x H x D): 177 x 171 x 9.7 mm

AC6720

SURFACE-MOUNTED HANDS-FREE DOOR ENTRY MONITOR

Surface-mounted support for People hands-free door entry monitor, allowing external routing of cables.
Dimensions (L x H x D): 135 x 158 x 17 mm



AC6732

DESK BASE FOR DOOR ENTRY MONITOR

Desk base installation accessory for People series door entry monitors.
Dimensions (L x H x D): 135 x 110 x 122.5 mm



PL8461M

QUADRA AND PEOPLE KIT WITH HANDSET. SB2

Single-family kit consisting of a Quadra series entrance panel (product 4893M) and a People series 4.3-inch door entry monitor with handset (product PL6701), Simplebus 2 system. The entrance panel is supplied with call buttons to expand the kit for up to 4 residences. The system can also be expanded with additional door entry monitors and entrance panels, which can be purchased separately. For further information, please refer to the technical documentation. The kit is supplied pre-programmed, ready to use, and equipped with all the accessories needed to set up the system. Suitable for installation in homes, commercial premises or offices.



PL8461V

QUADRA AND PEOPLE HANDS-FREE KIT. SB2

Single-family kit consisting of a Quadra series entrance panel (product 4893M) and a People series 4.3-inch hands-free door entry monitor (product PL6721), Simplebus 2 system. The entrance panel is supplied with call buttons to expand the kit for up to 4 residences. The system can also be expanded with additional door entry monitors and entrance panels, which can be purchased separately. For further information, please refer to the technical documentation. The kit is supplied pre-programmed, ready to use, and equipped with all the accessories needed to set up the system. Suitable for installation in homes, commercial premises or offices.



PL8431V

QUADRA AND PEOPLE 5 HANDS-FREE KIT. SB2

Single-family kit consisting of a Quadra series entrance panel (product 4893M) and a People series 5-inch hands-free door entry monitor (product PL6731), Simplebus 2 system. The entrance panel is supplied with call buttons to expand the kit for up to 4 residences. The system can also be expanded with additional door entry monitors and entrance panels, which can be purchased separately. For further information, please refer to the technical documentation. The kit is supplied pre-programmed, ready to use, and equipped with all the accessories needed to set up the system. Suitable for installation in homes, commercial premises or offices.
Available from Q2-2024



MyComelit.

THE APP YOU WON'T BE ABLE TO DO WITHOUT.

Simple, **straightforward** and **customised**. Thanks to all the services it provides, MyComelit makes work easier for all **industry professionals**: Installers, Designers, System integrators, Security managers, Building managers, and Architects.

Download on the App Store

GET IT ON Google Play



Support
Request **technical** and **commercial** support for designing a system.

Search products
Quickly browse through all the technical, application-related and commercial **information** concerning our products.

Assistance
Ask for **technical assistance via phone or directly on site** and monitor the status of your tickets.

Configuration
Set up your **door entry systems** in just a few steps and save them in your reserved area.

News and Promotional offers
Stay up to date with all our **latest news**: **promotional offers**, online and on-site **training courses**, services, new products and much more.

Managing systems
Manage and **monitor your connected systems** and receive **notifications** on the status of installed products to receive prompt assistance in case of anomalies.

Ultra
Enter the names of the Ultra entrance panel (in the Touch or digital Directory versions) via Bluetooth connection.

Requesting offers
Request **an offer** directly from the configurator and browse through all your offers in the dedicated section.

Comelit.

A GROUP OF 900 PEOPLE DRIVEN BY THE SAME SPIRIT.



Since 1956, we have been making history in the door-entry phone and door entry monitor sector and have actively contributed to its **ongoing** development. Over the years, the experience gained in this specific sector when it comes to meeting installation **requirements**, such as simplicity, reliability and multiple functions, has allowed us to grow and make a name for ourselves as an **international benchmark company**.

ITALY

FRANCE

SPAIN

GERMANY

SINGAPORE
HONG KONG
INDONESIA
VIETNAM

UNITED KINGDOM
IRELAND

NETHERLANDS

BELGIUM

USA

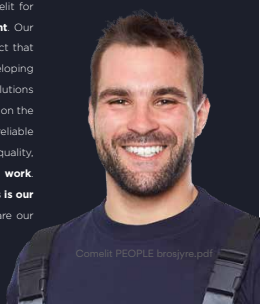
UNITED ARAB EMIRATES

Our **values** and our business **vision** are the foundation upon which we have developed a well-run, well-structured global organisation, with **10 branch offices**, **6 Research and Development centres**, more than **900 employees** and a commercial presence in **over 90 countries**.
In addition to video door entry systems, we design and build anti-intrusion, video surveillance, home automation, fire protection and access control systems, which makes us a single partner specialising in protecting people and their environment.

With You. Always.

OUR PROMISE, OUR COMMITMENT.

Being **close** to those who choose Comelit for their customers is our daily **commitment**. Our commitment is demonstrated by the fact that we are constantly researching and developing new, easy-to-install, high-performing solutions and offering daily advice and **assistance** on the phone and on site, as well as extremely reliable products and systems of the highest quality, **supporting you step by step in your work**. With You. Always. Because **your success is our success,** and your satisfied customers are our satisfied customers.



The brands and trade names cited in this publication are the property of their respective owners.
Product dimensions derived from the images are indicative only.

code
2G32001288

COMELIT

www.comelitgroup.com

OPSJON

ALT 1)
Svarapparat - Video høyttalende

PL6731W Mini høyttalende – Handsfree



Egenskaper:

Skjerm: 5” 16/9 format
Størrelse (BxHxD): 135x170x23 mm

Fysiske knapper for å svare anrop, åpne dør, legge på, programmere og justere ringevolum eller justere farge/lysstyrke display.

Kr. 2749,- inkl.mva (betales med kort/vipps bedrift på installasjonsdato)

ALT 2)

Svarapparat - Video & APP.

PL6741W Videoapparat Handsfree Mini WIFI



Egenskaper:

Skjerm: 5” 16/9 format
Størrelse (BxHxD): 135x170x23 mm

Fysiske knapper for å svare anrop, åpne dør, legge på, programmere og justere ringetone/volum eller farge/lysstyrke display.

- **Alltid tilgjengelig – uansett hvor du er**
  Svarapparatet kobles til WiFi og gir deg full kontroll via en app på mobilen (Android/iOS). Du kan enkelt svare på besøk og styre oppkallet – både hjemme, på jobb eller på reise – så lenge du har internett.
- **Døren åpner seg for deg**
  Med integrert ansiktsgjenkjenning slipper du å bruke nøkkel når du ringer på til deg selv. Systemet kjenner deg igjen og åpner oppgangsdøren automatisk – praktisk og raskt

Kr. 4317,- inkl.mva (betales med kort/vipps bedrift på installasjonsdato)

Access Låsspesialisten AS

Postboks 4232 Nydalen

0401 OSLO
Telefon: 22228888 Faks:

TILBUD nr 5660

Organisasjonsnr NO 984009844MVA
Bankgiro 61380651679

22254
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 393 Alnabru
0614 OSLO

Telefon: 22122340
Telefaks: 22122350

Leveringsadresse:
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Tilbudsdato 31-03-2026
Gyldig til 30-04-2026
Vår referanse Kim
Deres referanse Maren-Sofie Weien Stubø

Selger Kim Ravnaas

Varenr.	*Varetekst*	*Antall*		*Pris*	*Rab%.*	*Mva*	*Sum*
Ultra Comelit Porttelefon - HYBRID							
11 oppganger à 9 leil							
AL00004	Dekkplate i Aluminium	11,00	STK	850,00	30	1636,25	6545,00
FB1210A	1210A TRAFO TIL PANEL OG BUS	11,00	STK	2524,06	30	4858,82	19435,26
FBUT9162	UT9162 ULTRA MODULRAMME FOR INNFELLING 2 M	11,00	STK	1835,47	30	3533,28	14133,12
FB3110-2	3110/2 INNFELLINGSBOKS 2 MODULER	11,00	STK	121,16	30	233,23	932,90
FBUT2020	UT2020 ULTRA SB2 AUDIO/VIDEO MODUL	11,00	STK	7811,43	30	15037	60147,98
FBUT9200	UT9200 ULTRA KNAPPEMODUL	11,00	STK	1533,62	30	2952,21	11808,84
FBUT9212	UT9212 ULTRA DOBBEL KNAPP	55,00	STK	156,17	30	1503,14	6012,55
2 oppganger à 6 leil							
AL00004	Dekkplate i Aluminium	2,00	STK	850,00	30	297,5	1190,00
FB1210A	1210A TRAFO TIL PANEL OG BUS	2,00	STK	2524,06	30	883,42	3533,68
FBUT9162	UT9162 ULTRA MODULRAMME FOR INNFELLING 2 M	2,00	STK	1835,47	30	642,42	2569,66
FB3110-2	3110/2 INNFELLINGSBOKS 2 MODULER	2,00	STK	121,16	30	42,41	169,62
FBUT2020	UT2020 ULTRA SB2 AUDIO/VIDEO MODUL	2,00	STK	7811,43	30	2734	10936,00
FBUT9221M	UT9221M ULTRA METALL DEKSEL	2,00	STK	228,19	30	79,87	319,46
FBUT9200	UT9200 ULTRA KNAPPEMODUL	2,00	STK	1533,62	30	536,77	2147,06
FBUT9212	UT9212 ULTRA DOBBEL KNAPP	6,00	STK	156,17	30	163,98	655,91
FBUT9221M	UT9221M ULTRA METALL DEKSEL	2,00	STK	228,19	30	79,87	319,46
1 oppgang à 3 leil							
AL00004	Dekkplate i Aluminium	1,00	STK	650,00	30	113,75	455,00
FB1210A	1210A TRAFO TIL PANEL OG BUS	1,00	STK	2524,06	30	441,71	1766,84
FBUT9162	UT9162 ULTRA MODULRAMME FOR INNFELLING 2 M	1,00	STK	1835,47	30	321,21	1284,83
FBUT2020	UT2020 ULTRA SB2 AUDIO/VIDEO MODUL	1,00	STK	7811,43	30	1367	5468,00
FBUT9221M	UT9221M ULTRA METALL DEKSEL	1,00	STK	228,19	30	39,93	159,73
FBUT9200	UT9200 ULTRA KNAPPEMODUL	1,00	STK	1533,62	30	268,38	1073,53
FBUT9211	UT9211 ULTRA ENKELT KNAPP	3,00	STK	156,17	30	81,99	327,96
FBUT9221M	UT9221M ULTRA METALL DEKSEL	1,00	STK	228,19	30	39,93	159,73
Svarapparat 114x leiligheter							
FB2738W	2738W MINI AUDIO SIMPLEBUS 2	114,00	STK	1146,19	30	22866,57	91466,28
ARB	ARBEID	154,00	Timer	950,00		36575	146300,00
ARB TR	TRANSPORT/VAREHENTING	13,00	Stk	500,00		1625	6500,00

Access Låsspesialisten AS

Postboks 4232 Nydalen

0401 OSLO
Telefon: 22228888 Faks:

TILBUD nr 5660

Organisasjonsnr NO 984009844MVA
Bankgiro 61380651679

22254
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 393 Alnabru
0614 OSLO

Telefon: 22122340
Telefaks: 22122350

Leveringsadresse:
BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Tilbudsdato	31-03-2026
Gyldig til	30-04-2026
Vår referanse	Kim
Deres referanse	Maren-Sofie Weien Stubø
Selger	Kim Ravnaas

Varenr.	*Varetekst*	*Antall*	*Pris*	*Rab%.*	*Mva*	*Sum*
		Sum eks.mva				395818,40
		+ 25% m.v.a. av kr 395818,4				98954,64
		Totalsum				**494773,04**

Forbehold:
- Gjenbruk av eksisterende kabel og koblingspunkter

- Ved brudd på kabel, må det trekkes ny mellom koblingspunktene feilen befinner seg.
Det går på timer a.950 + kabel pr. meter

- Plass til trafo/sentralutstyr i skap

- Gjenbruk av eksiterende lås og beslag

- Merker etter gammelt svarapparat er beboer/borettslaget sitt ansvar.

- Nye paneler er mye mindre i størrelse enn nåværende.
-Vi montere dekkplater i alu. utførelse for å dekke gamle merker om annet ikke avtales.

- Samlet montasje - vi trenger tilgang til leilighetene i avtalt tidsrom



Hvorfor velge Defigo for borettslaget eller sameie ditt?

Endringer kan ofte være vanskelige å få igjennom i et borettslag med mange mennesker og ulike meninger. For mange borettslag som vurderer å investere i et nytt passersystem, kan det være utfordrende å tydelig vise fordelene, hva som er involvert, og hvordan det vil påvirke hver enkelt leietaker.

Hvis du vurderer Defigo som ditt nye passersystem, ønsker vi å sikre at du har all informasjonen du trenger for å dele med styret og leietakerne i borettslaget ditt. På denne måten kan du ta en godt informert beslutning om å bytte ut passersystemet.

Side 1 - Hvem er Defigo	**Side 2** - Fordeler for beboere og administrator
Side 3 - Eldre, analoge & barn	**Side 4** - Sikkerhet for deg og bygningen din

Hvem er Defigo?

Defigo er et norsk selskap som leverer adgangsløsninger til nærings- og boligbygg. Vi har hovedkontor i Oslo, men har også kontorer i Malmö og New York.

Vi designer og setter sammen våre Defigo-systemer med stolthet i Norge.



Defigo forenkler tilgangen ved å la beboere bruke mobiltelefonen sin for å få tilgang til bygningen, hjelpe besøkende med å enkelt finne den personen de leter etter, og hjelpe administrator med enkel online tilgangsstyring, uansett hvor de er i verden.



Per i dag har Defigo:

Over 2,500 installasjoner

60,000 daglige brukere

Over 30,000,000 dører åpent

Fordeler for beboere:

- Få tilgang til bygningen ved å bruke mobiltelefonen din.
- Mottar videosamtaler fra besøkende og gir dem tilgang til bygningen eksternt.
- Tilpass ringeknappen din ved å legge til et bilde eller endre navnet.
- Skjul ringeknappen når du ikke ønsker å bli nådd.
- Velg å opprette en gruppeknapp i app-innstillingene for å bestemme hvem som mottar besøkendesamtaler i leiligheten din.



"Min erfaring er at alle er fornøyde med Defigo. Mye av grunnen til det er sannsynligvis at Defigo er en så fleksibel løsning."

Tim Pettersen, Styremedlem, Skøyenhagen Boligpark

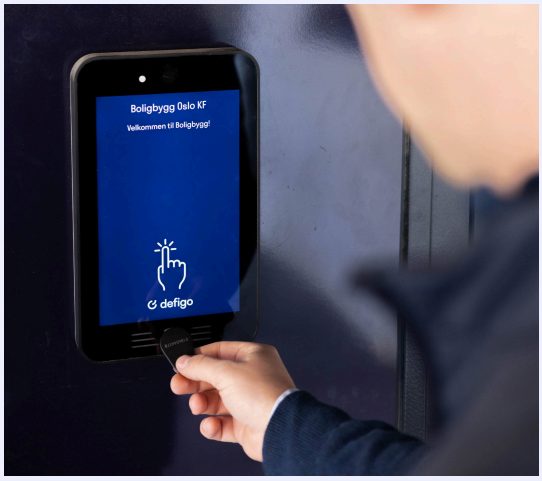
Fordeler for administrator:

- Sanntidsoversikt over hvilke beboere som har tilgang til bygningen til enhver tid.
- Legg til og fjern tilgang for beboere raskt og enkelt i Webadmin.
- Planlegg automatisk døroppning.
- Deleger brukerregistrering til eieren av leiligheten.
- Kontroller Defigo Elite Svarapparat.
- Administrer bygningen eksternt.

"Som styremedlem sparer jeg et par timer med arbeid hver måned, fordi jeg kan gjøre endringene hjemmefra."

Tim Pettersen, Styremedlem, Skøyenhagen Boligpark

Eldre, analog og barn



Tilgang er for alle. Mange tilgangsløsninger på markedet har ikke blitt designet for å ta hensyn til de som har fysiske funksjonsnedsettelser, så vel som de som er mindre kjent med teknologi.

Vi har jobbet internt og med eksterne parter (som Oslo Kommune og Oslo Met Universitet) for å sikre at Defigo kan fungere godt for alle, uavhengig av alder, fysiske eller teknologiske evner hos beboeren.

Hvis en beboer ikke bruker eller ikke er kjent med å bruke en mobiltelefon, finnes det flere alternativer tilgjengelig for dem:

Defigo Nøkkelbrikke. En nøkkelbrikke kan brukes for å få tilgang til bygningen. Den må bare tappes på Defigo Porttelefonen, og døren åpnes. En nøkkelbrikke kan legges til av beboeren i Defigo-appen, eller av administratoren i Webadmin.

Fasttelefon. En beboer kan snakke med og åpne døren for besøkende via sin fasttelefon. Anropet vil komme fra det samme nummeret hver gang. Tilgang kan gis ved å trykke '5' på tastaturet.

Defigo Svarapparat. Et Defigo Svarapparat kan brukes av beboere i stedet for mobiltelefonen i leiligheten. Beboeren kan se, snakke med og gi tilgang til besøkende via Svarapparatet. Det kan monteres på veggen, eller plasseres på et bord.

Defigo Elite. Defigo Elite er designet sammen med Oslo Kommune og Oslo Met Universitet for å imøtekomme eldre eller analoge brukere som ikke er kjent med teknologi.

Defigo Elite er et spesiallaget grensesnitt for Defigo Svarapparat. Defigo Elite begrenser antallet innstillinger tilgjengelig for brukeren (kontrollert av bygningens administrator) og har et forenklet grensesnitt med store knapper og tydelige instruksjoner for beboeren.

Sikkerhet for deg og bygningen din



Sikkerhet er ofte en viktig grunn til å oppdatere et passersystem. Når folk flytter inn og ut av bygningen, kan de ta med seg nøkler eller pinkoder som fortsatt kan gi dem tilgang til bygningen.

Hos Defigo tror vi sterkt på å gjøre tilgang enkel og praktisk, men uten å gå på kompromiss med sikkerheten til beboerne eller bygningen.

Her er hva vi gjør for å sikre sikkerheten til beboerne og bygningen:

Beboere

- **Beboere kan se og snakke med besøkende uten at besøkende kan se dem.** Videostrømmen er enveis, men kommunikasjonen er toveis. Dette betyr at hvis du ikke er i bygningen, vet ikke besøkende dette, men du kan fortsatt snakke med dem og forstå hva de leter etter.
- **Beboere kan skjule ringeknappen sin når de ikke ønsker å bli nådd.** Dette betyr at selv om en besøkende prøver å finne beboerens ringeknapp på Defigo Porttelefon, vil de ikke kunne gjøre det. Denne funksjonen kan også tidsstyres, for eksempel hvis beboeren ikke ønsker at ringeknappen skal være synlig om natten.
- **Beboertilgang kan legges til og fjernes i sanntid.** Hvis en beboer flytter ut, trenger bygningens administrator bare å logge inn på Webadmin og fjerne beboerens tilgang til bygningen. På denne måten vil de ikke lenger kunne komme inn i bygningen.

Bygning

- **Defigo Kontrollenhet er installert inne i bygningen.** Kontrollenheten er "hjernen" i systemet og gjør det mulig for beboere å bruke mobiltelefonen sin for å få tilgang til bygningen. Siden den er installert inne i bygningen, betyr det at selv om porttelefonen skulle bli skadet, kan beboere fortsatt få tilgang til bygningen ved hjelp av mobiltelefonen.
- **Passersystemet kan kobles til internett via enten kablet nettverk (Ethernet) eller 4G.** Dette betyr at hvis internettforbindelsen i bygningen skulle svikte, vil Defigo-systemet fortsatt fungere over 4G, og omvendt.
- **SecuFrame.** Mange boligforeninger velger å installere Defigo-systemet sitt med en SecuFrame. Dette gir et ekstra sikkerhetslag til Defigo Porttelefonen mot tyver eller vandaler.

Vedlegg 7 til sak 7. Installasjon av nytt callinganlegg

Produkter og tjenester

Defigo kontrollenhet Styringsenhet som muliggjør digital tilgang med app. Leveres med tre utgående signaler og én innkommende.	14 x ~~NOK 8 400,00~~ etter 20 % i rabatt **NOK 94 080,00**
Defigo skjerm/ringetablå	14 x ~~NOK 19 600,00~~ etter 20 % i rabatt **NOK 219 520,00**
Metallramme til Defigo skjerm Ekstra beskyttelse ved utenpåliggende montering. Gir økt motstand mot påkjenninger og et robust uttrykk på fasaden.	14 x ~~NOK 3 190,00~~ etter 50 % i rabatt **NOK 22 330,00**
Abonnement Defigo porttelefon og adgangsløsning Basispakke, pris per system	14 x NOK 490,00 / måned i 1 år

Månedlig totalt	NOK 6 860,00
Engangs totalt	NOK 335 930,00
etter NOK 100 730,00 i rabatt	
Totalsum	NOK 342 790,00

NEDBETALINGSPLAN

OBOS Banken

LÅNEBELØP	**500 000 kr**	**STARTDATO**	**12.05.2026**
NOMINELL RENTE	**5,44 %**	**FØRSTE FORFALL**	**30.06.2026**
EFFEKTIV RENTE	**5,97 %**	**TERMINLENGDE**	**1 mnd**
NEDBETALINGSTID	**5 år**	**TERMINBELØP**	**9 587 kr**
TERMINOMKOSTNINGER	**50 kr**	**AVDRAGSFRIHET**	**0 terminer**
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.	**2 000 kr**	**INNFRIELSESDATO**	**30.05.2031**
RENTEBEREGNING	**Etterskuddsvis**	**LÅNETYPE**	**Annuitet**

	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
Totalsum	kr 576 622	kr 500 000	kr 73 622	kr 5 000	kr 500 000
Dato	**Terminbeløp**	**Avdrag**	**Renter**	**Gebyr**	**Saldo**
2026	**68 450**	**51 509**	**16 591**	**350**	**448 491**
30.06.2026	10 928	7 227	3 651	50	492 773
30.07.2026	9 587	7 334	2 203	50	485 439
30.08.2026	9 587	7 294	2 243	50	478 145
30.09.2026	9 587	7 328	2 209	50	470 817
30.10.2026	9 587	7 432	2 105	50	463 385
30.11.2026	9 587	7 396	2 141	50	455 989
30.12.2026	9 587	7 498	2 039	50	448 491
2027	**115 044**	**92 332**	**22 112**	**600**	**356 159**
30.01.2027	9 587	7 465	2 072	50	441 026
28.02.2027	9 587	7 631	1 906	50	433 395
30.03.2027	9 587	7 599	1 938	50	425 796
30.04.2027	9 587	7 570	1 967	50	418 226
30.05.2027	9 587	7 667	1 870	50	410 559
30.06.2027	9 587	7 640	1 897	50	402 919
30.07.2027	9 587	7 735	1 802	50	395 184
30.08.2027	9 587	7 711	1 826	50	387 473
30.09.2027	9 587	7 747	1 790	50	379 726
30.10.2027	9 587	7 839	1 698	50	371 887
30.11.2027	9 587	7 819	1 718	50	364 068
30.12.2027	9 587	7 909	1 628	50	356 159
2028	**115 044**	**97 476**	**16 968**	**600**	**258 683**
30.01.2028	9 587	7 896	1 641	50	348 263
29.02.2028	9 587	7 984	1 553	50	340 279
30.03.2028	9 587	8 020	1 517	50	332 259
30.04.2028	9 587	8 006	1 531	50	324 253
30.05.2028	9 587	8 091	1 446	50	316 162
30.06.2028	9 587	8 080	1 457	50	308 082

Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.07.2028	9 587	8 163	1 374	50	299 919
30.08.2028	9 587	8 155	1 382	50	291 764
30.09.2028	9 587	8 193	1 344	50	283 571
30.10.2028	9 587	8 273	1 264	50	275 298
30.11.2028	9 587	8 269	1 268	50	267 029
30.12.2028	9 587	8 346	1 191	50	258 683
2029	**115 044**	**102 917**	**11 527**	**600**	**155 766**
30.01.2029	9 587	8 342	1 195	50	250 341
28.02.2029	9 587	8 455	1 082	50	241 886
30.03.2029	9 587	8 455	1 082	50	233 431
30.04.2029	9 587	8 458	1 079	50	224 973
30.05.2029	9 587	8 531	1 006	50	216 442
30.06.2029	9 587	8 537	1 000	50	207 905
30.07.2029	9 587	8 607	930	50	199 298
30.08.2029	9 587	8 616	921	50	190 682
30.09.2029	9 587	8 656	881	50	182 026
30.10.2029	9 587	8 723	814	50	173 303
30.11.2029	9 587	8 736	801	50	164 567
30.12.2029	9 587	8 801	736	50	155 766
2030	**115 044**	**108 659**	**5 785**	**600**	**47 107**
2031	**47 996**	**47 107**	**639**	**250**	

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 KVARTAL 2 B

Organisasjonsnummer: 952787640
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53.

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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Kittilsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Undersøke etablering av IN-ordning

Fremmet av: Line Heie Hallem

Forslaget er fremmet av:

Vi vil fremme et forslag om å innføre IN-ordning i borettslaget.

Vi lurte på om det kanskje er verdt å se nærmere på å innføre IN-ordning i borettslaget, spesielt med tanke på hvor mye felleskostnadene har økt den siste årene.

For mange har renteøkningene gjort de månedlige utgiftene ganske tunge. Med en IN-ordning får man mulighet til å betale ned sin del av fellesgjelden, og dermed redusere det man betaler hver måned. Det kan gjøre hverdagsøkonomien litt enklere for de som ønsker det.

Det kan også ha noe å si ved et eventuelt salg. Høye felleskostnader er ofte noe kjøpere legger merke til, og lavere kostnader kan gjøre boligene mer attraktive.

Samtidig er det jo helt frivillig – de som vil benytte seg av ordningen kan gjøre det, mens andre kan fortsette som før.

Alt i alt kan det være en løsning som gir litt mer fleksibilitet for oss som bor her.

Styrets undersøkelser:

Styret har undersøkt kostnader ved å etablere IN-ordning.

Å etablere en IN-ordning har en rekke kostnader, og vil i seg selv føre til en økning av felleskostnadene.

Prisene for 2025 var:

Etablering av IN-ordning per lån: 32 500 kroner
Årlig administrasjonsgebyr er 10 % av forretningsførerhonoraret, som for oss betyr: 21 000 kr per år.
Engangskostnad for å innfri lån: 5 000 kroner.

I tillegg er prisen for å etablere IN-ordning 25 000 kroner på et ekstra lån.

Borettslaget har for øyeblikket to lån for alle andeler. Et på omtrent 9 millioner, og et på 4,3 millioner. I tillegg har andeler med balkong et eget lån på 1,75 millioner. Borettslaget måtte derfor etablert flere IN-avtaler på lånet.

Styrets innstilling
Styret vurderer at kostnadene for å ha en IN-ordning er nokså høye og vil føre til høyere felleskostnader for alle beboere, uavhengig av om man ønsker å benytte seg av ordningen. Gitt at borettslaget har relativt lave lån, er det uklart for styret om det er hensiktsmessig å øke felleskostnadene for alle boenheter gjennom å etablere av IN-ordning. Styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til om styret skal gå videre med å forberede en eventuell IN-ordning for borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret følger opp forarbeidet med å etablere IN-ordning, legger inn nødvendige søknader, og kommer tilbake til neste generalforsamling med en innstilling om IN-ordning bør etableres eller ikke.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Installasjon av nytt callinganlegg

Styrer vurderer dette som nødvendig vedlikehold, da enkelte tablå nå er ødelagt og flere mottaker enheter enten ikke har lyd eller andre mangler.

Over flere år har styret observert ulike utfordringer ved dagens callinganlegg. Anlegget er i dag gammelt, og har begynt å svikte. Enkelte tavler har sluttet å virke helt, og flere oppganger melder om at telefonen enten virker svært dårlig, eller ikke i det hele tatt. Når tavlene ikke lengere er mulig å reparere fører dette til at styret kjøpe nye tavler. Reparasjon av dagens system er svært dyrt, og borettslaget bruker i dag svært mye penger på vedlikehold av systemet. I tillegg er enkelte reservedeler ikke lenger å oppdrive. Styret vurderer det derfor som helt nødvendig å gjennomføre vedlikehold ved utskifting av callinganlegget.

Styret har vurdert to løsninger. En digital, og en analog med muligheten for digital oppgradering. Saken dreier seg dermed om hvilket av systemene og forhandlerne som styret skal gå videre med, da begge har sine fordeler og ulemper.

Alternativ 1: Defigo:

Defigo er et norsk selskap som leverer digitale callinganlegg som kobles til telefonen. Systemet tilbyr digital nøkkel via telefonen. Selve tavlen er en touch skjerm på ti tommer, og systemet kobles til telefonen som brukes som svarenhet. Men beboere har også mulighet for å kjøpe fysisk svarenhet dersom det er ønskelig. Enveis video og toveis lyd er inkludert i pakken under. Callinganlegget virker også når en selv ikke er hjemme. Under installasjon vil det ikke være behov for tilgang til boenhetene, som forenkler denne prosessen.

Kostnad for enheter og installasjon: 419 650 kroner eks. mva.
Løpende kostnad per boenhet (økning av felleskostnad): 61 kroner i måneden.
Opsjon for beboer for trådløs enhet i leilighet: 2999 eks mva (Nypris 3999, med 25% rabatt)

Alternativ 2: Comelit

Comelit er et klassisk callinganlegg veldig likt det vi har i dag, med analoge knapper og svarenheter i leiligheten. Du kan også velge å oppgradere svarenheten til å vise video og app, men må da betale en engangssum for dette (se pris under). Svarenheten blir koblet på samme sted som nåværende svarenhet. Under installasjonen vil det være krav om å være tilgjengelig i boenheten, da det må installeres porttelefon.

Kostnader for enheter og installasjon: 395 818 kroner eks. mva.
Grunnpakken fører ikke til økte felleskostnader per boenhet (ut over ev. nedbetaling av kortsiktig lån ifm. finansiering, jf. nedenfor).

Pris for å oppgradere svarenhet (betales av den enkelte beboer):
Video porttelefon: 2 749 kroner inkl. mva.
Video porttelefon og app: 4 317 kroner inkl. mva.

Forslag til finansiering:
Styret vil fortrinnsvis benytte seg av oppsparte midler til å betjene kostnadene ved oppgraderingene. Dersom det blir nødvendig, vil styret ta opp et kortsiktig lån med hensikt om rask nedbetaling. Lånesøknaden under viser et eksempel ved full finansiering ved lån.

Styrets innstilling
Styret vurderer begge forslagene som gode. **Defigo** har en enklere installasjon hvor de ikke har behov for inngang til boenhetene. Defigo tilbyr digital nøkkel og mulighet for beboere for å vedlikeholde egen boenhet selv. Selskapet er også brukt av mange, og flere i styret har god erfaring med appen. Beboere som ønsker det kan også kjøpe en trådløs mottaker enhet til egen leilighet.

Comelit er en ny og bedre versjon av systemet vi har i dag, som har vart i mange år. Løsningen er godt tilpasset et eldre bygg og innebærer minimale synlige endringer på fasaden (uten behov for skjermer). Systemet gir fortsatt mulighet for både digital nøkkel og porttelefon med video for de som ønsker dette. Comelit innebærer heller ingen løpende abonnementskostnader, som gir mer forutsigbare kostnader over tid.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Defigo - en digital løsning med mobilnøkkel, med mulighet til å kjøpe mottakerenhet.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Comelit - en analog løsning, med mulighet til å oppgradere til digital løsning med mobilnøkkel.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **15**
Antall stemmer for vedtak 2: **24**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Ny fastsettelse av dugnadsavgift

Borettslaget krever inn en liten sum separat fra felleskostnadene i måneden for dugnad. Denne summen tilbakebetales til beboere som deltar i dugnaden. For beboere som ikke deltar, betales summen ikke tilbake, men brukes til borettslagets utgifter, bl.a. til dugnadsutgifter. Styret har nylig oppdaget at summen i dag er ulik for nesten alle boenheter, uten at det følger et konkret mønster.

At summen er ulik for de ulike beboerne, fører til merarbeid hos OBOS som gjør at tilbakebetalingen av midlene tar lang tid. Det kan også være en større økonomisk belastning for noen beboere å delta enn andre. Dette er ikke i tråd med borettslagslovens regler om likebehandling av beboerne. I tillegg er ikke dugnadsavgiften ikke justert på lang tid.

Styret foreslår derfor å fastsette ny, flat dugnadsavgift på 50 kroner per boenhet per måned. Dette vil gjøre kostnaden mer rettferdig, og sikre en raskere tilbakebetaling av dugnadsavgift etter gjennomført dugnad for beboere som deltar.

Styrets innstilling
Styret vurderer at det er svært uheldig at borettslaget opererer med så mange ulike summer for dugnad. Styret råder generalforsamlingen å stemme for en flat dugnadsavgift på 50 kroner per boenhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Dugnadskostnaden fastsettes til 50 kroner per boenhet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B
VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 27.05.2021

Endret på generalforsamling 21.05.2025 - 24.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

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

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

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

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

3. Felleskostnader

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

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

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

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

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

4. Bruk av andelen

4.1 Andelseiers rett til bruk

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

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

4.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes bruk

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

5.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

5.4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

6. Generalforsamling

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

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

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

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

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

7.2 Styrets vedtak

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

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

7.3 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Inhabilitet og taushetsplikt

8.1 Inhabilitet

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

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

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

9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

med pålegg om salg.

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

10. Revisjon

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Husordensregler for BORETTSLAGET ILA KVARTAL 2 B

Vedtatt på generalforsamling 27.05.2021

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

Formål og omfang

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

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

Hensyn til hverandre

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

Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

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

Regler om ro i leiligheten

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

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

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

Regler for vedvarende støy

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

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

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

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

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

Fellesvaskeri

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

Vern av borettslagets område

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

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

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

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

Orden i oppgangene

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

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

Kjøring og parkering

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

Sykler

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

Husdyr (dyrehold)

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

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

Utlufting

Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.

Vasking, lufting, banking av tøy

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

Dugnad

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

Mating av fugler

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

Låsing av utgangsdører

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

Skilting

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

Brannsikring

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

Lufting av kjellere

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

Veggdyr og sopp

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

Avfall

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

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

Endring av husordensreglene

Det er styret som fastsetter husordensreglene.

Vedtak og revisjoner

Vedtatt på generalforsamlingen 1989.

Revidert på generalforsamlingen 2021.

Anmeldelse & Tegninger

№ 519/1924

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 26-28-30-32 Uelandsgaten

Indlevert 22 mai 1924 Attesteret

29/5 1924 VANDV.- OG KLOAKVÆSEN

Ferdig attestert 31.1.1928

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. _____

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 24 mai 1924

KRISTIANIA VANDVÆSEN R.

J. Pettersen

519/1924

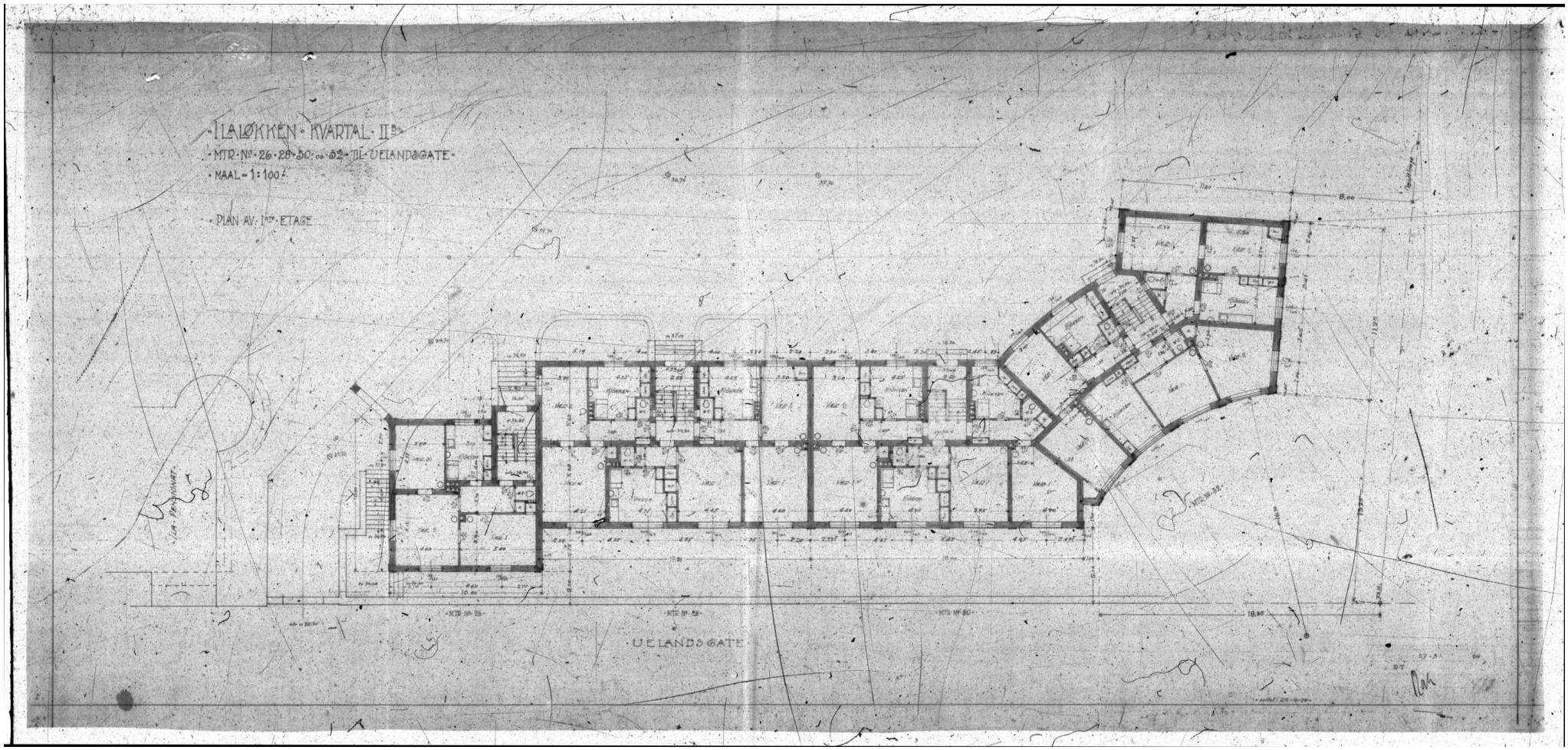
OPMÅLINGS- OG REGULERINGSKONTORET 877/24 KRISTIANIA

Saafremt denne over disse parcel er anlagt ældre Ledning maa den anvendte ikke benyttet uden Tilladelse. Gatens afgivningsforhold er godkjendt efter Gatelinieplanen.

Kristiania d. 27 mai 1924.

180/1924 KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN

L. H. Wenger


TILAALØKKEN · KVARTAL · II b
MTR. Nº 26 28 30 32 TIL UELANDSGATE
MAAL = 1:100
PLAN AV 1ste ETAGE
UELANDSGATE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 24.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201205437-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	UELANDS GATE 30	Eiendom:	219/214
Tiltakshaver:	Borettslaget Uelands gate 26-52	Adresse:	Uelands gate 42, 0457 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
UELANDS GATE 30 - UTSKIFTING AV VANNLEDNINGER

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.02.2014.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2014 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

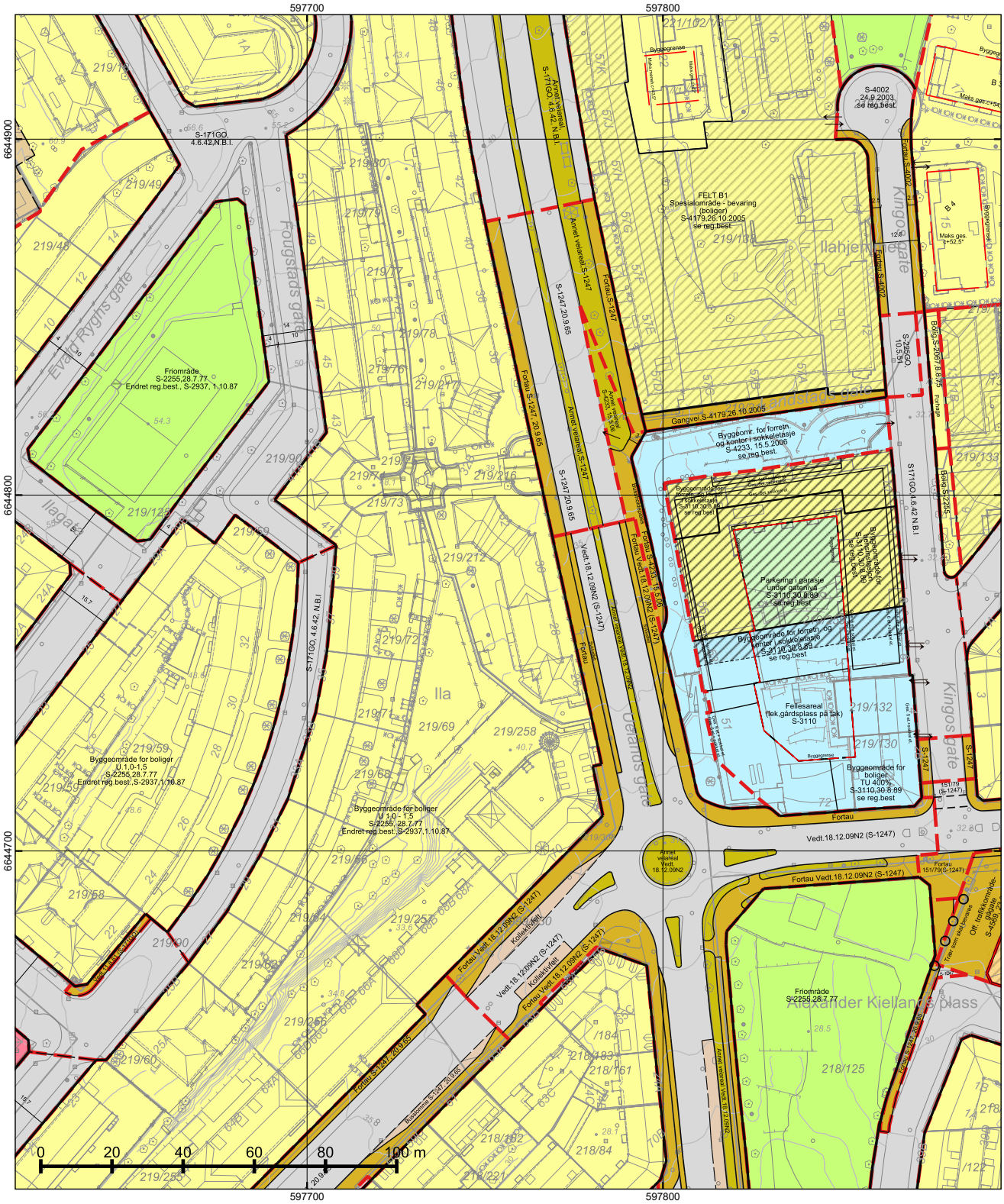
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til
Borettslaget Uelands gate 26-52, v/ Halvard Larsen, Uelands gate 42, 0457 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

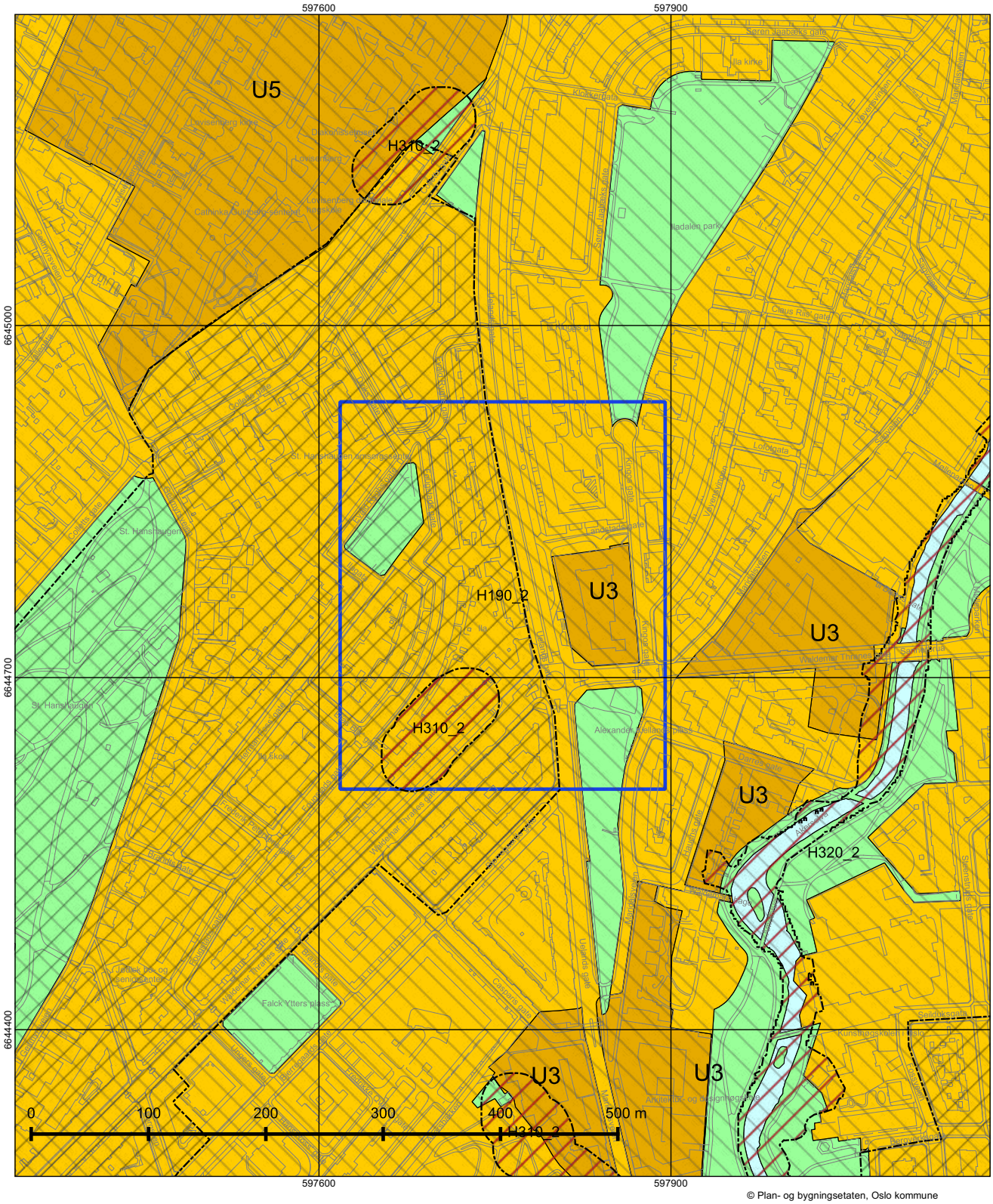
PlottID/Best.nr: 153314/ 86527010
Deres ref.:
Adresse: Uelands gate 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/212

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: 17.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153314/86527010
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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Uelandsgt. 26.

Kfa V Dgb. nr. 10246 1953
31. des.

Stempelmerker kr. 630.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 31/12 – 1953
av Byskr. i O.d.

Festekontrakt.

Gnr. 219 Bnr. 212 •

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Ila kv. II b.

en del av eiendommen .....

Denne har fått ..Uelandsgate 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 og 52 ...

og er ..8194.2.. m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ....70..... år og regnes fra ..1/11.1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..2458,-..... beregnet etter .3%.... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m_2 ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 23. desember 1953.

Som fester:

Boliglaget IIa kv. II B

For Oslo kommune:

BOLIGFORVALTNINGSMANNEN

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3.linje) skytes inn":
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.458,800,- og kr. 1.098.300,- begge til Den Norske Creditbank.

Boliglaget IIa kv. II B

BOLIGRÅDMANNEN

Bil.: 11 A/10215

2 458 . 20 = 49.160,- = tgl. 53,-
. 25 = 61.450,- = stpl. 630,-

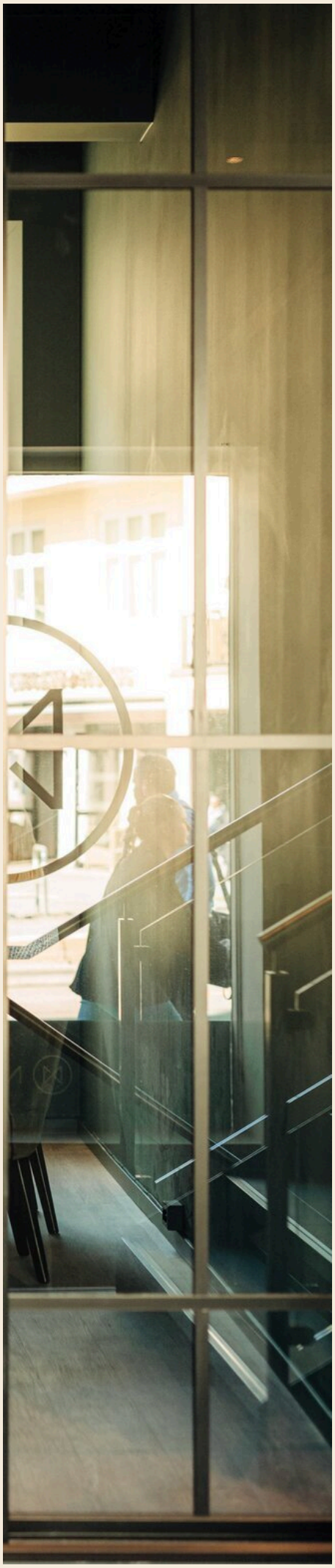
Tgl. av forkjøpsrett

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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

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



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0009/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Uelands gate 30 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 212 (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:

Bjørnar Hagerup Nilssen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850